

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

**Kính gửi:** Ủy ban Chứng Khoán Nhà Nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

### I. THÔNG TIN CHUNG

#### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần GLEXHOMES (Công ty/GLEXHOMES)**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 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 19 ngày 19 tháng 01 năm 2022
- Vốn điều lệ: 1.137.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn một trăm ba mươi bảy tỷ đồng*)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 1.137.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn một trăm ba mươi bảy tỷ đồng*)
- 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
- Số điện thoại: (84-24) 3785 2666
- Số fax: (84-24) 3748 0026
- Website: www.glexhomes.vn
- Mã trái phiếu niêm yết: **GLH121019, GLH121026**
- Quá trình hình thành và 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.



Những cột mốc phát triển quan trọng	
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.
Ngày 23/08/2021	Công ty tăng vốn điều lệ lên 825 tỷ đồng thông qua hình thức chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
Ngày 19/01/2022	Công ty tăng vốn điều lệ lên 1.137 tỷ đồng thông qua hình thức chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
Hiện nay	Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tư vấn marketing và quản lý bán hàng, tư vấn và quản lý vận hành các tòa nhà chung cư.

- Các sự kiện khác: không có

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### 2.1 Ngành nghề kinh doanh

- ✓ Tư vấn, môi giới bất động sản và quản lý vận hành nhà chung cư. Mã ngành: 6820.
- ✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất của chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Mã ngành: 6810
- ✓ Sản phẩm/dịch vụ chính: Chuyển nhượng bất động sản và quản lý chung cư.

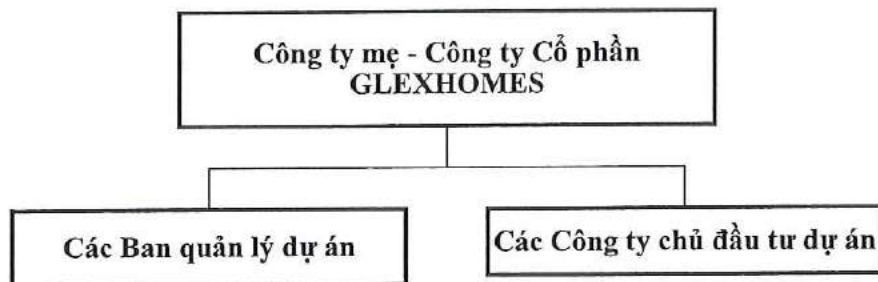
### 2.2 Địa bàn kinh doanh

Trụ sở chính Công ty Cổ phần GLEXHOMES hiện đặt tại 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. Các dự án của Công ty và các đơn vị thành viên vẫn đang được tích cực triển khai trải dài trên khắp cả nước tập trung tại các tỉnh/thành phố như Hà Nội, Gia Lai, Long An, ...

## 3. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

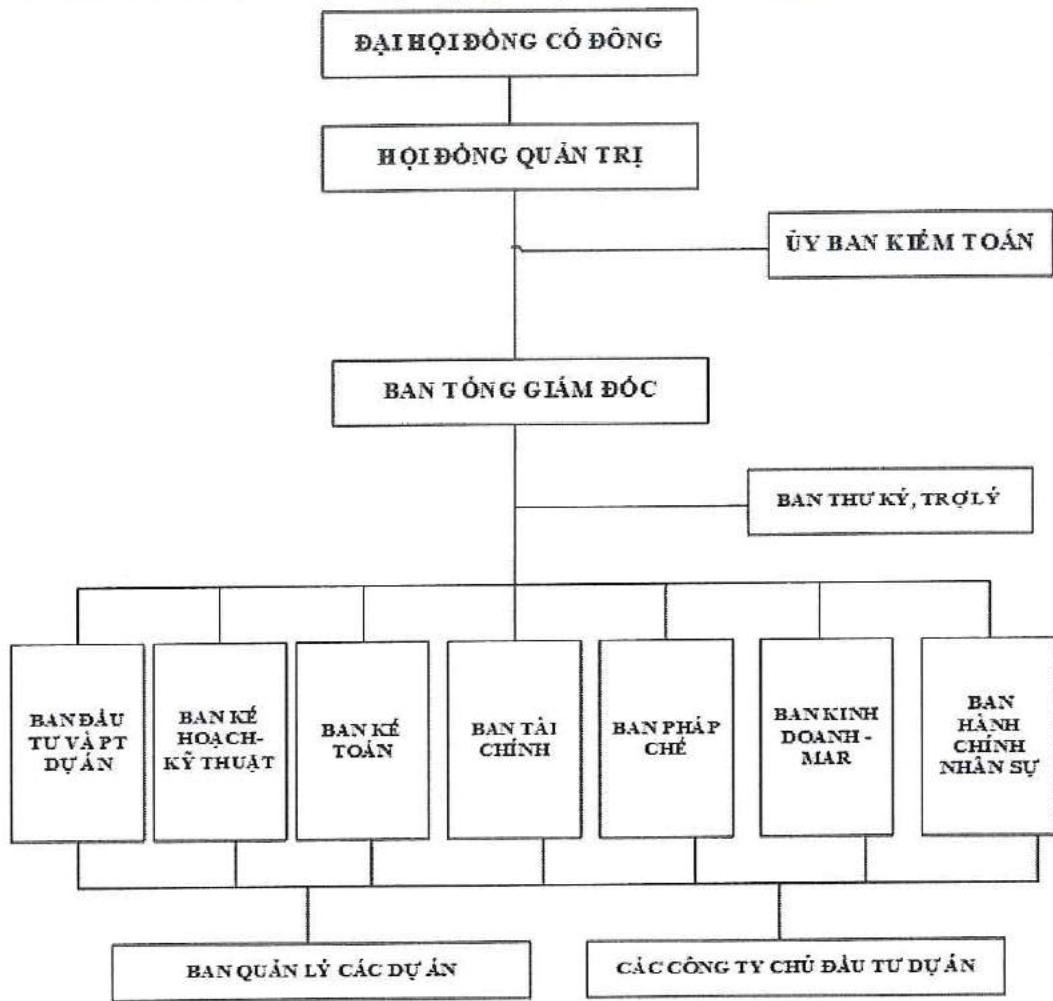
### 3.1 Mô hình quản trị:

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



Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

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



Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

### 3.2 Cơ cấu bộ máy quản lý

#### 3.2.1 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.

#### 3.2.2 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 năm (05) thành viên, trong đó có một (01) thành viên là Chủ tịch HĐQT và hai (02) thành viên HĐQT không điều hành. Mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên HĐQT là năm (05) năm.

Tại 31/12/2022, 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 Bùi Lan Phương**

Thành viên HĐQT không điều hành

**Bà Nguyễn Thị Minh Hải**

Thành viên HĐQT không điều hành

### 3.2.3 Bộ phận báo cáo cho Hội đồng quản trị

*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.

### 3.2.4 Ban Tổng Giám đốc

Tại 31/12/2022, Ban TGD của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc, 03 Phó Tổng Giám đốc được giao phụ trách chuyên quản các mảng hoạt động khác nhau của Công ty. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ 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 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. Năm 2022, Ban TGD có cấu trúc nhân sự như sau:

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

### 3.2.5 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 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. 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.

### **3.3 Các công ty con, công ty liên kết**

Sau khi thực hiện thoái 100% vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Sơn, tại 31/12/2022, GLEXHOMES có 03 công ty con, chi tiết như sau:



**BẢNG 2: DANH SÁCH CÔNG TY CON CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

T T	Tên công ty	Giấy CNĐKDN	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính	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	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	60
3	Công ty cổ phần Quản lý vận hành & Khai thác Bất động sản GELEXIMCO	0109427819 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 24/11/2020	Số 234, đường Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất 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; tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản (không bao gồm hoạt động đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất)	20	60,5%

Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

#### 4. Định hướng phát triển

##### 4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Xây dựng và hoàn chỉnh định hướng chiến lược của Công ty cho phù hợp với tình hình mới.
- Tiếp tục tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là đầu tư, kinh doanh bất động sản, tư vấn bán hàng & quản lý hoạt động marketing các dự án bất động sản với mục tiêu đảm bảo sản phẩm khi ra thị trường có sức lan tỏa và được thị trường đánh giá cao;
- Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án đang dở dang đồng thời tìm kiếm, lựa chọn và phát triển các dự án bất động sản nhà ở thương mại có tính khả thi cao, thủ tục pháp lý đầu đủ, có khả năng sẵn sàng bán hàng thu hồi vốn trong thời gian ngắn thông qua các hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, M&A dự án hoặc nhận chuyển giao các khoản nợ được bảo đảm bằng bất động sản.

##### 4.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Tái cấu trúc lại nguồn vốn thực hiện các dự án bảo đảm tính thanh khoản của Công ty và chi phí sử dụng vốn tối ưu; chủ động tìm kiếm các nguồn vốn ngắn, trung và dài hạn để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty, tăng doanh thu và lợi nhuận cho Công ty; tập trung quản trị chiến lược phát triển công ty, soát xét lại hiệu quả của vốn đầu tư, hợp tác toàn diện với các đối tác chiến lược.
- Thực hiện việc bố trí và quản lý quy mô nhân sự tinh gọn, hiệu quả, phù hợp khả năng chuyên môn nhằm tối đa hóa hiệu suất công việc; đẩy mạnh công tác đào tạo để nâng cao năng lực, tính chuyên nghiệp và kỷ luật và phát huy hơn nữa văn hóa Công ty Cổ phần GLEXHOMES cho toàn thể cán bộ nhân viên Công ty; tiếp tục cải tiến hệ thống tổ chức, quản lý Công ty, hoàn thiện các quy chế quản trị Công ty, bảo đảm năng lực và hiệu quả quản lý phù hợp với Điều lệ, luật định và thực tiễn hoạt động của công ty.

##### 4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

- Tối ưu kinh tế để tăng trưởng một cách hiệu quả và bền vững:
  - ✓ Đảm bảo hiệu suất kinh tế và tăng trưởng hiệu quả, bền vững;
  - ✓ Đóng góp bền vững cho nền kinh tế;
  - ✓ Nâng cao năng lực quản trị và quản lý doanh nghiệp;
  - ✓ Đồng hành các đối tác, đặc biệt là các đối tác trong nước;
- Phát triển nhân sự bền vững:
  - ✓ Đảm bảo quyền lợi và bình đẳng đối với người lao động;
  - ✓ Xây dựng môi trường gắn kết – văn hóa vững mạnh;
  - ✓ Chú trọng đào tạo, phát triển nguồn nhân lực bền vững;
  - ✓ Gắn kết người lao động thông qua các hoạt động đoàn thể và cộng đồng;
- Trách nhiệm với xã hội:
  - ✓ Cải thiện môi trường xã hội tại những vùng miền có sự hiện diện của các cơ sở kinh doanh của Công ty;

- ✓ Thể hiện trách nhiệm với đối tác, khách hàng và cộng đồng;
- Bảo vệ môi trường:
  - ✓ Tiết kiệm năng lượng;
  - ✓ Chú trọng nghiên cứu và triển khai các giải pháp để giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực tới môi trường trong quá trình vận hành kinh doanh bất động sản.

## 5. Các rủi ro

### 5.1 Rủi ro về kinh tế

*Các 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.*

Kinh tế Việt Nam đã phục hồi mạnh mẽ vào năm 2022, với mức tăng trưởng đạt 8,0%, vượt mức trung bình 7,1% trong giai đoạn 2016-2019. Sự tăng trưởng này một phần là do hiệu ứng cơ sở thấp, được thúc đẩy bởi phục hồi của tiêu dùng cá nhân trong nước sau đại dịch COVID-19 và hoạt động mạnh mẽ trong sản xuất định hướng xuất khẩu. Tuy nhiên, sự đóng góp của khu vực công vào tăng trưởng còn hạn chế do việc triển khai các chương trình đầu tư công còn yếu kém. Trong khi việc làm phục hồi về mức trước COVID-19 vào năm 2022, nhu cầu toàn cầu yếu hơn đã dẫn đến tình trạng các đơn đặt hàng và xuất khẩu chậm lại trong Quý 4-2022, đồng thời gây ra áp lực mới lên thị trường lao động. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trung bình là 3,1%. Lĩnh vực tài chính của Việt Nam chịu nhiều áp lực hơn trong năm 2022, trong khi cán cân tài khóa ước tính thặng dư. Động lực tăng trưởng chính sẽ là nhu cầu trong nước, có thể bị ảnh hưởng bởi lạm phát ước tính cao hơn (trung bình 4,5%) vào năm 2023. Tăng trưởng yếu hơn dự kiến tại các thị trường xuất khẩu chính của Việt Nam - Mỹ, Trung Quốc và khu vực đồng tiền chung châu Âu - có thể ảnh hưởng đến triển vọng xuất khẩu. Việc thắt chặt hơn nữa các điều kiện tài chính toàn cầu có thể ảnh hưởng đến lĩnh vực tài chính của Việt Nam, cũng như đến tâm lý của nhà đầu tư và người tiêu dùng trong nước.

Trước các diễn biến phức tạp của nền kinh tế, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty có thể bị ảnh hưởng bất lợi từ việc điều chỉnh lãi suất để kiểm soát tốc độ tăng trưởng kinh tế và kiềm chế lạm phát. Các biện pháp đó có thể tạo ra tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh, giảm khả năng tiếp cận đòn bẩy tài chính của khách hàng mua sản phẩm bất động sản và cũng có thể làm tăng chi phí vốn vay của Công ty.

### *Rủi ro lạm phát*

Năm 2022, kinh tế phục hồi, nhu cầu sản xuất hàng hóa phục vụ tiêu dùng và xuất khẩu cùng với tác động của giá hàng hóa thế giới đã đẩy giá hàng hóa và dịch vụ thiết yếu tăng nhưng nhìn chung mặt bằng giá cơ bản được kiểm soát. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2022 tăng 3,15% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra trong bối cảnh một năm nhiều biến động khó lường. Để chủ động ứng phó với áp lực lạm phát gia tăng, thời gian qua Chính phủ đã chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương ban hành kịp thời nhiều chính sách, thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm hạn chế những tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội. Các chính sách phù hợp cùng với sự quyết liệt, sát sao trong chỉ đạo, điều hành đã giúp giảm áp lực đáng kể lên mặt bằng giá, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước

Tuy nhiên, trong bối cảnh đó tình hình lạm phát thế giới tiếp tục tăng cao, đặc biệt tại khu vực châu Âu và Mỹ. Lạm phát của khu vực đồng Euro tháng 11/2022 tăng 11,1% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát của Mỹ tăng 7,1% và FED tiếp tục duy trì chính sách thắt chặt tiền tệ. Tại Châu Á, lạm phát tháng 11/2022 của Thái Lan tăng 5,6% so với cùng kỳ năm trước; Hàn Quốc



tăng 5%; Indonesia tăng 5,4%; Trung Quốc tăng 1,6%; Nhật Bản tăng 3,8%. Việt Nam thuộc nhóm các nước có mức lạm phát thấp so với mặt bằng chung khi CPI tháng 12/2022 tăng 4,55% so với cùng kỳ năm trước nhưng vẫn cao hơn mức lạm phát của Nhật Bản và Trung Quốc. Ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, sự gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu, cuộc xung đột Nga - Ukraine... đã đẩy giá năng lượng và hàng hóa cơ bản tăng cao, làm cho lạm phát không ngừng leo thang trong năm 2022. Lạm phát tăng và có xu hướng tiếp tục tăng nhanh, lập kỷ lục trong nhiều thập niên ở nhiều nước trong năm 2022, đặc biệt tại các nền kinh tế lớn trên thế giới. Trong trường hợp xấu nhất lạm phát Việt Nam tiếp tục tăng cao đáng kể, thì chi phí của Công ty bao gồm cả chi phí nhân sự, 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 cân đối hợp lý giữa chi phí đầu vào và giá kinh doanh bất động sản, 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 2023 dự báo là năm thị trường toàn cầu nói chung và thị trường tài chính quốc tế nói riêng tiếp tục có nhiều biến động theo hướng không thuận lợi do ảnh hưởng của căng thẳng địa chính trị cũng như áp lực lạm phát lớn. Các biện pháp điều chỉnh của Nhà Nước để ứng phó với lạm phát có thể đẩy lãi suất tăng cao trở lại nhằm hỗ trợ ổn định tỷ giá. Cùng với đó, việc thắt chặt và chậm chạp tháo gỡ khó khăn trong việc tiếp cận các kênh huy động vốn cho thị trường bất động sản tạo ra ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản.

### ***5.2 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 Công ty.***

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. Công ty không thể bảo đảm rằng các luật, quy chế và quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản 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 Công ty 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 Công ty 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. Công ty 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 Công ty 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 Công ty.

***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 Công ty 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.

### **5.3 Rủi ro đặc thù**

Công ty 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***

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 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. Mặt khác, với những dự án GLEXHOMES chuyển nhượng cho đơn vị khác khi gặp rủi ro tương tự có thể ảnh hưởng tới việc hoàn thành cam kết của GLEXHOMES với đối tác dẫn đến suy giảm uy tín hoặc phát sinh các khoản phạt, bồi thường do vi phạm cam kết. Những 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.

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

#### ***1.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm***

Năm 2022 được coi là một năm nhiều biến động khó lường và khó khăn đối với thị trường bất động sản nói chung và các doanh nghiệp bất động sản nói riêng. Liên tiếp các thách thức được đặt ra đối với các doanh nghiệp bất động sản như lãi suất tín dụng tăng cao, tốc độ giải ngân vốn đầu tư công chậm làm suy yếu động lực phát triển cho thị trường, tín dụng bất động sản thắt chặt, kênh huy động từ trái phiếu doanh nghiệp thu hẹp khi Nhà Nước đẩy mạnh thanh tra rà soát các sai phạm trên thị trường tài chính và thị trường bất động sản bao gồm các hoạt động phát hành trái phiếu, thẩm định & giải ngân khoản vay, quản lý & định giá tài sản bảo đảm. Mặt khác, việc đưa ra giải pháp và triển

khai thác gỡ vướng mắc về pháp lý cho các dự án bất động sản còn chậm. Các diễn biến bất lợi trên thị trường khiến cho niềm tin của nhà đầu tư và khách hàng giảm mạnh kéo theo tình trạng đóng băng về thanh khoản bất động sản trong nửa cuối năm 2022. Trước các diễn biến tiêu cực như vậy, Công ty đã nỗ lực thích ứng linh hoạt, bám sát tình hình thị trường để có những giải pháp để đối phó với tình hình kinh tế có nhiều biến động và đạt được những thành tựu nhất định về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 cũng như trong công tác, quản trị điều hành doanh nghiệp nói chung, cụ thể như sau:

- Hoàn thành xuất sắc các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra trong đó có nhiều chỉ tiêu ghi nhận tăng trưởng tích cực so với năm 2021. Tổng doanh thu năm 2022 của Công ty là 669,81 tỷ đồng, đạt 172,67% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 31,54 tỷ đồng, đạt 319,23% kế hoạch.
- Điều chỉnh và phân kỳ tiến độ đầu tư các dự án hợp lý để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn, bảo đảm tính thanh khoản của GLEXHOMES và các đơn vị liên quan;
- Kiện toàn bộ máy tổ chức nhân sự trên cơ sở tinh gọn các vị trí công việc bảo đảm tính cơ động, linh hoạt của hệ thống nhân sự cũng như hiệu suất hoàn thành công việc được giao;
- Điều hành, chỉ đạo cán bộ công nhân viên chủ động đưa ra các giải pháp nhằm tiết kiệm tối đa chi phí quản lý doanh nghiệp;
- Xác định các mục tiêu hoạt động và triển khai các công việc cụ thể sao cho bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch dòng tiền đã được phê duyệt;
- Kiểm soát để không xảy ra sai sót trong quá trình công bố thông tin theo quy định của tổ chức niêm yết trái phiếu ra công chúng, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán để đảm bảo lợi ích cho nhà đầu tư và uy tín của doanh nghiệp.

### **1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch**

Kết thúc năm 2022, GLEXHOMES đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra trong đó có nhiều chỉ tiêu đạt vượt mức kế hoạch.

**BẢNG 3: KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022 – RIÊNG**

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch
Tổng doanh thu (*)	387,92	669,81	172,67%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9,88	31,54	319,23%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	2,55%	4,71%	184,88%
Tỷ suất LNST/Vốn chủ sở hữu	N/A	2,10%	N/A
Vốn chủ sở hữu	N/A	1.500	N/A
Vốn điều lệ	1.137	1.137	100%

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2022 của GLEXHOMES

(\*) Tổng doanh thu bao gồm doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh, doanh thu tài chính, thu nhập khác, ...

**2. Tổ chức và nhân sự**
**2.1 Danh sách Ban Tổng giám đốc**

Tại 31/12/2022, Công ty có một (01) Tổng Giám đốc và bốn (03) Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHCĐ 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-kế toán kiêm Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing
Ông Phạm Minh Hiếu	Phó Tổng Giám đốc Kế hoạch và Kỹ thuật

Dưới đây là chi tiết về các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

**❖ Ông Trần Nam Trung – Tổng Giám đốc**

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 1. Họ và tên            | : Trần Nam Trung  |
| 2. Giới tính            | : Nam   |
| 3. Ngày tháng, năm sinh | : 21/07/1982  |
| 4. Nơi sinh             | : Ninh Bình   |
| 5. CCCD/CMND            | : 037082000110 ngày cấp 09/12/2014, nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư |
| 6. Trình độ học vấn     | : Đại học   |
| 7. Năng lực chuyên môn  | : Kinh tế   |
| 8. 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
9. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Tổng Giám đốc Công ty CP GLEXHOMES (01/01/2021 - nay)
10. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : - 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 Cổ phần Quản lý Vận hành và Khai thác Bất động sản GELEXIMCO – Thành viên HĐQT  
 - Công Ty Cổ Phần Geleximco Nha Trang - Người đại diện theo pháp luật  
 - Công ty TNHH đầu tư và xây dựng đô thị An Hòa - Chủ tịch HĐQT
11. Số Cổ phần nắm giữ :  
 - Cá nhân sở hữu : Không có  
 - Đại diện sở hữu : Không có
12. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
13. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
14. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
15. 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. Trình độ học vấn : Đại học
7. Năng lực chuyên môn : Tài chính – Tín dụng
8. 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
9. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Phó TGD Tài chính kế toán kiêm Kế toán trưởng
10. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quản lý vận hành & Khai thác Bất động sản GELEXIMCO
11. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có
- Đại diện sở hữu : Không có
12. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
13. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
14. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
15. 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. Trình độ học vấn : Đại học
7. Năng lực chuyên môn : Kinh tế - Ngoại ngữ
8. 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 Tổng giám đốc CTCP Sakuko Việt Nam
- Từ 2020 - nay : Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing CTCP GLEXHOMES
9. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh và Marketing
10. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có
11. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có
- Đại diện sở hữu : Không có
12. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
13. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
14. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
15. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty : Không có

❖ Ông Phạm Minh Hiếu – Phó Tổng Giám đốc Kế hoạch – Kỹ thuật

1. Họ và tên : **Phạm Minh Hiếu**
2. Giới tính : Nam
3. Ngày tháng, năm sinh : 14/11/1978
4. Nơi sinh : Yên Thành, Nghệ An
5. CCCD/CMND : 013415305 Ngày cấp:16/04/2011 Nơi cấp: CA Hà Nội
6. Trình độ học vấn : Thạc sỹ kỹ thuật
7. Năng lực chuyên môn : Xây dựng công trình giao thông
8. Quá trình công tác :
- Từ tháng 06/2002 đến tháng : Kỹ thuật văn phòng, Kỹ thuật chính hiện trường Công ty CP XD Số

- 08/2003 : 4 Thăng Long - Tổng Công ty Xây dựng Thăng Long
- Từ tháng 08/2003 đến tháng 07/2004 : Kỹ thuật chính hiện trường, Chỉ huy trưởng công trường Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Tứ Hải
- Từ tháng 08/2004 đến tháng 12/2009 : Làm việc tại Ban QLDA Công ty TNHH Tập đoàn Nam Cường
- Từ tháng 12/2004 đến tháng 12/2009 : Trưởng phòng thiết kế hạ tầng Công ty CP Tư vấn xây dựng Thành Nam (thuộc Tập đoàn Nam Cường)
- Từ tháng 12/2008 đến tháng 12/2009 : Trưởng nhóm thiết kế hạ tầng Công ty tư vấn thiết kế L.A.N.D và Công ty tư vấn thiết kế và xây dựng Dohwa
- Từ tháng 12/2009 đến tháng 12/2012 : Trưởng Ban Quản lý Dự án người Việt Nam và Tư vấn giám sát trưởng tại CPG Viet Nam Co, LTD (Singapore)
- Từ tháng 12/2012 đến nay : Làm việc tại Công ty CP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội (GELEXIMCO) tại các vị trí:  
 - Giám đốc Ban QLDA CT2: Dự án Khu nhà ở CT2 (Green Star), thành phố Giao Lưu, 234 Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế, Hà Nội.  
 - Phó Giám đốc Ban Quản lý Dự án Giấy trắng phần cao cấp (Công ty CP giấy An Hòa)  
 - Phó Ban Đầu tư Phát triển Đô thị và Hạ tầng
9. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Glexhomes
10. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Tổng Giám đốc Công ty CP H2H Hà Nội  
 Phó Tổng giám đốc phụ trách Kế hoạch đấu thầu Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương  
 Trưởng ban Quản lý dự án An Bình City – Tập đoàn Geleximco – Công ty CP  
 Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư H2H Việt Nam
11. Số Cổ phần nắm giữ :  
 - Cá nhân sở hữu : Không có  
 - Đại diện sở hữu : Không có
12. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
13. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
14. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
15. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty : Không có

## **2.2 Những thay đổi trong Ban Tổng giám đốc trong năm 2022**

Trong năm 2022, Công ty có một số thay đổi trong Ban Tổng Giám đốc như sau:



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

## 2.3 Chính sách đối với người lao động

### 2.3.1 Số lượng người lao động trong Công ty

**BẢNG 4: TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG CỦA GLEXHOMES TẠI 31/12/2022**

TT	Cơ cấu	31/12/2022	
		Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Phân theo trình độ</b>		
	Lao động có trình độ đại học trở lên	65	93%
	Lao động có trình độ trung cấp	-	0%
	Lao động có trình độ khác	5	7%
<b>2</b>	<b>Phân loại theo giới tính</b>		
	Nam	35	50%
	Nữ	35	40%
<b>3</b>	<b>Phân loại theo thời gian</b>		
	Lao động thường xuyên	65	93%
	Lao động thời vụ	5	7%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Công ty cổ phần GLEXHOMES

### 2.3.2 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 năng lực, sự cống hiến. Mức lương bình quân đầu người của người lao động tại GLEXHOMES năm 2022 đạt 24.159.474 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; đồng thời 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.

### 2.3.3 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. Giảng viên đều là các cán bộ trong Công ty.
- 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.

## 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

### 3.1 Các khoản đầu tư lớn

**BẢNG 5: TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CỦA GLEXHOMES TẠI 31/12/2022 - RIÊNG**

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2022
<b>I</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính</b>	
1	Cho vay ngắn hạn	7.230.540.000.000
2	Chứng khoán kinh doanh	1.042.508.130.000
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.368.300.000
4	Cho vay dài hạn	1.000.000.000.000
5	Đầu tư góp vốn vào công ty con	666.100.000.000
6	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	40.523.700.000
7	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(6.804.437.887)
<b>II</b>	<b>Các khoản đầu tư dự án</b>	
1	Dự án đầu tư, xây dựng nhà tại số 5 Láng Hạ	62.179.250.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>10.049.414.942.113</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2022 của GLEXHOMES

**BẢNG 6: TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CỦA GLEXHOMES TẠI 31/12/2022 – HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2022
<b>I</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính</b>	
1	Cho vay ngắn hạn	7.425.249.980.046
2	Chứng khoán kinh doanh	1.172.338.112.000
3	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(3.242.066.273)
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	67.658.300.000
5	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	112.500.000.000
6	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	60.773.700.000
<b>II</b>	<b>Các khoản đầu tư dự án</b>	
1	Dự án đầu tư, xây dựng nhà tại số 5 Láng Hạ	62.179.250.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>8.897.457.275.773</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 của GLEXHOMES

### 3.2 Tình hình thực hiện các dự án

Các dự án phát triển bất động sản được phát triển trực tiếp bởi GLEXHOMES hoặc bởi các công ty dự án là đối tác, 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, phối hợp triển khai trong thời gian tới:

TT	Tên dự án	Phạm vi công việc của Glexhomes	Chủ đầu tư	Mô tả chi tiết
1	Dự án khu dân cư An Long Nam Sài Gòn	Góp vốn vào công ty dự án để đầu tư & phát triển dự án BĐS	CTCP Xuất nhập khẩu tổng hợp Nam Sài Gòn – công ty con	<b>Vị trí:</b> xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An <b>Diện tích:</b> 109,73 ha <b>Tổng mức đầu tư dự kiến:</b> khoảng 3.541 tỷ đồng (cả VAT) <b>Doanh thu dự kiến:</b> khoảng 7.600 tỷ đồng (cả VAT) <b>Sản phẩm:</b> - <b>Thấp tầng:</b> 3.518 lô / 40,52ha - <b>Cao tầng:</b> 5 tòa / 9,93 ha <b>Tiến độ thực hiện:</b> đang thực hiện một số công việc: giải phóng mặt bằng, hoàn thiện một số thủ tục pháp lý
2	Dự án Picensa Riverside	Quản lý bán hàng và tư vấn marketing truyền thông	Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam	<b>Vị trí:</b> Phường Chiềng An, Tp Sơn La <b>Tổng diện tích:</b> 22,4ha <b>Chức năng chính:</b> khu nhà liền kề, shop house, khu biệt thự, công viên cây xanh, khu thể dục thể thao, thương mại,... <b>Hiện trạng:</b> chủ đầu tư đã hoàn thành xong cảnh quan hạ tầng và đang triển khai bán hàng; GLEXHOMES phối hợp triển khai cung cấp dịch vụ tư vấn truyền thông, marketing và quản lý bán hàng theo kế hoạch bán hàng cụ thể của chủ đầu tư.
3	Dự án Khu dân cư hai bên đường Lý Tự Trọng (Nối dài) và vùng phụ cận	Góp vốn vào công ty dự án để đầu tư & phát triển dự án BĐS	Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai – đơn vị nhận góp vốn liên doanh của GLEXHOMES, trong đó GLEXHOMES nắm giữ 15% vốn điều lệ của công ty này.	<b>Vị trí:</b> Phường Tây Sơn, thành phố Pleiku, Gia Lai <b>Tổng diện tích:</b> 35,4 ha <b>Tổng mức đầu tư:</b> Dự kiến khoảng 1.801 tỷ đồng <b>Sản phẩm:</b> khu thấp tầng biệt thự, nhà liền kề... <b>Tiến độ thực hiện:</b> Đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý đầu tư
4	Dự án VP2	Đầu tư & phát triển dự án BĐS; Quản lý, giám sát đầu tư xây dựng; Xây dựng và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng	Tập đoàn Geleximco – Công ty CP	<b>Diện tích:</b> 1,29 ha <b>Vị trí:</b> Khu đô thị thành phố Giao lưu thuộc phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy Hà Nội <b>Tổng mức đầu tư dự kiến:</b> khoảng 2.600 tỷ đồng <b>Sản phẩm:</b> Văn phòng, thương mại

TT	Tên dự án	Phạm vi công việc của Glexhomes	Chủ đầu tư	Mô tả chi tiết
				dịch vụ, officetel <b>Tiến độ thực hiện:</b> Đang trong quá trình bổ sung hoàn thiện pháp lý dự án
5	Dự án HTL Seaside	Quản lý bán hàng và tư vấn marketing truyền thông	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh Bất động sản HTL Việt Nam	<b>Diện tích: 3,2 ha</b> <b>Vị trí:</b> phía đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên <b>Tổng mức đầu tư dự kiến:</b> trên 2.000 tỷ đồng <b>Sản phẩm:</b> Nhà liền kề thấp tầng (232 căn) <b>Hiện trạng:</b> chủ đầu tư đang triển khai bán hàng và triển khai xây dựng để bàn giao nhà theo tiến độ đã cam kết, GLEXHOMES phối hợp triển khai tư vấn truyền thông, marketing cho Dự án
6	Dự án Nam Hải Center	Quản lý bán hàng và tư vấn marketing truyền thông	Công ty Cổ phần Đầu tư H2H Việt Nam	<b>Diện tích: 11,85 ha</b> <b>Vị trí:</b> phường Nam Hải, quận Hải An <b>Tổng mức đầu tư dự kiến:</b> khoản 1.800 tỷ đồng <b>Sản phẩm:</b> Biệt thự, nhà liền kề thấp tầng <b>Hiện trạng:</b> chủ đầu tư đang hoàn thiện cảnh quan hạ tầng để triển khai bán hàng dự kiến trong năm 2023. GLEXHOMES phối hợp triển khai hoạt động marketing, truyền thông cho Dự án
7	Dự án Đầu tư, xây dựng nhà ở để bán tại ngõ 5 (nay là số 9 ngõ 29) phố Láng Hạ, Phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Hợp tác góp vốn vào công ty dự án Đầu tư & phát triển dự án BĐS	Công ty Cổ phần Đầu tư dự án phát triển đô thị UDPI	<b>Quy mô: 0,4 ha</b> <b>Vị trí:</b> Ngõ 29, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội <b>Sản phẩm:</b> Nhà ở thấp tầng <b>Tiến độ thực hiện:</b> Đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý đầu tư dự án

### 3.3 Các công ty con, công ty liên kết

TT	Tên công ty con	Dự án	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tổng tài sản tại 31/12/2022 (tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	Dự án khu dân cư An Long Nam Sài Gòn	300	1.386,8

TT	Tên công ty con	Dự án	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tổng tài sản tại 31/12/2022 (tỷ đồng)
2	Công ty cổ phần H2H Hà Nội	Dự án An Bình Plaza	150	431,4
3	Công ty cổ phần Quản lý vận hành & Khai thác Bất động sản GELEXIMCO	Tham gia với tư cách là đơn vị quản lý vận hành: ▪ Dự án Khu Du lịch Quốc tế Đồi Rồng ▪ Dự án Thành phố Giao lưu (Khu nhà ở cao tầng CT2)	20	62

#### 4. Tình hình tài chính

##### 4.1 Tình hình tài chính

**BẢNG 7: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA GLEXHOMES NĂM 2021 VÀ 2022 – RIÊNG**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2.382.437.248.568	10.564.204.796.586	343,4%
Doanh thu thuần	249.684.920.808	360.817.225.702	44,5%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.456.319.138	36.395.630.875	388,1%
Lợi nhuận khác	391.416.656	978.128.517	149,9%
Lợi nhuận trước thuế	7.847.735.794	37.373.759.392	376,2%
Lợi nhuận sau thuế	4.849.068.262	31.540.835.088	550,5%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2022 của GLEXHOMES

**BẢNG 8: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA GLEXHOMES NĂM 2021 VÀ 2022 – HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	3.140.463.256.841	11.057.891.074.828	252,1%
Doanh thu thuần	1.080.949.800.423	499.357.726.297	-53,8%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	191.072.195.071	5.377.305.754	-97,2%
Lợi nhuận khác	12.246.137.017	2.308.705.731	-81,1%
Lợi nhuận trước thuế	203.318.332.088	7.686.011.485	-96,2%
Lợi nhuận sau thuế	154.326.019.756	794.815.282	-99,5%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 của GLEXHOMES

**4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**
**BẢNG 9: CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU QUA CÁC NĂM 2020-2022**

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2020 (*)	Năm 2021 (Hợp nhất)	Năm 2022 (Hợp nhất)
<b>1. Khả năng thanh toán</b>				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn /Nợ ngắn hạn	Lần	5,51	4,30	1,19
- Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	5,50	3,95	1,18
<b>2. Cơ cấu vốn</b>				
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,12	0,50	0,84
- Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	Lần	0,13	1,01	5,15
<b>3. Năng lực hoạt động</b>				
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	1,93	9,01	3,16
- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,36	0,52	0,07
<b>4. Khả năng sinh lời</b>				
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	14,86%	14,28%	0,16%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	5,53%	4,91%	0,01%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	%	9,92%	9,85%	0,04%
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	19,51%	17,68%	1,08%

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2020 và báo cáo hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 của GLEXHOMES

(\*) Năm 2020, Công ty không có các công ty con do đó không thực hiện hợp nhất kinh doanh, số liệu được lấy tại Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2020.

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**
**5.1 Cổ phần**
**Thông tin cổ phần tại 31/12/2022**

Số cổ phần phổ thông:	113.700.000 cổ phần
Số cổ phần ưu đãi:	0 cổ phần
Số cổ phần đang lưu hành:	113.700.000 cổ phần
Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng:	0 cổ phần
Số cổ phần tự do chuyển nhượng:	113.700.000 cổ phần
Số cổ phiếu quỹ:	0 cổ phần
Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 VNĐ

**5.2 Cơ cấu cổ đông**

**BẢNG 10: CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI THỜI ĐIỂM NGÀY 31/12/2022**

TT	Loại cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>113.700.000</b>	<b>100%</b>
1	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% cổ phần)	100.429.815	88,33%
2	Cổ đông nhỏ (Sở hữu dưới 5% cổ phần)	13.270.185	11,67%
<b>Tổng cộng</b>		<b>113.700.000</b>	<b>100%</b>
3	Cổ đông tổ chức	-	-
4	Cổ đông cá nhân	113.700.000	100%
<b>Tổng cộng</b>		<b>113.700.000</b>	<b>100%</b>
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% cổ phần)	-	-
2	Cổ đông nhỏ (Sở hữu dưới 5% cổ phần)	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
3	Cổ đông tổ chức	-	-
4	Cổ đông cá nhân	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III</b>	<b>Cổ đông Nhà nước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>113.700.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

**5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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, đến hết 31/12/2022, Công ty đã tiến hành nhiều đợt 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



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
4	23/08/2021	65.000.000.000	825.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 152:13	6.500.000	10.000 đồng/cổ phần (mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần)	- Biên Bản họp Hội đồng quản trị số 427/BBH-HĐQT ngày 10/08/2021 - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 428/NQ-HĐQT ngày 10/08/2021 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103574486 thay đổi lần thứ 18 ngày 23 tháng 08 năm 2021
5	19/01/2022	312.000.000.000	1.137.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 275:104	31.200.000	10.000 đồng/cổ phần (mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần)	- Biên Bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông số 16/BBKP-ĐHĐCĐ ngày 14/01/2022 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 17/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/01/2022 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103574486 thay đổi lần thứ 19 ngày 19 tháng 01 năm 2022

Nguồn: Công ty cổ phần GLEXHOMES

#### 5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ

Công ty hiện tại không có cổ phiếu quỹ và trong năm 2022 không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ nào.

#### 5.5 Các chứng khoán khác

Trong năm 2021, Công ty đã hoàn thành 02 đợt phát hành trái phiếu ra công chúng với tổng giá trị là 1.000 tỷ đồng, thời gian đáo hạn 36 tháng kể từ ngày phát hành. Theo đó, cho đến hiện tại, toàn bộ số trái phiếu này vẫn đang được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) theo đúng cam kết của Công ty tại thời điểm phát hành. Thông tin cụ thể về trái phiếu niêm yết như sau:

TT	Mã trái phiếu	Số lượng chứng khoán niêm yết	Loại chứng khoán	Mệnh giá	Tổng giá trị theo mệnh giá (đồng)	Kỳ hạn trái phiếu
1	GLH121019	5.000.000	Trái Phiếu không chuyển đổi, không có bảo đảm, không kèm theo chứng quyền	100.000 VND/01 Trái Phiếu	500.000.000.000	36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày phát hành
2	GLH121026	5.000.000	Trái Phiếu không chuyển đổi, không có bảo đảm, không kèm theo chứng quyền	100.000 VND/01 Trái Phiếu	500.000.000.000	36 (ba mươi sáu) tháng kể từ Ngày phát hành

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

##### 1.1 Đánh giá chung về hoạt động sản xuất kinh doanh 2022

**BẢNG 11: KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022**

Đơn vị : tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Năm 2022			% tăng trưởng so 2021
			Kế hoạch	Thực hiện	% HT	
1	Tổng Doanh thu	337,38	387,92	669,81	172,67%	98,27%
2	Lợi nhuận sau thuế	4,85	9,88	31,54	319,23%	550,45%
3	Vốn điều lệ	825	1.137	1.137	100,00%	37,82%
4	Tỷ suất LNST/Vốn chủ sở hữu	0,42%	N/A	2,10%	N/A	401,41%
5	Tỷ suất LNST/Tổng doanh thu	1,44%	2,55%	4,71%	184,88%	228,07%

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2022 của GLEXHOMES

(\*) Tổng doanh thu bao gồm doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh, doanh thu tài chính, thu nhập khác,...

**BẢNG 12: CƠ CẤU DOANH THU THEO LOẠI HÌNH SẢN PHẨM/DỊCH VỤ - RIÊNG**  
 Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		Tăng giảm so với năm 2021 (%)
	Doanh thu	%/DT	Doanh thu	%/DT	
Doanh thu thuần từ hoạt động SXKD	249.684.920.808	73,91%	360.817.225.702	53,87%	44,51%
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	-	0,00%	5.455.908.533	0,81%	100,00%
- Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý vận hành	6.945.876.117	2,06%	15.675.040.708	2,34%	125,67%
- Doanh thu dịch vụ tư vấn	8.639.790.765	2,56%	339.686.276.461	50,71%	3.831,65%
- Doanh thu chuyển giao quyền đòi nợ	234.099.253.926	69,29%	-	0,00%	-100,00%
Doanh thu tài chính	87.698.593.699	25,96%	306.909.562.367	45,82%	249,96%
Thu nhập khác	450.700.795	0,13%	2.086.245.556	0,31%	362,89%
<b>Tổng cộng</b>	<b>337.834.215.302</b>	<b>100%</b>	<b>669.813.033.625</b>	<b>100%</b>	<b>98,27%</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2022 của GLEXHOMES

Năm 2022, tổng doanh thu trên báo cáo tài chính riêng của GLEXHOMES tăng 98,27% so với năm 2021 chủ yếu do phát sinh doanh thu từ hoạt động tư vấn quản lý bán hàng và truyền thông marketing cho một số dự án như dự án khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế Đồi Rồng, dự án HTL Seaside, dự án Pidenza Riverside, ... Ngoài ra, doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2021 liên quan đến lãi tiền gửi, lãi cho vay và hoạt động đầu tư ngắn hạn khác cũng tăng trưởng mạnh đến 249,96% so với năm trước. Theo đó, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tỷ lệ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/tổng doanh thu cũng ghi nhận mức tăng đáng kể so với năm 2021.

**BẢNG 13: CƠ CẤU DOANH THU THEO LOẠI HÌNH SẢN PHẨM/DỊCH VỤ - HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		Tăng giảm so với năm 2021 (%)
	Doanh thu	%/DT	Doanh thu	%/DT	
Doanh thu thuần từ hoạt động SXKD	1.083.072.275.578	94,92%	499.357.726.297	67,09%	-53,89%
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	801.382.666.001	70,24%	38.776.944.052	5,21%	-95,16%
- Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý vận hành	40.644.479.534	3,56%	117.672.786.889	15,81%	189,52%
- Doanh thu dịch vụ tư vấn	6.945.876.117	0,61%	339.686.276.461	45,64%	4790,47%
- Doanh thu chuyển giao quyền đòi nợ	234.099.253.926	20,52%	-	0,00%	-100,00%

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		
	Doanh thu	%/DT	Doanh thu	%/DT	Tăng giảm so với năm 2021 (%)
- Doanh thu bán hàng hóa	-	0,00%	3.221.718.895	0,43%	100,00%
Doanh thu tài chính	45.619.911.558	4,00%	242.620.373.343	32,60%	431,83%
Thu nhập khác	12.307.056.017	1,08%	2.308.705.731	0,31%	-81,24%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.140.999.243.153</b>	<b>100%</b>	<b>744.286.805.371</b>	<b>100%</b>	<b>-34,77%</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 của GLEXHOMES

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán, tổng doanh thu có sự sụt giảm khoảng 34,51% so với năm 2021 chủ yếu do năm 2022, các dự án bất động sản của Công ty và các đơn vị liên quan đang trong giai đoạn phát triển đầu tư và hoàn thiện dần các thủ tục pháp lý để chuẩn bị triển khai bán hàng nên phần lớn doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh đến từ dịch vụ tư vấn bán hàng & quản lý marketing một số dự án bất động sản của các đối tác. Bên cạnh đó, thông qua các hoạt động gửi tiết kiệm ngân hàng, tận dụng các nguồn vốn nhàn rỗi chưa sử dụng để đầu tư tài chính ngắn hạn, ... công ty cũng ghi nhận thêm đáng kể doanh thu từ hoạt động tài chính.

### 1.2 Đánh giá chung về hoạt động sản xuất kinh doanh 2022

Năm 2022 là năm đầu tiên đánh dấu sự hồi phục kinh tế của cả nước sau khoảng thời gian dịch bệnh Covid-19 kéo dài, nhìn chung nền kinh tế đã có sự phục hồi mạnh mẽ, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được bảo đảm. Tuy nhiên, thị trường bất động sản lại chứng kiến sự chững lại rõ rệt, gần như đóng băng đặc biệt trong khoảng thời gian từ giữa đến cuối năm 2022 khi mà các nguồn vốn huy động cho các dự án gặp khó cũng như các nguồn vốn tín dụng trong lĩnh vực bất động sản bị thắt chặt cùng với lãi suất tăng mạnh đã tác động xấu đến thị trường và niềm tin của nhà đầu tư. Kết hợp với những diễn biến địa chính trị khó lường và hiệu quả giải ngân vốn đầu tư công còn thấp góp phần đẩy thị trường rơi vào tình trạng trầm lắng. Trong bối cảnh đó, Ban Tổng giám đốc Công ty đã theo dõi sát sao các diễn biến trên thị trường đồng thời nhanh chóng linh hoạt đưa những giải pháp thực tế phù hợp để giúp Công ty ổn định hoạt động kinh doanh, vượt qua khó khăn chung đảm bảo hoàn thành tốt các mục tiêu đề ra với một số kết quả nổi bật như sau:

- ✓ Hoàn thành xuất sắc các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra trong đó có nhiều chỉ tiêu ghi nhận tăng trưởng tích cực so với năm 2021. Tổng doanh thu năm 2022 của Công ty là 669,81 tỷ đồng, đạt 172,67% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 31,54 tỷ đồng, đạt 319,23% kế hoạch.
- ✓ Điều chỉnh và phân kỳ tiến độ đầu tư các dự án hợp lý để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn, bảo đảm tính thanh khoản của GLEXHOMES và các đơn vị liên quan;
- ✓ Kiện toàn bộ máy tổ chức nhân sự trên cơ sở tinh gọn các vị trí công việc bảo đảm tính cơ động, linh hoạt của hệ thống nhân sự cũng như hiệu suất hoàn thành công việc được giao;
- ✓ Điều hành, chỉ đạo cán bộ công nhân viên chủ động đưa ra các giải pháp nhằm tiết kiệm tối đa chi phí quản lý doanh nghiệp;
- ✓ Xác định các mục tiêu hoạt động và triển khai các công việc cụ thể sao cho bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch dòng tiền đã được phê duyệt;
- ✓ Kiểm soát để không xảy ra sai sót trong quá trình công bố thông tin theo quy định của tổ

chức niệm yết trái phiếu ra công chúng, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán để đảm bảo lợi ích cho nhà đầu tư và uy tín của doanh nghiệp.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1 Tình hình tài sản

**BẢNG 14: TÌNH HÌNH TÀI SẢN CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	Tăng giảm (%)	Tỷ trọng tại 31/12/2022
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>2.067.697.221.706</b>	<b>9.816.395.723.107</b>	<b>374,75%</b>	<b>88,77%</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	63.262.613.548	151.234.903.594	139,06%	1,37%
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	607.857.821.062	1.236.754.345.727	103,46%	11,18%
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.214.330.967.164	8.310.390.116.269	584,36%	75,15%
4	Hàng tồn kho	170.069.021.353	108.938.543.665	-35,94%	0,99%
6	Tài sản ngắn hạn khác	12.176.798.579	9.077.813.852	-25,45%	0,08%
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>1.072.766.035.135</b>	<b>1.241.495.351.721</b>	<b>15,73%</b>	<b>11,23%</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	188.016.357.164	147.444.442.510	-21,58%	1,33%
2	Tài sản cố định	68.539.824.513	15.648.483.736	-77,17%	0,14%
3	Bất động sản đầu tư		55.241.719.099	100,00%	0,50%
4	Tài sản dở dang dài hạn	292.584.387.723	534.276.129.411	82,61%	4,83%
5	Đầu tư tài chính dài hạn	60.773.700.000	173.273.700.000	185,11%	1,57%
6	Tài sản dài hạn khác	462.851.765.735	315.610.876.965	-31,81%	2,85%
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>3.140.463.256.841</b>	<b>11.057.891.074.828</b>	<b>252,11%</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 của GLEXHOMES

Tổng tài sản của GLEXHOMES tại 31/12/2022 tăng đáng kể 252,11% so với 31/12/2021 chủ yếu do Các khoản phải thu ngắn hạn tăng mạnh 584,36%, Đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 103,46% và Đầu tư tài chính dài hạn tăng 185,11%. Các khoản phải thu ngắn hạn cũng là khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất với tỷ lệ 75,15% trên tổng tài sản. Các khoản phải thu này bao gồm các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu về cho vay ngắn hạn, phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, phải thu về hợp tác đầu tư, ký cược ký quỹ, phí bảo trì 2%, .... Ngoài ra, tài sản dài hạn cũng đạt mức tăng 15,73% chủ yếu nhờ trong năm 2022, Dự án Khu dân cư Nam Long – Nam Sài Gòn ghi nhận thêm các chi phí dự án (chủ yếu là chi phí giải phóng mặt bằng) vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn.

**BẢNG 15: CÁC KHOẢN PHẢI THU QUÁ HẠN**

Đơn vị tính: đồng

TT	Các khoản phải thu quá hạn	Giá trị (thời điểm 31/12/2022)	Dự phòng (thời điểm 31/12/2022)	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
I	Khoản phải thu ngắn hạn của Viện Kiến trúc Quy hoạch Đô thị và Nông thôn	647.149.000	(647.149.000)	0	trên 05 năm	Đối tác không có khả năng trả nợ	Công ty đã đánh giá và trích lập dự phòng đối với các khoản nợ quá hạn, nợ không có khả năng thu hồi với sự thận trọng phù hợp Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các biện pháp để đảm bảo thu hồi được số dự nợ quá hạn.

Nguồn: Công ty Cổ phần GLEXHOMES

## 2.2 Tình hình nợ phải trả

**BẢNG 16: TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ**

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	Tăng giảm (%)	Tỷ trọng tại 31/12/2022
I	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>480.409.846.249</b>	<b>8.221.440.811.792</b>	<b>1.611,34%</b>	<b>88,80%</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	81.538.436.147	111.016.793.351	36,15%	1,20%
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.549.998.404	3.316.919.471	-6,57%	0,04%
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	7.342.211.524	5.212.445.764	-29,01%	0,06%
4	Phải trả người lao động	1.467.646.837	5.772.478.808	293,32%	0,06%
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	21.629.598.232	58.889.238.030	172,26%	0,64%
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	12.588.986.621	5.634.991.454	-55,24%	0,06%
7	Phải trả ngắn hạn khác	102.992.968.484	7.927.602.828.227	7.597,23%	85,63%
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	249.300.000.000	103.995.116.687	-58,29%	1,12%
II	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.093.774.501.322</b>	<b>1.036.973.025.081</b>	<b>-5,19%</b>	<b>11,20%</b>
1	Phải trả dài hạn	1.041.260.000	-	-100,00%	0,00%

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	Tăng giảm (%)	Tỷ trọng tại 31/12/2022
2	Phải trả dài hạn khác	30.167.172.820	24.930.574.600	-17,36%	0,27%
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.051.026.246.575	1.000.000.000.000	-4,85%	10,80%
4	Dự phòng phải trả dài hạn	11.539.821.927	12.042.450.481	4,36%	0,13%
<b>Tổng Nợ phải trả</b>		<b>1.574.184.347.571</b>	<b>9.258.413.836.873</b>	<b>488,14%</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 của GLEXHOMES*

Tại 31/12/2022, tổng các khoản nợ phải trả của Công ty tăng mạnh 488,14% từ 1.574.184.347.571 đồng lên 9.258.413.836.873 đồng chủ yếu là do trong năm 2022, Phải trả ngắn hạn khác tăng mạnh 85,63%. Đây cũng là khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất Nợ ngắn hạn và chiếm chủ yếu trong cơ cấu Nợ phải trả của GLEXHOMES. Chiếm tỷ trọng lớn nhất Nợ dài hạn là Vay và nợ thuê tài chính dài hạn, tương đương 10,80% Nợ phải trả, đây chính là khoản Trái phiếu phát hành ra công chúng trong năm 2021 với tổng dư nợ trái phiếu tại 31/12/2022 là 1.000 tỷ đồng, kỳ hạn 36 tháng, lãi suất 9,5%/năm. Hiện tại, với đặc thù hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp bất động sản, Công ty đang duy trì vốn lưu động thường xuyên ở mức thấp, đồng thời để đảm bảo duy trì thanh khoản và quản lý công nợ tối ưu, các khoản chiếm dụng vốn luôn thấp hơn các khoản bị chiếm dụng. Cụ thể, tổng các khoản nợ phải trả không bao gồm vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 8.154.418.720.186 đồng, tương đương 96,4% tổng các khoản phải thu, trong đó nợ phải trả ngắn hạn (không bao gồm vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn) là 8.117.445.695.105 đồng chiếm 97,7% khoản phải thu ngắn hạn.

### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Tiếp bước những thành tựu đã đạt được trong năm 2021, sau khi hoàn thành tái cấu trúc doanh nghiệp, trong năm 2022, GLEXHOMES tiếp tục kiện toàn bộ máy hoạt động thông qua rà soát chức năng, nhiệm vụ của các Ban/Phòng, vị trí công việc tại từng bộ phận nhằm tinh gọn bộ máy và nâng cao tính linh hoạt của hệ thống. Từ đó, phấn đấu tăng cường hiệu suất hoạt động và sự phối hợp chặt chẽ giữa các Phòng/Ban để thích ứng kịp thời với những biến động bất lợi của môi trường kinh doanh, đảm bảo hoàn thành các mục tiêu hoạt động đã đề ra.

### 4. Kế hoạch phát triển trong 2022

- Tiếp tục tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là đầu tư, kinh doanh bất động sản, tư vấn bán hàng & quản lý hoạt động marketing các dự án bất động sản với mục tiêu đảm bảo sản phẩm khi ra thị trường có sức lan tỏa và được thị trường đánh giá cao;
- Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án đang dở dang đồng thời tìm kiếm, lựa chọn và phát triển các dự án bất động sản nhà ở thương mại có tính khả thi cao, thủ tục pháp lý đầu đủ, có khả năng sẵn sàng bán hàng thu hồi vốn trong thời gian ngắn thông qua các hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, M&A dự án hoặc nhận chuyển giao các khoản nợ được bảo đảm bằng bất động sản.
- Rà soát kế hoạch thực hiện các dự án và kế hoạch ngân sách để bố trí nguồn vốn và thời gian giải ngân phù hợp, đồng thời tái cấu trúc lại nguồn vốn thực hiện các dự án bảo đảm tính thanh khoản của Công ty và chi phí sử dụng vốn tối ưu. Cùng với đó, tận dụng nguồn vốn nhàn rỗi tạm thời thông qua việc đầu tư ngắn hạn vào các công cụ tài chính an toàn, hiệu quả.
- Đa dạng hóa các nguồn vốn khác thông qua hoạt động hợp tác đầu tư, nhận góp vốn từ các đối tác tiềm năng và chiến lược.
- Đẩy mạnh công tác đào tạo để nâng cao năng lực, tính chuyên nghiệp và kỷ luật và phát huy

hơn nữa văn hóa Công ty Cổ phần GLEXHOMES cho toàn thể cán bộ nhân viên Công ty; tiếp tục rà soát hệ thống quy trình, quy chế quản trị Công ty để phù hợp thực tiễn quản lý kinh doanh; thực hiện việc bố trí và quản lý quy mô nhân sự tinh gọn, hiệu quả, phù hợp khả năng chuyên môn nhằm tối đa hóa hiệu suất công việc.

- Đối với công tác quản lý chi phí doanh nghiệp, thực hiện rà soát và cắt giảm các chi phí không còn phù hợp, tập trung ưu tiên các chi phí thiết yếu trên cơ sở quản lý chi phí một cách tiết kiệm và hiệu quả.

## **5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

### **5.1 Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường**

Công ty Cổ phần GLEXHOMES luôn ý thức được việc sử dụng năng lượng và tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả là vấn đề quan trọng, song hành với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một trong những doanh nghiệp uy tín trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, với mục tiêu phát triển bền vững, Công ty chú trọng tạo môi trường làm việc xanh cho cán bộ nhân viên và tạo cảnh quan xanh, thân thiện môi trường tại các dự án. Trong hoạt động vận hành, GLEXHOMES nâng cao nhận thức của cán bộ công nhân viên về bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, kiểm soát hệ thống xử lý chất thải tại các tòa nhà, công trình thuộc các dự án của GLEXHOMES - đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường cho phép, giảm thiểu lãng phí năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, qua đó góp phần giảm thiểu cường độ phát thải khí qua nhà kính.

Tại toàn bộ các dự án của GLEXHOMES, mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến, chiến dịch tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu mức tiêu thụ này. Hệ thống chiếu sáng công cộng được bật theo giờ, theo khu vực, đảm bảo không lãng phí, đồng thời thay thế bóng đèn LED để tiết kiệm năng lượng. Với các sản phẩm bất động sản, tính thân thiện với môi trường được thể hiện qua mật độ xây dựng thấp, diện tích và cấu phần hòa hợp với nhau cũng như với môi trường xung quanh, kiến tạo một tổng thể hài hòa. Các tòa nhà cao tầng của dự án được thiết kế để tối ưu tầm nhìn và ánh sáng tự nhiên.

### **5.2 Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động**

Công ty đã và đang nỗ lực xây dựng các chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động như khám sức khỏe định kỳ, chính sách hỗ trợ người long động khi ốm đau, mắc covid-19 ... Đối với các chế độ phúc lợi, Công ty duy trì các chế độ thưởng lương tháng 13, thưởng đột xuất kinh doanh, tặng Quà tết, thưởng 2/9, thưởng 30/4 và 1/5, tặng quà các ngày lễ khác như giỗ tổ Hùng Vương, 8/3, 20/10, 1/6, Trung thu, xây dựng quỹ hoạt động nhóm, ...

### **5.3 Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương**

Với mục tiêu phát triển sản phẩm vì cộng đồng, Công ty Cổ phần GLEXHOMES luôn hướng tới việc cung cấp sản phẩm thân thiện với môi trường đồng thời GLEXHOMES tích cực cải thiện môi trường xã hội tại các vùng miền có hiện diện kinh tế của Công ty, Công ty ưu tiên tuyển dụng các cán bộ công nhân viên tại địa phương địa bàn Dự án đang triển khai và đảm bảo việc triển khai, thi công các dự án không ảnh hưởng đến đời sống, sức khỏe của người dân xung quanh.

Ngoài những lợi ích kinh tế do các dự án mang lại, GLEXHOMES luôn quan tâm hỗ trợ cộng đồng địa phương, tích cực tài trợ các chương trình văn hóa địa phương, ...



#### IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

##### 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Tiếp nối những khó khăn từ ảnh hưởng của đại dịch COVID-19, năm 2022 dù chứng kiến tốc độ hồi phục nhanh chóng, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục đương đầu với một loạt các thách thức từ thị trường tài chính như một số tập đoàn bất động sản và tổ chức tài chính vi phạm nghĩa vụ phát hành trái phiếu/thảm định & giải ngân khoản vay/quản lý & định giá tài sản bảo đảm dẫn đến các rủi ro thanh khoản khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc/lãi cho trái chủ/nhà đầu tư/bên gửi tiền. Trong bối cảnh, lạm phát toàn cầu tăng cao, nền kinh tế Việt Nam cũng không phải ngoại lệ, trong lĩnh vực bất động sản đặc biệt xuất hiện hiện tượng đầu cơ, tăng giá “ảo” trên thị trường trong các tháng đầu năm 2022, mặc dù giữa đến cuối năm 2022, thanh khoản thị trường thấp kỉ lục trong năm nhưng giá bất động sản vẫn không có xu hướng giảm. Một số chủ đầu tư dự án bất động sản đã đưa ra nhiều chính sách chiết khấu, hỗ trợ lãi suất nhưng nhìn chung thanh khoản vẫn không được cải thiện nhiều, một phần xuất phát từ lãi suất vay vốn tăng cao ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản nói riêng và toàn thị trường nói chung. Trước các diễn biến tiêu cực như vậy, HĐQT Công ty đã bám sát, chỉ đạo kịp thời để đối phó với tình hình kinh tế có nhiều biến động và đạt được những thành tựu nhất định trong việc thực hiện kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 cũng như trong công tác, quản trị điều hành doanh nghiệp nói chung, cụ thể:

- Các chỉ tiêu chính như tổng doanh thu, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp... trên báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2022 đều ghi nhận sự tăng trưởng tích cực so với năm 2021, cụ thể:

+ Tổng doanh thu là 669,81 tỷ đồng đạt 172,67% kế hoạch, tăng trưởng 98,27% so với năm 2021;

+ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 31,54 tỷ đồng đạt 319,23% kế hoạch, tăng trưởng 550,45% so với năm 2021;

- Điều chỉnh và phân kỳ tiến độ đầu tư các dự án hợp lý để tối ưu hóa chi phí sử dụng vốn, bảo đảm tính thanh khoản của GLEXHOMES và các đơn vị liên quan;

- Kiện toàn bộ máy tổ chức nhân sự trên cơ sở tinh gọn các vị trí công việc bảo đảm tính cơ động, linh hoạt của hệ thống nhân sự cũng như hiệu suất hoàn thành công việc được giao;

- Điều hành, chỉ đạo cán bộ công nhân viên chủ động đưa ra các giải pháp nhằm tiết kiệm tối đa chi phí quản lý doanh nghiệp;

- Thực hiện các công việc đầu tư sao cho bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch dòng tiền đã được phê duyệt;

- Kiểm soát để không xảy ra sai sót trong quá trình công bố thông tin theo quy định của tổ chức niêm yết trái phiếu ra công chúng, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán.

Với kết quả này, Công ty Cổ phần GLEXHOMES đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước, quyền lợi cho các cổ đông và người lao động.

Hội đồng Quản trị đánh giá cao và biểu dương Ban Tổng giám đốc, cùng với sự đoàn kết, quyết tâm và tính năng động, sáng tạo của tất cả cán bộ nhân viên Công ty và đặc biệt trân trọng sự ủng hộ của Quý cổ đông trong việc hoàn thành tốt các mục tiêu kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông giao phó.

##### 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Trong năm 2022, Ban Tổng Giám đốc dưới sự chỉ đạo của HĐQT đã điều hành các hoạt

động kinh doanh của Công ty theo đúng phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ do HĐQT đề ra phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Trong hoạt động điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên báo cáo xin ý kiến của HĐQT, đồng thời tích cực, chủ động xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh hàng ngày, đảm bảo việc điều hành linh hoạt và hiệu quả.

Dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã trực tiếp xây dựng và ban hành hoặc trình HĐQT ban hành các văn bản, quy trình, quy chế quản lý nội bộ góp phần kiện toàn mô hình tổ chức, nhân sự của Công ty theo hướng chuyên nghiệp, chất lượng và hiệu quả.

Năm qua, Ban Tổng Giám đốc đã làm tốt công tác tổ chức thực hiện các mục tiêu đã đề ra, có nhiều giải pháp quyết liệt, năng động trong kinh doanh cũng như trong quản lý điều hành Công ty. Với tinh thần trách nhiệm cao, các thành viên Ban Tổng giám đốc đã chủ động các phương án sản xuất kinh doanh phù hợp với thực tế tình hình thị trường trên cơ sở chỉ đạo của Hội đồng Quản trị.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Theo đánh giá của HĐQT, năm 2023 vẫn có những yếu tố bất lợi có thể ảnh hưởng đáng kể đến tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động và triển vọng phát triển của Công ty bao gồm các rủi ro về tài chính (những khó khăn trong việc tiếp cận thị trường vốn do hạn chế của room tín dụng bất động sản, lãi suất vẫn ở mức cao...), rủi ro về pháp lý (các rủi ro về pháp lý trong hoạt động đầu tư phát triển bất động sản...) và các rủi ro đặc thù khác. Trong bối cảnh đó, HĐQT xác định định hướng hoạt động trong năm 2023 như sau:

- Xây dựng và hoàn chỉnh định hướng chiến lược kinh doanh của Công ty phù hợp với tình hình thực tế;
- Tiếp tục tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là đầu tư, kinh doanh bất động sản; thực hiện giám sát và chỉ đạo Ban tổng giám đốc bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023;
- Tập trung giải quyết các tồn đọng pháp lý của các dự án hiện tại; Tích cực tìm kiếm các dự án bất động sản hiệu quả mang lại lợi nhuận và tạo nên thương hiệu cho Công ty Cổ phần GLEXHOMES đồng thời tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động;
- Xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông; Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng... theo quy định pháp luật để bảo đảm lợi ích của các bên liên quan.

Trên cơ sở kết quả đã đạt được của năm 2022, Hội đồng Quản trị xác định các chỉ tiêu chính cho năm 2023 và các năm tiếp theo, cụ thể là:

*Đơn vị: tỷ đồng*

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	
			Giá trị	% so với 2021
1	Tổng doanh thu riêng	669,81	222,81	(66,74%)
2	Lợi nhuận sau thuế riêng	31,54	1,01	(96,74%)
3	Vốn điều lệ	1.137	1.137	0%
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/Tổng doanh thu	4,71%	0,45%	(90,44%)

Trong quá trình thực hiện, Hội đồng Quản trị sẽ giám sát, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc nắm bắt tối đa các tín hiệu tích cực thị trường, luôn chủ động để tranh thủ các điều kiện thuận lợi, tiếp tục nâng cao năng lực tài chính và nguồn lực con người, chuẩn bị các điều kiện tốt nhất để

thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm vượt qua các khó khăn của thị trường, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững.

Trong năm 2023, HĐQT sẽ tiếp tục duy trì chế độ họp định kỳ theo quy định và tổ chức các phiên họp dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản của các thành viên HĐQT để triển khai các nghị quyết của ĐHCĐ năm 2023, thực hiện công tác quản trị công ty và chỉ đạo thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2023 trong toàn Công ty. HĐQT tiếp tục phát huy vai trò của các Ủy ban trực thuộc HĐQT để tham mưu cho HĐQT liên quan đến nhân sự cấp cao, chiến lược SXKD và hoạt động đầu tư; đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát thông qua hoạt động kiểm toán nội bộ, quản trị rủi ro, tuân thủ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và bảo toàn vốn kinh doanh.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

#### 1.1 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị năm 2022

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 Bùi Lan Phương	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

- Họ và tên : Ngô Anh Trí
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng, năm sinh : 09/11/1960
- Nơi sinh : Hưng Yên
- CCCD/CMND : 033060003946 cấp ngày 21/02/2020 Nơi cấp Cục Cảnh Sát Quản Lý Hành Chính Về Trật Tự Xã Hội
- Trình độ học vấn : Đại Học
- Năng lực chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác :
  - Từ 1983- 1985 : Giáo viên khoa công trình trường Bình 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

9. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Chủ tịch HĐQT
10. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Trưởng ban phát triển dự án tại Tập đoàn GELEXIMCO
11. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : 25.899.998 cổ phần, tương ứng 31,39% V&L
  - Đại diện sở hữu : Không có
12. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
13. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
14. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
15. 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. Trình độ học vấn : Đại học
7. Năng lực chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
8. 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)
  - Từ 2020-nay : Thành viên HĐQT Công ty cổ phần GLEXHOMES
9. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên HĐQT
10. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Chánh văn phòng tại CTCP Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội (Tập đoàn GELEXIMCO)
11. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có
  - Đại diện sở hữu : Không có
12. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có

13. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

14. 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. Trình độ chuyên môn : Quản lý hành chính nhân sự
7. 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 tại Tập đoàn GELEXIMCO
- Từ 2020 - nay : Thành viên HĐQT Công ty cổ phần GLEXHOMES
8. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên HĐQT
9. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Công tác tại Văn phòng Tập đoàn GELEXIMCO
10. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có
- Đại diện sở hữu : Không có
11. Các cam kết nắm giữ khác : Không có
12. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Bà Vũ Thị Minh Trang là con đẻ ông Vũ Đức Chính, đang nắm giữ 44.225.000 cổ phần, tương ứng 53,61% V&L
13. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

❖ **Bà Bùi Lan Phương – Thành viên Ủy ban Kiểm toán kiêm thành viên HĐQT không điều hành**

1. Họ và tên : **Bùi Lan Phương**
2. Giới tính : Nữ
3. Ngày tháng, năm sinh : 01/08/1989
4. Nơi sinh : Hà Nội
5. CCCD/CMND : 001189000326 ngày cấp: 10/07/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội
6. Trình độ học vấn : Đại học
7. Năng lực chuyên môn : Cử nhân Kế toán
8. Quá trình công tác :

- Từ tháng 08/2009 đến tháng 12/2011 : Nhân viên Quản lý hệ thống sản xuất và phân phối tại Công ty Goldenland
- Từ tháng 01/2012 đến tháng 07/2014 : Nhân viên kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Waa Việt Nam
- Từ tháng 7/2014 đến tháng 6/2017 : Nhân viên kế toán tại Công ty Cổ phần Ngôi sao An Bình  
Làm việc tại Tập đoàn GELEXIMCO - chức vụ: Kế toán viên
- Từ 2017 đến nay
- Từ tháng 1/2021 đến tháng 4/2021 : Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Công ty cổ phần GLEXHOMES
- Từ tháng 12/2021 đến nay : Thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán Công ty cổ phần GLEXHOMES
9. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán (tháng 12/2021 – nay)
10. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Nhân viên kế toán tại Tập đoàn GELEXIMCO
11. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có
- Đại diện sở hữu : Không có
12. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
13. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
14. 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. Trình độ học vấn : Thạc sĩ
7. Năng lực chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
8. 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 – chức vụ: Trưởng ban Kiểm toán – KSNB
- Từ tháng 1/2021 đến nay : Thành viên Ủy ban Kiểm toán Công ty cổ phần GLEXHOMES

9. Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên Ủy ban Kiểm toán (từ 15/01/2021 – nay)
10. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Trưởng ban Kiểm toán, Kiểm soát nội bộ tại Tập đoàn GELEXIMCO
11. Số Cổ phần nắm giữ :
- Cá nhân sở hữu : Không có
  - Đại diện sở hữu : Không có
12. Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan : Không có
13. Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
14. Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
15. Quyền lợi và mâu thuẫn với Công ty : Không có

### ***1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và hoạt động của các tiểu ban***

#### **❖ 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. Hiện tại Ủy ban Kiểm toán GLEXHOMES có 2 thành viên.

### ***1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị***

Trong năm 2022, thực hiện quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty Cổ phần GLEXHOMES và quy chế hoạt động của HĐQT, HĐQT Công ty GLEXHOMES đã tổ chức 27 cuộc họp HĐQT với 100% các thành viên HĐQT đương nhiệm tham dự họp/lấy ý kiến bằng văn bản.

HĐQT đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến chỉ đạo thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2022; xây dựng và triển khai kế hoạch SXKD năm 2022; xây dựng kế hoạch và chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh; kiện toàn nhân sự lãnh đạo cấp cao; chỉ đạo thực hiện, triển khai các hoạt động đầu tư thuộc các dự án của Công ty. Các nghị quyết được HĐQT thống nhất là những định hướng quan trọng giúp Ban Tổng giám đốc tổ chức thực hiện hoàn thành và hoàn thành vượt kế hoạch kinh doanh năm 2022 của GLEXHOMES.

**Danh sách các nghị quyết của HĐQT trong năm 2022**

TT	Số	Ngày	Trích yếu nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	06	04/01/2022	Tổ chức lấy ý kiến ĐHĐCĐ để thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty thông qua hình thức phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	100%
2	09	04/01/2022	HĐQT Thông qua chủ trương vay vốn ngắn hạn số tiền 40 tỷ đồng phục vụ nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	100%
3	19	14/01/2022	Triển khai tăng vốn điều lệ thông qua hình thức phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh	100%
4	26	17/01/2022	Thông qua chủ trương đầu tư ngắn hạn giá trị đầu tư không vượt quá 220 tỷ đồng	100%
5	28	17/01/2022	Chào bán tiếp cổ phần không chào bán hết cho cổ đông hiện hữu	100%
6	34	18/01/2022	Thông qua kết quả chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu và tăng vốn điều lệ Công ty	100%
7	43	19/01/2022	Thông qua việc liên danh tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án tại Bắc Giang	100%
8	58	26/01/2022	Chấp thuận giao dịch với bên liên quan cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương (Vạn Hương) vay 600 tỷ đồng	100%
9	113	28/02/2022	Tổ chức lấy ý kiến ĐHĐCĐ thông qua việc chấp thuận giao dịch cho Vạn Hương vay 1000 tỷ đồng	100%
10	150	09/03/2022	Tổ chức lấy ý kiến ĐHĐCĐ để thông qua chủ trương đầu tư vào Dự án VP2 thuộc I phần dự án Ngôi sao An Bình 2	100%
11	184	28/03/2022	Điều chỉnh chủ trương đầu tư và triển khai việc thực hiện đầu tư vào dự án VP2	100%
12	227	15/04/2022	Gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022	100%
13	229	15/04/2022	Phê duyệt giao dịch với bên liên quan Công ty Cổ phần Quản lý vận hành & Khai thác bất động sản GELXIMCO (Geleximco PME)	100%
14	234	18/04/2022	Tổ chức lấy ý kiến ĐHĐCĐ để thông qua việc chấp thuận giao dịch cho vay vốn ngắn hạn với bên liên quan	100%
15	250	25/04/2022	Ông Nguyễn Hoài Phương thôi giữ chức danh Phó TGD Công ty	100%
16	260	27/04/2022	Giảm tỷ lệ sở hữu của Geleximco tại Công ty GELEXIMCO PME	100%
17	291	12/05/2022	HĐQT bổ nhiệm ông Phạm Minh Hiếu giữ chức danh Phó TGD phụ trách KHKT	100%
18	303	20/05/2022	Thành lập Ban quản lý Dự án VP2	100%
19	311	25/05/2022	Thông qua chủ trương tham gia đầu tư và phân phối thứ cấp dự án HTL Seaside	100%
20	330	31/05/2022	HĐQT Tổ chức lấy ý kiến đại hội đồng cổ đông để thông qua việc chấp thuận giao dịch cho vay vốn ngắn hạn với bên liên quan	100%



TT	Số	Ngày	Trích yếu nội dung	Tỷ lệ thông qua
21	415	11/07/2022	Tổ chức lấy ý kiến ĐHĐCĐ để chấp thuận giao dịch với bên liên quan thuộc thẩm quyền thông qua ĐHĐCĐ	100%
22	429	19/07/2022	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2022 và ủy quyền cho ông Trần Nam Trung ký kết triển khai việc thực hiện hợp đồng kiểm toán đối với đơn vị được lựa chọn	100%
23	530	17/10/2022	Chấp thuận giao dịch với bên liên quan	100%
24	545	28/10/2022	Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc Công ty với ông Nguyễn Quốc Dũng	100%
25	557	11/11/2022	Thông qua chủ trương đầu tư ngắn hạn số tiền 132 tỷ đồng	100%
26	601	26/12/2022	Tổ chức lấy ý kiến ĐHĐCĐ để chấp thuận giao dịch với bên liên quan thuộc thẩm quyền thông qua ĐHĐCĐ	100%
27	607	27/12/2022	Chuyển nhượng cổ phần của Glexhomes tại CTCP Đầu tư thương mại Hà Sơn	100%

#### 1.4 Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

HDQT Công ty hiện có 02 thành viên độc lập. Thành viên HDQT độc lập tham gia đầy đủ các phiên họp trực tiếp hoặc góp ý bằng văn bản trong các lần xin ý kiến của HDQT và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào chiến lược phát triển và hoạt động của Công ty; chủ động trao đổi về các chỉ tiêu kinh doanh, các định hướng phát triển trong từng lĩnh vực hoạt động và đưa ra các đề xuất, giải pháp phù hợp. Bên cạnh đó, các thành viên HDQT độc lập có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác quản lý, quản trị, đã đóng góp vai trò quan trọng trong hoạt động quản trị của Công ty.

#### 1.5 Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Tất cả các thành viên HDQT và Ban Tổng giám đốc tham gia đầy đủ các hội thảo, chương trình đào tạo về quản trị công ty.

## 2. Ủy ban Kiểm toán

### 2.1 Thành viên và cơ cấu của Ủy ban Kiểm toán năm 2022

Họ tên	Chức danh
Bà Bùi Lan Phương	Thành viên Ủy ban Kiểm toán kiêm thành viên HDQT không điều hành
Bà Nguyễn Thị Minh Hải	Thành viên Ủy ban Kiểm toán kiêm thành viên HDQT không điều hành

### 2.2 Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

Từ khi thành lập đến nay, Ủy ban Kiểm toán đã chính thức phát huy vai trò của mình, tư vấn và hỗ trợ Hội đồng quản trị trong việc nâng cao hiệu quả của hệ thống kiểm soát, quản lý rủi ro, tính phù hợp và tin cậy của báo cáo tài chính cũng như quản trị doanh nghiệp. Định kỳ hàng quý, Ủy ban Kiểm toán rà soát hệ thống kiểm toán nội bộ và hệ thống quản lý rủi ro.

Các thay đổi về thành viên Ủy ban Kiểm toán năm 2022: không có

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ủy ban Kiểm toán

### 3.1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

- Tổng số tiền thù lao của các thành viên HDQT (bao gồm Ủy ban Kiểm toán) trong năm

2022 là 281 triệu đồng.

- Ban Tổng giám đốc hưởng lương, thường theo thỏa thuận trong Hợp đồng lao động, tổng thu nhập của Ban Tổng giám đốc trong năm 2022 là 4,9 tỷ đồng.

### 3.2 Giao dịch cổ phiếu cổ đông lớn và cổ đông nội bộ

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
1	Lã Thị Thanh Nhân	Cổ đông lớn	44.540.000	53,99%	62.881.818	55,31%	Mua phát hành thêm
2	Ngô Anh Trí	Cổ đông lớn	25.899.998	31,39%	37.547.997	33,02%	Mua phát hành thêm

### 3.3 Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Đơn vị: đồng

Nội dung	Mối quan hệ	Năm 2022
<b>Công ty Cổ phần H2H Hà Nội</b>	Công ty con	
Chi phí lãi vay		151.292.185
Trả gốc vay		50.019.608.320
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành &amp; Khai thác Bất động sản Geleximco</b>	Công ty con	
Doanh thu cung cấp dịch vụ		15.217.401.819
Nhận đặt cọc		4.937.133.000
Mua dịch vụ		2.961.324.683
Cổ tức được chia		8.452.000.000
<b>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn</b>	Công ty con	
Chi phí lãi vay		7.397.260
Trả nợ gốc vay		9.000.000.000
Lãi cho vay		100.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần đầu tư và Du lịch Vạn Hương</b>	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	
Doanh thu cung cấp dịch vụ		337.176.166.520
Cho vay		7.058.800.000.000

### 3.4 Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Trong năm 2022, Công ty đã tuân thủ và nghiêm túc thực hiện các quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty cổ phần cũng như công bố thông tin theo nghĩa vụ của tổ chức niêm yết trái phiếu trên thị trường chứng khoán, trong đó kiểm soát chặt chẽ để không xảy ra sai sót trong quá trình công bố thông tin theo quy định thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán để đảm bảo lợi ích cho các nhà đầu tư. Tiếp theo những kết quả đáng khích lệ đạt được trong năm 2023, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công cuộc kiện toàn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên HĐQT, từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự chặt chẽ trong các mối quan hệ giữa Công ty với các

bên có liên quan.

## VI. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### 1. Mục tiêu phát triển bền vững

Công ty Cổ phần GLEXHOMES đề cao việc tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường trong hoạt động đầu tư kinh doanh của mình. Tính thân thiện với môi trường trong các dự án bất động sản được thể hiện qua mật độ xây dựng thấp, tiện ích và các cấu phần hòa hợp với nhau và môi trường xung quanh. Với những ứng dụng công nghệ tiên tiến, quản trị hiện đại, đội ngũ chuyên nghiệp và văn hóa doanh nghiệp cầu tiến sáng tạo đóng góp cho xã hội, GLEXHOMES mong muốn tiếp tục mang đến cho cộng đồng những sản phẩm dịch vụ chất lượng và thân thiện môi trường.

Với định hướng tạo dựng và duy trì những cộng đồng cư dân văn minh, hạnh phúc tại các dự án do GLEXHOMES triển khai, GLEXHOMES thường xuyên có các hoạt động cộng đồng, tổ chức các sự kiện vui chơi giải trí thu hút sự tham gia của đông đảo cư dân nhằm mục tiêu tạo ra sự gắn kết, lan tỏa và phát triển trong cộng đồng tại các khu đô thị, khu dân cư dự án nơi GLEXHOMES tham gia phát triển.

### 2. Tiêu thụ năng lượng và bảo vệ môi trường

Công ty Cổ phần GLEXHOMES luôn ý thức được việc sử dụng năng lượng và tài nguyên tiết kiệm, hiệu quả là vấn đề quan trọng, song hành với sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một trong những doanh nghiệp uy tín trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, với mục tiêu phát triển bền vững, Công ty chú trọng tạo môi trường làm việc xanh cho cán bộ nhân viên và tăng cảnh quan xanh cho các dự án. Trong hoạt động vận hành, GLEXHOMES nâng cao nhận thức của cán bộ công nhân viên về bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, kiểm soát hệ thống xử lý chất thải tại các tòa nhà, công trình thuộc các dự án của GLEXHOMES - đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường cho phép, giảm thiểu lãng phí năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, qua đó góp phần giảm thiểu cường độ phát thải khí qua nhà kính.

Tại toàn bộ các dự án của GLEXHOMES, mức tiêu thụ năng lượng, điện nước và triển khai các sáng kiến, chiến dịch tiết kiệm năng lượng để giảm thiểu mức tiêu thụ này. Hệ thống chiếu sáng công cộng được bật theo giờ, theo khu vực, đảm bảo không lãng phí, đồng thời thay thế bóng đèn LED để tiết kiệm năng lượng. Với các sản phẩm bất động sản, tính thân thiện với môi trường được thể hiện qua mật độ xây dựng thấp, diện tích và cấu phần hòa hợp với nhau cũng như với môi trường xung quanh, kiến tạo một tổng thể hài hòa. Các tòa nhà cao tầng của dự án được thiết kế để tối ưu tầm nhìn và ánh sáng tự nhiên.

### 3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Với phương châm phát triển bền vững kết hợp với bảo vệ môi trường, Công ty Cổ phần GLEXHOMES luôn phấn đấu tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Cụ thể, trong năm 2022, Công ty không bị xử phạt lần nào các vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường. Sang năm 2023, Công ty tiếp tục duy trì nguyên tắc tuân thủ pháp luật và bảo vệ môi trường trong mọi hoạt động kinh doanh của mình.

### 4. Phát triển nguồn nhân lực

#### 4.1 Mức lương bình quân đầu người của người lao động

Mức lương bình quân đầu người tại GLEXHOMES năm 2022 là 24.159.474 đồng/người/tháng.

#### 4.2 Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Công ty đã và đang nỗ lực xây dựng các chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động như khám sức khỏe định kỳ, tiêm vắc xin Covid, xét nghiệm PCR Covid, hỗ trợ người lao động test nhanh Covid. Đối với các chế độ phúc lợi, Công ty duy trì các chế độ thưởng lương tháng 13, thưởng đột xuất kinh doanh, tặng Quà tết, thưởng 2/9, thưởng 30/4 và 1/5, tặng quà các ngày lễ khác như 8/3, 20/10, 1/6, xây dựng quỹ sinh hoạt động nhóm, tổ chức du lịch hè ...

Bên cạnh đó, Công ty xây dựng bổ sung các phúc lợi như Hỗ trợ cống hiến, Phụ cấp hỗ trợ trực ngày lễ tết, công trường, công tác trong ngày, hỗ trợ công tác ngày lễ tết...

#### **4.3 Hoạt động đào tạo và phát triển nguồn nhân lực**

Công ty hiện đang áp dụng mô hình đào tạo 70/20/10. Trong đó:

- ✓ 70% là training on job: đào tạo qua công việc.
- ✓ 20% đào tạo thông qua các hội thảo, hội nghị chuyên đề ở bên ngoài (1h/người/năm)
- ✓ 10% đào tạo trên lớp bằng các khóa học online và offline (18 lớp học). Tất cả đều do giảng viên nội bộ đứng lớp.

Bên cạnh đó, Công ty tổ chức các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục nâng cao năng lực và hỗ trợ người lao động phát triển sự nghiệp như: đào tạo kỹ năng mềm (Excel,..), thiết kế cơ bản, quản trị và thiết lập mục tiêu, ứng dụng mô hình GROW trong công tác quản lý và giải quyết vấn đề,..

#### **4.4 Công tác tuyển dụng, thu hút- giữ chân nhân tài và văn hoá doanh nghiệp**

Với chủ trương con người là trung tâm của sự phát triển. Cuộc tranh giữa các Công ty, doanh nghiệp là cuộc tranh về nhân lực, con người, GLEXHOMES đã và đang tập trung vào việc xây dựng các kênh tuyển dụng mới theo xu hướng hiện đại, truyền thông mạnh mẽ thương hiệu Glexhomes đến với ứng viên, để tiếp cận với nguồn ứng viên tiềm năng, có trình độ, chất lượng cao.

Thu hút nhân lực từ bên ngoài: Xây dựng chế độ, chính sách đãi ngộ hợp lý, xây dựng thương hiệu tuyển dụng để thu hút nhân tài có năng lực, phẩm chất phù hợp với văn hóa, giá trị cốt lõi của Công ty...

Đẩy mạnh phát triển văn hóa doanh nghiệp lấy con người làm trung tâm, xây dựng các hoạt động truyền thông nội bộ gắn kết, tăng trải nghiệm nhân viên. Tạo dựng môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp, hướng đến mỗi Nhân viên là đại sứ thương hiệu Glexhomes, lan tỏa thương hiệu Glexhomes, thu hút nhân sự từ các kênh nội bộ.

Giữ chân cán bộ: Bằng các chế độ tiền lương, tiền thưởng, thăng tiến hợp lý... để giữ chân những cán bộ có năng lực đã gắn bó lâu năm với công ty, tạo cho họ sự yên tâm công tác và cống hiến hơn nữa.

### **5. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

Với mục tiêu phát triển sản phẩm vì cộng đồng, Công ty Cổ phần GLEXHOMES luôn hướng tới việc cung cấp sản phẩm thân thiện với môi trường đồng thời GLEXHOMES tích cực cải thiện môi trường xã hội tại các vùng miền có hiện diện kinh tế của Công ty, Công ty ưu tiên tuyển dụng các cán bộ công nhân viên tại địa phương địa bàn Dự án đang triển khai và đảm bảo việc triển khai, thi công các dự án không ảnh hưởng đến đời sống, sức khỏe của người dân xung quanh.

Ngoài những lợi ích kinh tế do các dự án mang lại, GLEXHOMES luôn quan tâm hỗ trợ cộng đồng địa phương như tích cực tài trợ các chương trình văn hóa địa phương, ...

**6. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN**

Hiện tại, do Công ty tập trung vào hoạt động chính là kinh doanh Bất động sản và chưa có định hướng phát triển mở rộng sang lĩnh vực khác, do đó, Công ty chưa có các hoạt động trên thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của Ủy ban chứng khoán nhà nước.

**VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**GLEXHOMES**



## **MỤC LỤC**

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

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Khái quát về Công ty**

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

Trụ sở hoạt động

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

**Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Đại diện theo pháp luật**

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## Kiểm toán viên

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

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 2.0329/23/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Glexhomes (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Glexhomes và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

15-02  
NHÀ N  
CÔNG TY  
KIỂM TOÁN  
& C  
HÀ NỘI  
1 - TP

### Vấn đề khác

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

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



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

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

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

498  
 CHI P  
 CÔ N  
 H NH  
 A TOÁ  
 A  
 TAI  
 G D,

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

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

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Chinh

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Thu Trang

Vũ Thị Chinh

Trần Nam Trung

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.686.011.485	203.318.332.088
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		54.826.214.248	3.486.191.703
- Các khoản dự phòng	03		47.105.100	15.338.686.084
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(215.944.735.570)	(45.619.911.558)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	188.793.218.264	11.937.535.723
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		35.407.813.527	188.460.834.040
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(361.409.463.370)	(319.716.520.043)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(180.561.264.000)	319.447.138.105
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		7.782.256.597.314	(451.781.230.592)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		691.162.430	12.762.650.562
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(723.825.696.644)	(385.932.415.356)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(159.295.455.706)	(49.929.757.067)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(10.004.333.449)	(60.518.920.908)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	4.216.452.720
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(9.857.819.450)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>6.383.259.360.102</b>	<b>(752.849.587.989)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(2.560.922.727)	(816.866.543)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		16.500.000	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.615.120.000.000)	(215.230.265.319)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		517.434.269.863	58.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2c	(112.500.000.000)	(487.961.864.433)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.790.180.730	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		105.472.902.078	76.165.064.913
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(7.104.467.070.056)</b>	<b>(569.843.931.382)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.20	312.000.000.000	275.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	766.500.000.000	1.905.378.204.974
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(269.320.000.000)	(757.905.004.188)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(55.000.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u><i>809.180.000.000</i></u>	<u><i>1.367.473.200.786</i></u>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>87.972.290.046</b>	<b>44.779.681.415</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>63.262.613.548</b>	<b>18.482.932.133</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<u><b>151.234.903.594</b></u>	<u><b>63.262.613.548</b></u>

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Chinh

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

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

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

##### 5. Cấu trúc Nhóm Công ty

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

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

*Thoái đầu tư nhưng không mất quyền kiểm soát*

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

*Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát*

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1. Năm tài chính

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

---

#### **2. Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### **4. Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

##### ***Công ty liên kết***

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

---

#### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

#### 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Nhóm Công ty chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản và chi phí bảo hiểm. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

##### *Chi phí sửa chữa*

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

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

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

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

---

### 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

### 10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

### 11. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Nhóm Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

5-02  
HÀNH  
TY  
HỮU  
TÀ TỬ  
C  
À NỘ  
TP

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

#### 14. Trái phiếu thường

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

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

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

#### 15. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### 16. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

#### 17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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



## **CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

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

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

### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

### ***Tiền lãi***

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

### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

## **18. Chi phí đi vay**

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

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

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

## **19. Các khoản chi phí**

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

#### 21. Bên liên quan

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>	<b>438.338.112.000</b>	<b>(3.242.066.273)</b>	<b>438.338.112.000</b>	<b>(3.798.864.157)</b>
Ngân hàng TMCP An Bình <sup>(i)</sup>	308.508.130.000	-	308.508.130.000	-
Công ty Cổ phần Mai Trang Linh	15.290.900.000	(156.389.101)	15.290.900.000	(154.859.529)
Công ty Cổ phần GLC Vina	15.110.000.000	-	15.110.000.000	-
Công ty Cổ phần Giấy An Hòa	11.067.277.000	(3.085.677.172)	11.067.277.000	(3.644.004.628)
Công ty Cổ phần Sapa Vân Tào	88.361.805.000	-	88.361.805.000	-
<b>Trái phiếu</b>	<b>734.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>10.174.303.356</b>	<b>-</b>
Trái phiếu Công ty Bất động sản Thế kỷ <sup>(ii)</sup>	-	-	10.174.303.356	-
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương <sup>(iii)</sup>	734.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.172.338.112.000</b>	<b>(3.242.066.273)</b>	<b>448.512.415.356</b>	<b>(3.798.864.157)</b>

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

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

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

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

#### Giá trị hợp lý

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

#### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

#### 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

#### Tình hình hoạt động của công ty liên kết

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

#### Giao dịch với công ty liên kết

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

#### 2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

#### Giá trị hợp lý

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

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

## 6. Phải thu khác

### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

**7. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

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

15-0  
HÀNG  
G T  
M H  
VÀ  
& C  
HÀ T  
A - 1

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

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

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

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

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

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

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### **Thuế giá trị gia tăng**

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

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

#### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

### 17. Phải trả khác

#### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

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

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

**20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

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

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

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

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

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

**2. Giá vốn hàng bán**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

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

**4. Chi phí tài chính**

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

**5. Chi phí bán hàng**

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

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**7. Thu nhập khác**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Chi phí khác**

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

**9. Lãi trên cổ phiếu****9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

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

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

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

**9b. Thông tin khác**

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

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

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

14981  
 CHỈ N  
 CÔN  
 CH NH  
 TA TOÁN  
 A J  
 TẠI H  
 NG ĐA

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

### Các giao dịch không bằng tiền

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

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

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

5-002  
HÀNH  
TY  
HỮU  
VÀ TƯ  
C  
HÀ NỘI  
- TP.

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### Giao dịch với các bên liên quan khác

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

### Công nợ với các bên liên quan khác

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

## 2. Số liệu so sánh

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

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

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

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

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

Người lập biểu

Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng

Vũ Thị Chinh

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung



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

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**GLEXHOMES**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 30

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Glexhomes (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### Khái quát về Công ty

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

### Trụ sở chính

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

### Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

#### Hội đồng quản trị

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

#### Ban điều hành, quản lý

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Trần Nam Trung	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 02/01/2021
Bà Vũ Thị Chinh	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 24/11/2020
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 01/01/2021
Ông Phạm Minh Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 12/05/2022
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/11/2022
Ông Nguyễn Hoài Phương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 25/4/2022

### Đại diện theo pháp luật

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

### Kiểm toán viên

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



**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc.



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

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 2.0328/23/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: CÁC CÔ ĐỒNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Glexhomes (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Glexhomes tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>8.788.595.261.878</b>	<b>364.000.177.537</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>35.241.476.086</b>	<b>3.839.413.134</b>
1. Tiền	111		35.241.476.086	3.839.413.134
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.056.876.430.000</b>	<b>318.682.433.356</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V,2a	1.042.508.130.000	318.682.433.356
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	14.368.300.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>7.601.960.673.519</b>	<b>38.943.077.121</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	250.026.892.116	4.896.627.159
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	10.563.301.267	1.837.302.267
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	7.230.540.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	111.477.629.136	32.856.296.695
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(647.149.000)	(647.149.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>88.570.107.726</b>	<b>2.437.553.630</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	88.570.107.726	2.437.553.630
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.946.574.547</b>	<b>97.700.296</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	12.000.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.946.574.547	85.700.296

T.N.H.H.  
M. S. C. A.T.N.H.H.  
M. S. C. A.

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.775.609.534.708</b>	<b>2.018.437.071.031</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.062.902.234.250</b>	<b>1.060.402.234.250</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	62.902.234.250	60.402.234.250
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.716.282.885</b>	<b>11.309.270.563</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	11.716.282.885	11.309.270.563
<i>Nguyên giá</i>	222		15.992.946.835	14.712.351.381
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.276.663.950)	(3.403.080.818)
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>699.819.262.113</b>	<b>944.341.382.275</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	666.100.000.000	910.904.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	40.523.700.000	40.523.700.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(6.804.437.887)	(7.086.317.725)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.171.755.460</b>	<b>2.384.183.943</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.171.755.460	2.384.183.943
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>10.564.204.796.586</b>	<b>2.382.437.248.568</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.063.899.795.619</b>	<b>1.225.673.082.689</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>8.063.899.795.619</b>	<b>225.673.082.689</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	71.544.111.650	13.783.415.824
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		280.205.900	712.287.766
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	3.455.899.430	2.102.175.200
4. Phải trả người lao động	314		1.575.058.047	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	40.178.057.379	19.456.115.654
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	7.906.866.463.213	24.579.479.925
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	40.000.000.000	165.039.608.320
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.500.305.000.967</b>	<b>1.156.764.165.879</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>1.500.305.000.967</b>	<b>1.156.764.165.879</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.137.000.000.000	825.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.137.000.000.000	825.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		363.305.000.967	331.764.165.879
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		331.764.165.879	331.764.165.879
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.540.835.088	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>10.564.204.796.586</b>	<b>2.382.437.248.568</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Chinh

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	360.817.225.702	249.684.920.808
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		360.817.225.702	249.684.920.808
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	319.660.657.892	234.584.655.665
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41.156.567.810	15.100.265.143
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	306.909.562.367	87.698.593.699
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	272.228.323.967	67.593.651.991
Trong đó: chi phí lãi vay	23		272.510.203.805	60.487.834.266
8. Chi phí bán hàng	25		3.126.260.444	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	36.315.914.891	27.748.887.713
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		36.395.630.875	7.456.319.138
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.086.245.556	450.700.795
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.108.117.039	59.284.139
13. Lợi nhuận khác	40		978.128.517	391.416.656
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		37.373.759.392	7.847.735.794
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.11	5.832.924.304	2.998.667.532
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>31.540.835.088</u>	<u>4.849.068.262</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	-	-

Người lập biểu

Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng

Vũ Thị Chinh

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		37.373.759.392	7.847.735.794
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	873.583.132	695.766.767
- Các khoản dự phòng	03	V.2	(281.879.838)	7.086.317.725
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(280.294.392.762)	(87.698.593.699)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	272.510.203.805	60.487.834.266
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		30.181.273.729	(11.580.939.147)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(98.406.019.965)	347.921.917.472
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(86.132.554.096)	(546.950.000)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		7.940.559.076.014	11.202.107.486
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.224.428.483	(2.396.183.943)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(723.825.696.644)	(318.682.433.356)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(251.036.613.214)	(42.838.247.478)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.599.269.659)	(19.102.328.606)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(638.607.250)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>6.807.964.624.648</b>	<b>(36.661.664.822)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.280.595.454)	(535.688.725)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.500.830.000.000)	(846.562.361.392)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		270.290.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(608.427.700.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.804.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		265.493.642.078	105.004.287.620
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(6.963.522.953.376)</b>	<b>(1.350.521.462.497)</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.16	312.000.000.000	275.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.15	80.000.000.000	1.778.571.566.719
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.15	(205.039.608.320)	(626.031.958.399)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(55.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>186.960.391.680</b>	<b>1.372.539.608.320</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>31.402.062.952</b>	<b>(14.643.518.999)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>3.839.413.134</b>	<b>18.482.932.133</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>35.241.476.086</b>	<b>3.839.413.134</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng

Vũ Thị Chinh

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Cấu trúc Công ty

##### Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần H2H Hà Nội	Tầng 3, tòa nhà An Bình Plaza, phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh Bất động sản	60,00%	60,00%	60,00%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	Số 234, đường Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	60,5%	60,5%	60,5%
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	Tầng 4, tòa nhà Broadway E, số 02 đường Bertrand Russell, phường Tân Phú, quận 7, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản	60,00%	60,00%	60,00%

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

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

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 70 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 61 nhân viên).

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

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

### 1. Năm tài chính

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

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

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

### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### *Các khoản đầu tư vào công ty con*

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

### *Ghi nhận ban đầu*

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### *Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con*

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

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

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

#### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

#### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản và chi phí bảo hiểm. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

##### *Chi phí sửa chữa tài sản cố định*

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

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 9. Trái phiếu thường

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

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

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

### 10. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

### 11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản của Công ty được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty 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.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức được chia*

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

### 12. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

## 13. Các khoản chi phí

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

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

## 14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

## 15. Bên liên quan

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

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

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

### 1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	5.354.633.548	29.698.904
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.886.842.538	3.809.714.230
<b>Cộng</b>	<b>35.241.476.086</b>	<b>3.839.413.134</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Cổ phiếu</b>	<b>308.508.130.000</b>	<b>-</b>	<b>308.508.130.000</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP An Bình <sup>(i)</sup>	308.508.130.000	-	308.508.130.000	-
<b>Trái phiếu</b>	<b>734.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>10.174.303.356</b>	<b>-</b>
Trái phiếu Công ty Bất động sản Thế kỷ <sup>(ii)</sup>	-	-	10.174.303.356	-
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương <sup>(iii)</sup>	734.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.042.508.130.000</b>	<b>-</b>	<b>318.682.433.356</b>	<b>-</b>

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

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

#### Giá trị hợp lý

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

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

#### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

#### 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>666.100.000.000</b>	<b>(6.804.437.887)</b>	<b>910.904.000.000</b>	<b>(7.086.317.725)</b>
Công ty Cổ phần H2H Hà Nội	180.000.000.000	-	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	12.100.000.000	-	16.904.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	474.000.000.000	(6.804.437.887)	474.000.000.000	(7.086.317.725)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Sơn	-	-	240.000.000.000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>40.523.700.000</b>	<b>-</b>	<b>40.523.700.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai	40.523.700.000	-	40.523.700.000	-
<b>Cộng</b>	<b>706.623.700.000</b>	<b>(6.804.437.887)</b>	<b>951.427.700.000</b>	<b>(7.086.317.725)</b>

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

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần H2H Hà Nội	9.000.000	60,0%	9.000.000	60,0%
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	1.210.000	60,5%	1.690.400	84,5%
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	18.000.000	60,0%	18.000.000	60,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Sơn	-	0,0%	12.000.000	60,0%
Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai	4.052.370	15,0%	4.052.370	15,0%

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### Giá trị hợp lý

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

### Tình hình hoạt động của các công ty con

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	7.086.317.725	-
Trích lập dự phòng bổ sung	-	7.086.317.725
Hoàn nhập dự phòng	(281.879.838)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>6.804.437.887</u></b>	<b><u>7.086.317.725</u></b>

### Giao dịch với các công ty con

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần H2H Hà Nội</b>		
Chi phí lãi vay	151.292.185	336.778.568
Vay trong năm	-	50.019.608.320
Trả gốc vay	50.019.608.320	-
<b>Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành &amp; Khai thác Bất động sản Geleximco</b>		
Góp vốn trong năm	-	16.904.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.217.401.819	15.000.000.000
Nhận đặt cọc	4.937.133.000	-
Mua dịch vụ	2.961.324.683	3.675.034.824
Cổ tức được chia	8.452.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn</b>		
Chi phí lãi vay	7.397.260	-
Trả nợ gốc vay	9.000.000.000	-
Góp vốn trong năm	-	131.000.000.000
Cho vay	-	1.000.000.000.000
Lãi cho vay	100.000.000.000	63.424.657.535

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	3.727.474.120	3.900.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	3.739.134.340	660.000.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>		
Trịnh Minh Sơn (*)	240.000.000.000	-
Các khách hàng khác	2.560.283.656	336.627.159
<b>Cộng</b>	<b><u>250.026.892.116</u></b>	<b><u>4.896.627.159</u></b>

(\*) Phải thu Ông Trịnh Minh Sơn về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Sơn (xem Thuyết minh V.2).

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản HTL Việt Nam	8.783.193.958	-
Các nhà cung cấp khác	1.780.107.309	1.837.302.267
<b>Cộng</b>	<b><u>10.563.301.267</u></b>	<b><u>1.837.302.267</u></b>

### 5. Phải thu về cho vay

#### 5a. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Cho bên liên quan vay</b>	<b>7.058.800.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương <sup>(i)</sup>	7.058.800.000.000	-
<b>Cho các tổ chức và cá nhân khác vay</b>	<b>171.740.000.000</b>	<b>-</b>
Tập đoàn Geleximco – CTCP <sup>(ii)</sup>	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn <sup>(iii)</sup>	131.740.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>7.230.540.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

(i) Cho Công ty CP Đầu tư và Du lịch Vạn Hương vay theo hợp đồng vay vốn có thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay không quá 8%/năm.

(ii) Cho vay Tập đoàn Geleximco - CTCP theo hợp đồng vay vốn số 1701.1/2022/HĐVV/GLH-GELE ngày 17/01/2022 hạn mức 40.000.000.000 VND nhằm mục đích bổ sung vốn hoạt động. Hợp đồng có thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay là 5%/ năm:

(iii) Cho vay Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn theo Hợp đồng số 1411/2022/HĐVV/GLH-NAMSON ngày 14/11/2022 có hạn mức 131.740.000.000 VND, mục đích bổ sung vốn hoạt động. Hợp đồng có thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay là 7,5%/năm. Lãi suất áp dụng cho khoản vay trả nợ trước hạn là 01%/năm.

#### 5b. Phải thu về cho vay dài hạn

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

#### 5c. Tình hình biến động các khoản phải thu về cho vay trong năm

	<u>Năm nay</u>
Số dư đầu năm	1.000.000.000.000
Cho vay trong năm	7.500.830.000.000
Thu lại gốc vay	(270.290.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>8.230.540.000.000</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>108.854.131.508</b>	-	<b>18.219.178.083</b>	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn – Lãi vay phải thu	18.219.178.083	-	18.219.178.083	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương - Lãi cho vay	54.589.490.412	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương - Lãi trái phiếu	12.845.463.013	-	-	-
Ông Trần Nam Trung – Tổng Giám đốc	23.200.000.000	-	-	-
<b>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>2.623.497.628</b>	-	<b>14.637.118.612</b>	-
Tập đoàn Geleximco – CTCP - Lãi vay phải thu	1.912.328.767	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn – Lãi vay phải thu	42.958.904	-	-	-
Tạm ứng	409.618.944	-	55.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	258.591.013	-	14.582.118.612	-
<b>Cộng</b>	<b>111.477.629.136</b>	-	<b>32.856.296.695</b>	-

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pienza Việt Nam <sup>(i)</sup>	62.179.250.000	-	59.679.250.000	-
Ký cược, ký quỹ	638.607.250	-	638.607.250	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	84.377.000	-	84.377.000	-
<b>Cộng</b>	<b>62.902.234.250</b>	-	<b>60.402.234.250</b>	-

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

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	86.679.504.096	546.950.000
Dự án Văn phòng thương mại dịch vụ VP2 <sup>(i)</sup>	86.500.754.096	-
Dự án khác	178.750.000	546.950.000
Thành phẩm bất động sản	1.890.603.630	1.890.603.630
<b>Cộng</b>	<b>88.570.107.726</b>	<b>2.437.553.630</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****8. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ dụng cụ	1.136.623.960	1.591.643.809
Các chi phí trả trước dài hạn khác	35.131.500	792.540.134
<b>Cộng</b>	<b><u>1.171.755.460</u></b>	<b><u>2.384.183.943</u></b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	14.176.662.656	-	535.688.725	14.712.351.381
Mua trong năm	-	1.280.595.454	-	1.280.595.454
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>14.176.662.656</u></b>	<b><u>1.280.595.454</u></b>	<b><u>535.688.725</u></b>	<b><u>15.992.946.835</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	192.721.818	-	-	192.721.818
Chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	3.298.791.987	-	104.288.831	3.403.080.818
Khấu hao trong năm	576.367.576	160.074.432	137.141.124	873.583.132
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>3.875.159.563</u></b>	<b><u>160.074.432</u></b>	<b><u>241.429.955</u></b>	<b><u>4.276.663.950</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	10.877.870.669	-	431.399.894	11.309.270.563
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>10.301.503.093</u></b>	<b><u>1.120.521.022</u></b>	<b><u>294.258.770</u></b>	<b><u>11.716.282.885</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b><u>1.250.841.034</u></b>	<b><u>414.304.337</u></b>
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	1.250.841.034	384.304.337
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Sơn	-	30.000.000
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b><u>70.293.270.616</u></b>	<b><u>13.369.111.487</u></b>
Tập đoàn Geleximco - CTCP	8.401.261.222	2.729.895.222
Công ty Cổ phần Đầu tư GIC Quốc tế	11.157.594.657	-
Công ty Cổ phần Foundtech	11.469.061.876	-
Công ty Cổ phần TBIC	28.969.030.603	-
Các nhà cung cấp khác	10.296.322.258	10.639.216.265
<b>Cộng</b>	<b><u>71.544.111.650</u></b>	<b><u>13.783.415.824</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	10.174.667.191	(10.009.381.925)	165.285.266
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.791.005.763	5.832.924.304	(4.599.269.659)	3.024.660.408
Thuế thu nhập cá nhân	244.553.628	13.176.415.752	(13.155.015.624)	265.953.756
Tiền thuê đất	-	48.489.759	(48.489.759)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	66.615.809	277.701.116	(344.316.925)	-
<b>Cộng</b>	<b>2.102.175.200</b>	<b>29.510.198.122</b>	<b>(28.156.473.892)</b>	<b>3.455.899.430</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	37.373.759.392	7.847.735.794
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	847.055.539	7.145.601.864
- Các khoản điều chỉnh tăng	847.055.539	7.145.601.864
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	38.220.814.931	14.993.337.658
Trong đó: thu nhập chịu thuế từ hoạt động BĐS	(871.679.680)	-
Thu nhập được miễn thuế	(8.452.000.000)	-
Thu nhập tính thuế	29.768.814.931	14.993.337.658
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>5.953.762.986</b>	<b>2.998.667.532</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>(120.838.682)</b>	<b>-</b>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>5.832.924.304</b>	<b>2.998.667.532</b>

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

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****12. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-
Công ty Cổ phần H2H Hà Nội - Chi phí lãi vay	-	303.696.376
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco - Chi phí bảo hành công trình	-	616.568.553
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>40.178.057.379</b>	<b>18.535.850.725</b>
Tiền lương phép phải trả	-	1.189.960.313
Chi phí lãi vay phải trả	1.983.561.644	37.671.233
Lãi trái phiếu phải trả	17.308.219.179	17.308.219.179
Chi phí hỗ trợ lãi suất	19.831.396.556	-
Chi phí khác	1.054.880.000	-
<b>Cộng</b>	<b>40.178.057.379</b>	<b>19.456.115.654</b>

**13. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>4.937.133.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
Ông Trần Nam Trung	-	2.000.000.000
Công ty Cổ Phần Quản lý Vận hành & Khai thác bất động sản Geleximco - Nhận đặt cọc	4.937.133.000	-
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>7.901.929.330.213</b>	<b>22.579.479.925</b>
Kinh phí công đoàn	77.018.066	47.341.349
Ông Vũ Văn Hậu	3.000.000.000	3.000.000.000
Kinh phí bảo trì phải trả BQL nhà chung cư	14.419.109.237	14.325.057.165
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn <sup>(*)</sup>	7.883.803.883.327	4.560.300.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	629.319.583	646.781.411
<b>Cộng</b>	<b>7.906.866.463.213</b>	<b>24.579.479.925</b>

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

**14. Vay****14a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>	-	<b>84.019.608.320</b>
Công ty Cổ phần H2H	-	50.019.608.320
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	-	9.000.000.000
Bà Vũ Thị Minh Phương	-	25.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức khác</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>81.020.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sunhomes <sup>(1)</sup>	40.000.000.000	-
Tập đoàn Geleximco - CTCP	-	81.020.000.000
<b>Cộng</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>165.039.608.320</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay bên liên quan	84.019.608.320	-	(84.019.608.320)	-
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	81.020.000.000	40.000.000.000	(81.020.000.000)	40.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>165.039.608.320</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>(165.039.608.320)</b>	<b>40.000.000.000</b>

**14b. Vay dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu thường dài hạn <sup>(i)</sup>	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

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

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

**15. Vốn chủ sở hữu****15a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư đầu năm trước	550.000.000.000	326.915.097.617	876.915.097.617
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	275.000.000.000	-	275.000.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	4.849.068.262	4.849.068.262
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>825.000.000.000</b>	<b>331.764.165.879</b>	<b>1.156.764.165.879</b>
Số dư đầu năm nay	825.000.000.000	331.764.165.879	1.156.764.165.879
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền <sup>(*)</sup>	312.000.000.000	-	312.000.000.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	31.540.835.088	31.540.835.088
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.137.000.000.000</b>	<b>363.305.000.967</b>	<b>1.500.305.000.967</b>

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

**15b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****15c. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	113.700.000	82.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	113.700.000	82.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	113.700.000	82.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dollar Mỹ (USD)	200.000	-

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu dịch vụ tư vấn	339.686.276.461	8.639.790.765
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý vận hành	15.675.040.708	6.945.876.117
Doanh thu chuyển giao quyền đòi nợ	-	234.099.253.926
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.455.908.533	-
<b>Cộng</b>	<b><u>360.817.225.702</u></b>	<b><u>249.684.920.808</u></b>

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

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

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn dịch vụ tư vấn	312.652.911.833	485.401.739
Giá vốn dịch vụ quản lý vận hành	3.806.418.290	-
Giá vốn chuyển giao quyền đòi nợ	-	234.099.253.926
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.201.327.769	-
<b>Cộng</b>	<b><u>319.660.657.892</u></b>	<b><u>234.584.655.665</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	943.090.578	570.005.375
Lãi cho vay	270.899.302.189	75.251.474.270
Lãi đầu tư trái phiếu	26.615.169.605	265.267.616
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.452.000.000	-
Lãi hợp tác đầu tư	-	11.611.846.438
<b>Cộng</b>	<b><u>306.909.562.367</u></b>	<b><u>87.698.593.699</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	272.510.203.805	60.487.834.266
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(281.879.838)	7.086.317.725
Chi phí tài chính khác	-	19.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>272.228.323.967</u></b>	<b><u>67.593.651.991</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	25.215.495.458	19.036.749.881
Chi phí vật liệu quản lý	719.964.059	483.173.930
Chi phí khấu hao tài sản cố định	873.583.132	695.766.767
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	4.129.085
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.304.484.381	2.201.594.927
Các chi phí khác	2.199.387.861	5.327.473.123
<b>Cộng</b>	<b><u>36.315.914.891</u></b>	<b><u>27.748.887.713</u></b>

**6. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thanh lý công cụ dụng cụ	726.364.500	-
Lãi phạt trả chậm	1.359.361.056	-
Thu nhập khác	520.000	450.700.795
<b>Cộng</b>	<b><u>2.086.245.556</u></b>	<b><u>450.700.795</u></b>

**7. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	399.181.662	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	700.935.377	14.853.924
Chi phí khác	8.000.000	44.430.215
<b>Cộng</b>	<b><u>1.108.117.039</u></b>	<b><u>59.284.139</u></b>

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	86.852.518.155	483.173.930
Chi phí nhân công	25.215.495.458	19.023.749.881
Chi phí khấu hao tài sản cố định	873.583.132	695.766.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	325.031.205.561	2.752.674.012
Chi phí khác	2.202.387.861	7.189.233.696
<b>Cộng</b>	<b><u>440.175.190.167</u></b>	<b><u>30.144.598.286</u></b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Trần Nam Trung – Phải thu khác	23.200.000.000	

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.14 và V.15.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần H2H Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	Công ty con
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Nam Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Sơn	Công ty con (đến ngày 28/12/2022)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty chỉ phát sinh cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương với số tiền 7.058.800.000.000 VND (cùng kỳ năm trước không phát sinh giao dịch).

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5, V.6, V.10, V.12, V.13 và V.14.

# CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

Địa chỉ: Tầng 3.1, Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline, Số 36 Hoàng Cầu, p. Ô Chợ Dừa, q. Đống Đa, tp. Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

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

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Chinh

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA**  
**CÔNG TY**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Trần Nam Trung*