

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

**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 2023</b>                                            | <b>6 - 8</b>   |
| <b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b> | <b>9</b>       |
| <b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>           | <b>10 - 11</b> |
| <b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>    | <b>12 – 37</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 2023 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 điều hành, quản lý**

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ủy ban Kiểm toán**

| Họ và tên              | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm                        |
|------------------------|------------|--------------------------------------|
| Bà Phạm Thị Bích Ngọc  | Chủ tịch   | Bổ nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2023   |
| Bà Bùi Lan Phương      | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 12 tháng 8 năm 2021    |
| Bà Nguyễn Thị Minh Hải | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2023 |

**Ban Tổng Giám đốc**

| Họ và tên               | Chức vụ           | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm             |
|-------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Ông Trần Nam Trung      | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm ngày 02 tháng 01 năm 2021   |
| Bà Nguyễn Thị Thu Trang | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2021   |
| Ông Phạm Minh Hiếu      | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2022    |
| Bà Vũ Thị Chính         | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 02 tháng 10 năm 2023 |

**Đại diện theo pháp luật**

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

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 28 tháng 3 năm 2024

Số: 2.0323/24/TC-AC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính 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 28 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

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

**Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 2023, 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.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C****Chi nhánh Hà Nội**

---

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

---

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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>12.367.817.610.938</b> | <b>9.816.395.723.107</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>46.802.596.232</b>     | <b>151.234.903.594</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 25.993.933.025            | 50.405.599.377           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 20.808.663.207            | 100.829.304.217          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>2.579.654.373.535</b>  | <b>1.236.754.345.727</b> |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 121        | V.2a        | 2.514.908.352.000         | 1.172.338.112.000        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 122        | V.2a        | (2.424.978.465)           | (3.242.066.273)          |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | V.2b        | 67.171.000.000            | 67.658.300.000           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>9.558.449.270.805</b>  | <b>8.310.390.116.269</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.3         | 277.125.443.849           | 276.400.283.613          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.4         | 10.409.976.254            | 15.779.257.131           |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | V.5a        | 8.203.774.749.519         | 7.425.249.980.046        |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.6a        | 1.068.106.250.183         | 593.607.744.479          |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        |             | (967.149.000)             | (647.149.000)            |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |             | <b>169.796.808.779</b>    | <b>108.938.543.665</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | V.7         | 169.796.808.779           | 108.938.543.665          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>13.114.561.587</b>     | <b>9.077.813.852</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.8a        | 406.745.468               | 619.004.811              |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 152        |             | 12.693.744.178            | 8.456.527.559            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        |             | 14.071.941                | 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 2023

**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>9.034.336.683.633</b>  | <b>1.241.495.351.721</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>7.928.910.385.417</b>  | <b>147.444.442.510</b>    |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | 320.000.000               | 320.000.000               |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        | V.5b        | 5.833.780.988.778         | -                         |
| 2. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.6b        | 2.094.809.396.639         | 147.124.442.510           |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                         | -                         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>13.295.984.953</b>     | <b>15.648.483.736</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.9         | 13.295.984.953            | 15.648.483.736            |
| Nguyên giá                                      | 222        |             | 27.730.292.876            | 29.131.691.196            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 223        |             | (14.434.307.923)          | (13.483.207.460)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 227        |             | -                         | -                         |
| Nguyên giá                                      | 228        |             | -                         | 30.000.000                |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 229        |             | -                         | (30.000.000)              |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.10</b> | <b>54.543.951.812</b>     | <b>55.241.719.099</b>     |
| Nguyên giá                                      | 231        |             | 59.477.645.845            | 59.477.645.845            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 232        |             | (4.933.694.033)           | (4.235.926.746)           |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b> |             | <b>587.629.517.913</b>    | <b>534.276.129.411</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V.11        | 587.597.517.913           | 534.276.129.411           |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | 32.000.000                | -                         |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>250</b> |             | <b>173.273.700.000</b>    | <b>173.273.700.000</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.2c        | 112.500.000.000           | 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>276.683.143.538</b>    | <b>315.610.876.965</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.8b        | 760.908.774               | 1.719.892.544             |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        | V.12        | 3.563.650.911             | 2.624.031.446             |
| 3. Lợi thế thương mại                           | 269        |             | 272.358.583.853           | 311.266.952.975           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>21.402.154.294.571</b> | <b>11.057.891.074.828</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 2023

**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>19.635.429.440.407</b> | <b>9.258.413.836.873</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>6.334.982.838.597</b>  | <b>8.221.440.811.792</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.13        | 31.236.660.675            | 111.016.793.351           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | V.14        | 6.188.056.994             | 3.316.919.471             |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.15        | 1.925.656.726             | 5.212.445.764             |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 1.237.692.658             | 5.772.478.808             |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.16        | 524.597.085.323           | 58.889.238.030            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        |             | 2.687.299.603             | 5.634.991.454             |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.17a       | 4.642.167.530.819         | 7.927.602.828.227         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.18a       | 1.124.942.855.799         | 103.995.116.687           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>13.300.446.601.810</b> | <b>1.036.973.025.081</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | V.17b       | 12.968.577.780.087        | 24.930.574.600            |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | V.18b       | 320.000.000.000           | 1.000.000.000.000         |
| 3. Dự phòng phải trả dài hạn                   | 342        | V.19        | 11.868.821.723            | 12.042.450.481            |
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>400</b> |             | <b>1.766.724.854.164</b>  | <b>1.799.477.237.955</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.20</b> | <b>1.766.724.854.164</b>  | <b>1.799.477.237.955</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 1.137.000.000.000         | 1.137.000.000.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 1.137.000.000.000         | 1.137.000.000.000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                         | -                         |
| 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 362.991.510.453           | 399.559.641.162           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 399.472.214.615           | 401.363.640.264           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (36.480.704.162)          | (1.803.999.102)           |
| 3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 266.733.343.711           | 262.917.596.793           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>21.402.154.294.571</b> | <b>11.057.891.074.828</b> |

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Hương Trà

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                               | Mã số | Thuyết minh | Năm nay          | Năm trước       |
|--------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 01    | VI.1        | 93.153.153.876   | 499.357.726.297 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    |             | -                | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    |             | 93.153.153.876   | 499.357.726.297 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VI.2        | 63.606.956.508   | 441.454.642.420 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 29.546.197.368   | 57.903.083.877  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | VI.3        | 883.384.351.996  | 242.620.373.343 |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22    | VI.4        | 872.931.389.539  | 188.396.420.380 |
| Trong đó: chi phí lãi vay                              | 23    |             | 873.748.477.347  | 188.793.218.264 |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24    |             | -                | -               |
| 8. Chi phí bán hàng                                    | 25    |             | -                | 4.527.178.240   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 26    | VI.5        | 74.682.247.949   | 102.222.552.846 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            | 30    |             | (34.683.088.124) | 5.377.305.754   |
| 11. Thu nhập khác                                      | 31    | VI.6        | 4.859.517.390    | 3.869.279.389   |
| 12. Chi phí khác                                       | 32    | VI.7        | 797.575.975      | 1.560.573.658   |
| 13. Lợi nhuận khác                                     | 40    |             | 4.061.941.415    | 2.308.705.731   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | 50    |             | (30.621.146.709) | 7.686.011.485   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 51    |             | 2.926.349.858    | 7.793.632.718   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại        | 52    |             | (939.619.465)    | (902.436.515)   |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           | 60    |             | (32.607.877.102) | 794.815.282     |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                  | 61    |             | (36.480.704.162) | (1.110.039.075) |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     | 62    |             | 3.872.827.060    | 1.904.854.357   |

Người lập biểu

Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng

Vũ Thị Hương Trà

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã<br>số  | Thuyết<br>minh | Năm nay                    | Năm trước                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |           |                |                            |                            |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01        |                | (30.621.146.709)           | 7.686.011.485              |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |           |                |                            |                            |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02        |                | 42.063.942.763             | 54.826.214.248             |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03        |                | (670.716.566)              | 47.105.100                 |
| - 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           | (880.037.080.794)          | (215.944.735.570)          |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06        | VI.4           | 873.748.477.347            | 188.793.218.264            |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07        |                | -                          | -                          |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08        |                | 4.483.476.041              | 35.407.813.527             |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09        |                | 41.595.229.042             | (361.409.463.370)          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10        |                | (114.179.653.616)          | (180.561.264.000)          |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11        |                | 9.569.401.488.926          | 7.782.256.597.314          |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12        |                | 1.171.243.113              | 691.162.430                |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13        |                | (1.342.570.240.000)        | (723.825.696.644)          |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14        |                | (404.593.609.245)          | (159.295.455.706)          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15        | V.15           | (5.868.420.395)            | (10.004.333.449)           |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16        |                | -                          | -                          |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17        |                | -                          | -                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |                | <b>7.749.439.513.866</b>   | <b>6.383.259.360.102</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        |                | (1.303.000.000)            | (2.560.922.727)            |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |                | 1.441.260.909              | 16.500.000                 |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |                | (12.784.917.689.000)       | (7.615.120.000.000)        |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |                | 4.171.538.657.174          | 517.434.269.863            |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25        | V.2c           | -                          | (112.500.000.000)          |
| 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        |                | 427.822.949.689            | 105.472.902.078            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |                | <b>(8.185.417.821.228)</b> | <b>(7.104.467.070.056)</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 2023

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

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <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        |
| 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        | 373.176.000.000          | 766.500.000.000        |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        | V.18        | (41.000.000.000)         | (269.320.000.000)      |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35        |             | -                        | -                      |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |             | (630.000.000)            | -                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> |             | <b>331.546.000.000</b>   | <b>809.180.000.000</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                                     | <b>50</b> |             | <b>(104.432.307.362)</b> | <b>87.972.290.046</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                    | <b>60</b> | <b>V.1</b>  | <b>151.234.903.594</b>   | <b>63.262.613.548</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>46.802.596.232</b>    | <b>151.234.903.594</b> |

Người lập biểu

Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng

Vũ Thị Hương Trà

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

- I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**
- 1. Hình thức sở hữu vốn**  
Công ty Cổ phần Glexhomes (sau đây gọi tắt là “Công ty” 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, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.
- 3. Ngành nghề kinh doanh**  
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:
- Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất;
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
  - Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
  - Xây dựng nhà để ở.
- 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 03 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. 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 | 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                  | Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản | 60,50%        | 60,50%     | 60,50%                 | 60,50%     |
| 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 2023

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

**5b. 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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 53/2016/TT-BTC, 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).

**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.

## 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 2023

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

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.

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.

## 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 2023

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

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

- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

#### ***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 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 2023

**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 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.

## 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 2023

**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 2023

**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 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 13. Các khoản dự phòng phải trả

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**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 2023

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

---

#### *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.

#### **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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLESHOMES

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 2023

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

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.

#### 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                                                                        | 5.725.640.384         | 5.835.697.962          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                                                 | 20.268.292.641        | 44.569.901.415         |
| Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng | 20.808.663.207        | 100.829.304.217        |
| <b>Cộng</b>                                                                     | <b>46.802.596.232</b> | <b>151.234.903.594</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 2023

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

## 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>2.514.908.352.000</b> | <b>(2.424.978.465)</b> | <b>438.338.112.000</b>   | <b>(3.242.066.273)</b> |
| Ngân hàng TMCP An Bình <sup>(i)</sup>                                   | 308.508.130.000          | -                      | 308.508.130.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Daso (Hải Phòng)                                        | 1.218.570.240.000        | -                      | -                        | -                      |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn                          | 858.000.000.000          | -                      | -                        | -                      |
| Công ty Cổ phần Mai Trang Linh                                          | 15.290.900.000           | (156.389.101)          | 15.290.900.000           | (156.389.101)          |
| 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           | (2.268.589.364)        | 11.067.277.000           | (3.085.677.172)        |
| 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>   | -                      |
| Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương <sup>(iii)</sup> | -                        | -                      | 734.000.000.000          | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>2.514.908.352.000</b> | <b>(2.424.978.465)</b> | <b>1.172.338.112.000</b> | <b>(3.242.066.273)</b> |

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh:

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

#### Giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý của cổ phiếu niêm yết sàn UPCOM (Ngân hàng TMCP An Bình) tại ngày 31/12/2023 là 359.635.633.918 VND (số đầu năm: 333.188.772.400 VND), được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội công bố.

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

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

|                    | Năm nay              | Năm trước            |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm         | 3.242.066.273        | 3.798.864.157        |
| Hoàn nhập dự phòng | (817.087.808)        | (556.797.884)        |
| Số cuối năm        | <b>2.424.978.465</b> | <b>3.242.066.273</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.

## 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 2023

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

#### 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

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

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% (không thay đổi so với số đầu năm).

#### 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

|                                                            | Số cuối năm           |          | Số đầu năm            |          |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                            | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai                               | 40.523.700.000        | -        | 40.523.700.000        | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Việt Mỹ | 20.250.000.000        | -        | 20.250.000.000        | -        |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>60.773.700.000</b> | <b>-</b> | <b>60.773.700.000</b> | <b>-</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 TNHH Tây Bắc Gia Lai                               |             | 15,0%        |             | 15,0%        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Việt Mỹ | 1.500.000   | 6,00%        | 1.500.000   | 6,00%        |

#### 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

|                                                             | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                           | <b>5.079.650.034</b>   | <b>5.492.914.120</b>   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương                 | 3.314.210.034          | 3.727.474.120          |
| Ông Trần Nam Trung - Phải thu tiền mua căn hộ An Bình Plaza | 1.765.440.000          | 1.765.440.000          |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>                         | <b>272.045.793.815</b> | <b>270.907.369.493</b> |
| Ông Trịnh Minh Sơn – Mua cổ phần                            | 240.000.000.000        | 240.000.000.000        |
| Khách hàng mua căn hộ An Bình Plaza                         | 16.093.792.130         | 18.361.872.120         |
| Các khách hàng khác                                         | 15.952.001.685         | 12.545.497.373         |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>277.125.443.849</b> | <b>276.400.283.613</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 2023

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

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

|                                                                         | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i>                                  | <b>4.937.133.000</b>  | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương                             | 4.937.133.000         | -                     |
| <i>Trả trước cho người bán khác</i>                                     | <b>5.472.843.254</b>  | <b>15.779.257.131</b> |
| 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                                                   | 5.472.843.254         | 6.996.063.173         |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>10.409.976.254</b> | <b>15.779.257.131</b> |

#### 5. Phải thu về cho vay

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

|                                                                           | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Cho bên liên quan vay</i>                                              | <b>7.897.883.872.789</b> | <b>7.058.800.000.000</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương <sup>(i)</sup>                | 7.897.883.872.789        | 7.058.800.000.000        |
| <i>Cho tổ chức khác vay</i>                                               | <b>305.890.876.730</b>   | <b>366.449.980.046</b>   |
| Tập Đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần <sup>(ii)</sup>                      | 119.283.601.480          | 120.681.892.358          |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn <sup>(iii)</sup>           | 46.724.974.410           | 131.740.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn <sup>(iv)</sup> | 85.482.300.840           | 73.028.087.688           |
| Ông Cao Trọng Hoan <sup>(v)</sup>                                         | 54.400.000.000           | 41.000.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>8.203.774.749.519</b> | <b>7.425.249.980.046</b> |

(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.

##### 5b. Phải thu về cho vay dài hạn

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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>474.223.975.329</b>   | -        | <b>123.634.953.425</b> | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương - Lãi cho vay         | 441.023.975.329          | -        | 12.845.463.013         | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương - Lãi trái phiếu      | -                        | -        | 54.589.490.412         | -        |
| Ông Trần Nam Trung - Tạm ứng                                      | 33.200.000.000           | -        | 56.200.000.000         | -        |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                       | <b>593.882.274.854</b>   | -        | <b>469.972.791.054</b> | -        |
| Tạm ứng                                                           | 66.231.673.142           | -        | 566.000.798            | -        |
| Ký quỹ, ký cược khác                                              | 7.520.200.000            | -        | 7.553.043.200          | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS An Bình - Dịch vụ hỗ trợ GPMB          | 442.107.144.869          | -        | 449.735.000.000        | -        |
| Tập đoàn Geleximco - Công ty CP - Lãi cho vay, lãi hợp tác đầu tư | 63.962.422.601           | -        | 5.341.445.899          | -        |
| Dự thu lãi tiền gửi, tiền cho vay các đối tượng khác              | 12.390.569.717           | -        | 6.076.421.123          | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                                  | 1.670.264.525            | -        | 700.880.034            | -        |
| <b>Cộng</b>                                                       | <b>1.068.106.250.183</b> | -        | <b>593.607.744.479</b> | -        |

**6b. Phải thu dài hạn khác**

|                                                           | Số cuối năm              |          | Số đầu năm             |          |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                           | Giá trị                  | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| Tập đoàn Geleximco - Công ty CP <sup>(i)</sup>            | 2.016.087.689.000        | -        | -                      | -        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam <sup>(ii)</sup> | 67.179.250.000           | -        | 62.179.250.000         | -        |
| Tạm ứng                                                   | -                        | -        | 59.819.685.157         | -        |
| Ký cược, ký quỹ                                           | 581.914.963              | -        | 909.400.290            | -        |
| Ban Quản lý Dự án Đầu Tư Xây Dựng Huyện Cần Giuộc - GPMB  | 7.306.165.676            | -        | 21.206.630.063         | -        |
| 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                           | 784.377.000              | -        | 139.477.000            | -        |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>2.094.809.396.639</b> | -        | <b>147.124.442.510</b> | -        |

**(i) Khoản phải thu Tập đoàn Geleximco – Công ty CP theo các Hợp đồng Hợp tác đầu tư:**

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

- Tại Công ty Cổ phần H2H Hà Nội (công ty con): Hợp đồng ngày 07/2/2023 và các phụ lục kèm theo nhằm xây dựng, kinh doanh và khai thác Dự án “Nhà ở thương mại đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ đường B1 đến B5, thành phố Lào Cai. Công ty con cam kết góp 720.000.000.000 VND

## CÔNG TY CỔ PHẦN GLEXHOMES

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

cho Dự án, thời gian hợp tác là 160 tháng kể từ ngày chuyển vốn góp lần đầu tiên (ngày 31/5/2023). Để đảm bảo quyền lợi của Công ty con, 02 bên thống nhất năm 2023 Công ty con sẽ nhận được khoản lãi tương ứng với lãi suất 13,5%/năm trên số tiền và số ngày thực tế Công ty đã góp vốn.

- (iii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Pidenza Việt Nam theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư ngày 08/5/2021 về việc hợp tác thực hiện Dự án Đầu tư, xây dựng nhà ở để bán tại ngõ 5 (nay là số 9 ngõ 29) phố Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội. Tổng vốn góp của các bên dự kiến theo hợp đồng này là 270.000.000.000 VND, theo đó mỗi bên góp 50% tương ứng 135.000.000.000 VND.

#### 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                  | 157.510.603.599        | -        | 96.422.261.096         | -        |
| Dự án Văn phòng thương mại dịch vụ VP2 <sup>(i)</sup> | 156.751.371.999        | -        | 86.500.754.096         | -        |
| Dự án khác                                            | 759.231.600            | -        | 9.921.507.000          | -        |
| Thành phẩm bất động sản                               | 1.890.603.630          | -        | 12.286.205.180         | -        |
| Hàng hóa                                              | 10.395.601.550         | -        | 138.908.374            | -        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>169.796.808.779</b> | <b>-</b> | <b>108.938.543.665</b> | <b>-</b> |

- (i) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 28/3/2022 giữa Tập đoàn Geleximco – Công ty CP (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. Bên A góp bằng quyền đầu tư, thực hiện Dự án và có nghĩa vụ thanh toán các khoản chi phí liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên B góp bằng chi phí triển khai thực hiện Dự án.

#### 8. Chi phí trả trước

##### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

|                          | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 10.336.830         | 18.220.649         |
| Chi phí sửa chữa         | -                  | 120.133.334        |
| Chi phí bảo hiểm         | 361.988.638        | 168.767.702        |
| Chi phí trả trước khác   | 34.420.000         | 311.883.126        |
| <b>Cộng</b>              | <b>406.745.468</b> | <b>619.004.811</b> |

##### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

|                                    | Số cuối năm        | Số đầu năm           |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Công cụ dụng cụ                    | 647.862.979        | 1.547.371.714        |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | 113.045.795        | 172.520.830          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>760.908.774</b> | <b>1.719.892.544</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 2023

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

|                                          | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng<br>cụ quản lý | Máy móc và<br>thiết bị | Cộng                  |
|------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                        |                           |                        |                                    |                             |                        |                       |
| Số đầu năm                               | 14.176.662.656            | -                      | 14.075.567.088                     | 708.461.452                 | 171.000.000            | 29.131.691.196        |
| Mua trong năm                            | -                         | 46.000.000             | 1.225.000.000                      | -                           | -                      | 1.271.000.000         |
| Thanh lý, nhượng bán                     | -                         | (46.000.000)           | (2.514.261.957)                    | (112.136.363)               | -                      | (2.672.398.320)       |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>14.176.662.656</b>     | <b>-</b>               | <b>12.786.305.131</b>              | <b>596.325.089</b>          | <b>171.000.000</b>     | <b>27.730.292.876</b> |
| <b>Trong đó:</b>                         |                           |                        |                                    |                             |                        |                       |
| Đã khấu hao hết nhưng<br>vẫn còn sử dụng | 192.721.818               | -                      | 2.915.966.040                      | -                           | 95.000.000             | 3.203.687.858         |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                   |                           |                        |                                    |                             |                        |                       |
| Số đầu năm                               | 3.875.159.563             | -                      | 9.185.841.568                      | 289.751.134                 | 132.455.195            | 13.483.207.460        |
| Khấu hao trong năm                       | 559.357.632               | 9.603.944              | 1.697.173.590                      | 166.337.856                 | 25.333.332             | 2.457.806.354         |
| Thanh lý, nhượng bán                     | -                         | (9.603.944)            | (1.426.734.167)                    | (70.367.780)                | -                      | (1.506.705.891)       |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>4.434.517.195</b>      | <b>-</b>               | <b>9.456.280.991</b>               | <b>385.721.210</b>          | <b>157.788.527</b>     | <b>14.434.307.923</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                   |                           |                        |                                    |                             |                        |                       |
| Số đầu năm                               | 10.301.503.093            | -                      | 4.889.725.520                      | 418.710.318                 | 38.544.805             | 15.648.483.736        |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>9.742.145.461</b>      | <b>-</b>               | <b>3.330.024.140</b>               | <b>210.603.879</b>          | <b>13.211.473</b>      | <b>13.295.984.953</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                         | 59.477.645.845        | 4.235.926.746        | 55.241.719.099        |
| Khấu hao trong năm                 | -                     | 697.767.287          | (697.767.287)         |
| <b>Số cuối năm</b>                 | <b>59.477.645.845</b> | <b>4.933.694.033</b> | <b>54.543.951.812</b> |
| <b>Trong đó:</b>                   |                       |                      |                       |
| 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.

**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 2023, 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                      | 2.624.031.446        | 1.721.594.931        |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | 939.619.465          | 902.436.515          |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b>3.563.650.911</b> | <b>2.624.031.446</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 2023

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

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 Foundtech         | 15.849.477.392        | 11.469.061.876         |
| Công ty Cổ phần Confitech Tân Đạt | -                     | 28.724.986.145         |
| Các nhà cung cấp khác             | 15.387.183.283        | 70.822.745.330         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>31.236.660.675</b> | <b>111.016.793.351</b> |

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

|                     | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Ông Vũ Như Sơn      | 2.748.468.285        | -                    |
| Các khách hàng khác | 3.439.588.709        | 3.316.919.471        |
| <b>Cộng</b>         | <b>6.188.056.994</b> | <b>3.316.919.471</b> |

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

|                                        | Số đầu năm           |                  | Số phát sinh trong năm |                         | Số cuối năm          |                   |
|----------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
|                                        | Phải nộp             | Phải thu         | Số phải nộp            | Số đã thực nộp          | Phải nộp             | Phải thu          |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa             | 165.285.266          | 2.281.482        | 5.128.191.388          | (5.102.687.073)         | 202.580.040          | 14.071.941        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 4.382.139.180        | -                | 2.926.349.858          | (5.868.420.395)         | 1.440.068.643        | -                 |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 665.021.318          | -                | 6.227.382.429          | (6.609.395.704)         | 283.008.043          | -                 |
| Thuế nhà đất                           | -                    | -                | 75.261.103             | (75.261.103)            | -                    | -                 |
| Lệ phí môn bài                         | -                    | -                | 12.000.000             | (12.000.000)            | -                    | -                 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                    | -                | 293.199.105            | (293.199.105)           | -                    | -                 |
| <b>Cộng</b>                            | <b>5.212.445.764</b> | <b>2.281.482</b> | <b>14.662.383.883</b>  | <b>(17.960.963.380)</b> | <b>1.925.656.726</b> | <b>14.071.941</b> |

#### **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.

**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 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                    | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>     |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay phải trả           | 26.422.520.549         | 19.291.780.823        |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất            | 480.025.387.946        | 19.831.396.556        |
| Chi phí giá vốn bất động sản       | 11.732.816.057         | 13.497.946.966        |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 6.416.360.771          | 6.268.113.685         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>524.597.085.323</b> | <b>58.889.238.030</b> |

**17. Phải trả khác****17a. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                             | <b>Số cuối năm</b>       | <b>Số đầu năm</b>        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                           | <b>19.422.601.946</b>    | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương                 | 19.422.601.946           | -                        |
| <b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>                 | <b>4.622.744.928.873</b> | <b>7.927.602.828.227</b> |
| Kinh phí công đoàn                                          | 623.178.078              | 407.529.854              |
| Bảo hiểm xã hội                                             | 36.153.725               | -                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược theo văn bản thỏa thuận <sup>(i)</sup> | 4.576.438.582.400        | 7.883.803.883.327        |
| Nhận ký quỹ, ký cược khác                                   | 1.455.600.000            | 1.319.520.000            |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                                  | 632.746.582              | 1.262.746.582            |
| Kinh phí bảo trì 2%                                         | 34.156.167.448           | 31.984.328.724           |
| Ông Vũ Văn Hậu - Mượn tiền                                  | 3.000.000.000            | 3.000.000.000            |
| Tập đoàn Geleximco - CTCP - Phân chia lợi nhuận             | 2.686.501.037            | 2.686.501.037            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sunhomes - Lãi vay phải trả          | 1.830.136.986            | -                        |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                            | 1.885.862.617            | 3.138.318.703            |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>4.642.167.530.819</b> | <b>7.927.602.828.227</b> |

<sup>(i)</sup> Xem thuyết minh V.17b.**17b. Phải trả dài hạn khác**

|                                                             | <b>Số cuối năm</b>        | <b>Số đầu năm</b>     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 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 theo văn bản thỏa thuận <sup>(i)</sup> | 12.943.626.305.487        | -                     |
| Nhận ký quỹ, ký cược khác                                   | 4.051.474.600             | 4.030.574.600         |
| Các khoản phải trả dài hạn khác                             | 900.000.000               | 900.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>12.968.577.780.087</b> | <b>24.930.574.600</b> |

<sup>(i)</sup> 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 2023

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

|                                                                         | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <i>Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan</i>                              | <b>40.000.000.000</b>    | -                      |
| Vay Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai                                        | 40.000.000.000           | -                      |
| <i>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</i>                                    | <b>1.080.867.648</b>     | <b>40.981.213.947</b>  |
| Tập Đoàn Geleximco - Công ty CP                                         | 1.080.867.648            | 981.213.947            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sunhomes <sup>(i)</sup>                          | -                        | 40.000.000.000         |
| <i>Vay ngắn hạn cá nhân – Ông Vũ Văn Hậu <sup>(ii)</sup></i>            | <b>17.376.000.000</b>    | <b>5.200.000.000</b>   |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</i>               | <b>66.485.988.151</b>    | <b>57.813.902.740</b>  |
| Tập Đoàn Geleximco - Công ty CP                                         | 66.485.988.151           | 57.813.902.740         |
| <i>Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)</i> | <b>1.000.000.000.000</b> | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>1.124.942.855.799</b> | <b>103.995.116.687</b> |

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

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

|                                 | Vay bên liên quan     | Vay ngắn hạn các tổ chức khác | Vay ngắn hạn các cá nhân | Vay dài hạn đến hạn trả | Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả | Cộng                     |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Số đầu năm                      | -                     | 40.981.213.947                | 5.200.000.000            | 57.813.902.740          | -                                     | 103.995.116.687          |
| Số tiền vay phát sinh trong năm | 40.000.000.000        | -                             | 13.176.000.000           | -                       | -                                     | 53.176.000.000           |
| Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | -                     | -                             | -                        | -                       | 1.000.000.000.000                     | 1.000.000.000.000        |
| Số tiền vay đã trả trong năm    | -                     | (40.000.000.000)              | (1.000.000.000)          | -                       | -                                     | (41.000.000.000)         |
| Lãi vay nhập gốc                | -                     | 99.653.701                    | -                        | 8.672.085.411           | -                                     | 8.771.739.112            |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b>40.000.000.000</b> | <b>1.080.867.648</b>          | <b>17.376.000.000</b>    | <b>66.485.988.151</b>   | <b>1.000.000.000.000</b>              | <b>1.124.942.855.799</b> |

**18b. Vay dài hạn**

|                                                                   | Số cuối năm            | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup> | 320.000.000.000        | -                        |
| Trái phiếu thường dài hạn <sup>(ii)</sup>                         | -                      | 1.000.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                                       | <b>320.000.000.000</b> | <b>1.000.000.000.000</b> |

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài 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 HỢP NHẤT

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

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

(i) Là khoản vay Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh theo hợp đồng cho vay từng lần số 1574/23/TD/SME/029 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số SDBS.01-1574/23/TD/SME/029 ngày 31 tháng 5 năm 2023, mục đích cho vay: hợp tác đầu tư xây dựng dự án Nhà ở thương mại đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ đường B1 đến B5), thành phố Lào Cai, thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2023.HTKD/GELEXIMCO-H2H ngày 07/02/2023 ký giữa Công ty và Liên danh Tập đoàn Geleximco – Công ty CP – Công ty Cổ phần Minh Sơn (đại diện là Tập đoàn Geleximco – Công ty CP). Lãi suất được quy định trên từng giấy nhận nợ, trong năm lãi suất là 11,3%/năm:

(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:

|                          | <b>Tổng nợ</b>           | <b>Từ 1 năm trở xuống</b> | <b>Trên 1 năm đến 5 năm</b> | <b>Trên 5 năm</b> |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Số cuối năm</b>       |                          |                           |                             |                   |
| Vay dài hạn ngân hàng    | 320.000.000.000          | -                         | 320.000.000.000             | -                 |
| Vay dài hạn tổ chức khác | 66.485.988.151           | 66.485.988.151            | -                           | -                 |
| <b>Cộng</b>              | <b>386.485.988.151</b>   | <b>66.485.988.151</b>     | <b>320.000.000.000</b>      | <b>-</b>          |
| <b>Số đầu năm</b>        |                          |                           |                             |                   |
| Vay dài hạn tổ chức khác | 57.813.902.740           | 57.813.902.740            | -                           | -                 |
| Trái phiếu thường        | 1.000.000.000.000        | -                         | 1.000.000.000.000           | -                 |
| <b>Cộng</b>              | <b>1.057.813.902.740</b> | <b>57.813.902.740</b>     | <b>1.000.000.000.000</b>    | <b>-</b>          |

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

|                                    | <b>Vay dài hạn tổ chức khác</b> | <b>Trái phiếu thường</b> | <b>Cộng</b>            |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Số đầu năm                         | -                               | 1.000.000.000.000        | 1.000.000.000.000      |
| Số tiền vay phát sinh              | 320.000.000.000                 | -                        | 320.000.000.000        |
| Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | -                               | (1.000.000.000.000)      | (1.000.000.000.000)    |
| <b>Số cuối năm</b>                 | <b>320.000.000.000</b>          | <b>-</b>                 | <b>320.000.000.000</b> |

#### 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         | 12.042.450.481        |
| Số sử dụng         | (173.628.758)         |
| <b>Số cuối năm</b> | <b>11.868.821.723</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 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****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 dư đầu năm trước                                     | 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 trước                               | -                        | (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 trước</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> |
| Số dư đầu năm nay                                       | 1.137.000.000.000        | 399.559.641.162                   | 262.917.596.793                 | 1.799.477.237.955        |
| Lợi nhuận trong năm                                     | -                        | (36.480.704.162)                  | 3.872.827.060                   | (32.607.877.102)         |
| Phân chia lợi nhuận năm trước cho đối tác ở Công ty con | -                        | (87.426.547)                      | (57.080.142)                    | (144.506.689)            |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                               | <b>1.137.000.000.000</b> | <b>362.991.510.453</b>            | <b>266.733.343.711</b>          | <b>1.766.724.854.164</b> |

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

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

**20c. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**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 200.000 USD).

## 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 2023

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

## 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

|                                             | Năm nay               | Năm trước              |
|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản           | 9.599.144.346         | 38.776.944.052         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn           | 20.093.788.089        | 339.686.276.461        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ vận hành tòa nhà | 59.824.636.046        | 117.672.786.889        |
| Doanh thu bán hàng hóa                      | 3.635.585.395         | 3.221.718.895          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>93.153.153.876</b> | <b>499.357.726.297</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:

|                                                    | Năm nay        | Năm trước       |
|----------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <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                  | 18.207.766.374 | 337.176.166.520 |
| Doanh thu bán hàng hóa                             | 245.705.533    | -               |

### 2. Giá vốn hàng bán

|                                           | Năm nay               | Năm trước              |
|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản           | 4.661.957.552         | 30.003.367.493         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn           | 15.366.139.373        | 312.652.911.833        |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ vận hành tòa nhà | 42.145.795.944        | 96.971.346.832         |
| Giá vốn bán hàng hóa                      | 1.433.063.639         | 1.827.016.262          |
| <b>Cộng</b>                               | <b>63.606.956.508</b> | <b>441.454.642.420</b> |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                                              | Năm nay                | Năm trước              |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, cho vay                        | 879.761.512.314        | 191.973.662.985        |
| Lãi đầu tư trái phiếu kinh doanh             | 3.547.331.506          | 26.615.169.605         |
| Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm | 75.508.176             | 48.381.421             |
| Lãi thanh lý công ty con                     | -                      | 23.983.159.332         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>883.384.351.996</b> | <b>242.620.373.343</b> |

### 4. Chi phí tài chính

|                                                    | Năm nay                | Năm trước              |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay                                    | 873.748.477.347        | 188.793.218.264        |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (817.087.808)          | (556.797.884)          |
| Chi phí tài chính khác                             | -                      | 160.000.000            |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>872.931.389.539</b> | <b>188.396.420.380</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 2023

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

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                           | Năm nay               | Năm trước              |
|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Chi phí cho nhân viên                     | 26.282.172.032        | 33.586.496.638         |
| Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ quản lý | 762.595.527           | 1.355.355.058          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định          | 1.464.564.744         | 1.726.565.702          |
| Thuế, phí và lệ phí                       | 41.091.995            | 41.771.344             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                 | 4.227.099.974         | 10.095.933.488         |
| Các chi phí khác                          | 41.904.723.677        | 55.416.430.616         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>74.682.247.949</b> | <b>102.222.552.846</b> |

#### 6. Thu nhập khác

|                                          | Năm nay              | Năm trước            |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 275.568.480          | -                    |
| Trong đó: Tiền thu từ thanh lý           | 1.441.260.909        | -                    |
| Giá trị còn lại của tài sản cố định      | (1.165.692.429)      | -                    |
| Thu thanh lý công cụ dụng cụ             | 591.068.070          | 726.364.500          |
| Thu phạt vi phạm hợp đồng                | 669.452.724          | 1.746.718.969        |
| Thu nhập khác                            | 3.323.428.116        | 1.396.195.920        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>4.859.517.390</b> | <b>3.869.279.389</b> |

#### 7. Chi phí khác

|                                                    | Năm nay            | Năm trước            |
|----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định            | -                  | 12.086.747           |
| Trong đó: Tiền thu từ thanh lý                     | -                  | 16.500.000           |
| Giá trị còn lại của tài sản cố định                | -                  | (28.586.747)         |
| Thuế bị phạt, bị truy thu, phạt vi phạm hành chính | 586.371.058        | 1.109.298.003        |
| Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ                   | 156.183.416        | 399.181.662          |
| Chi phí khác                                       | 55.021.501         | 40.007.246           |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>797.575.975</b> | <b>1.560.573.658</b> |

#### 8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                                  | Năm nay                | Năm trước              |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 2.272.441.579          | 93.666.116.229         |
| Chi phí nhân công                | 48.352.064.172         | 58.365.116.724         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.155.573.641          | 3.915.229.739          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 127.613.009.194        | 396.206.171.157        |
| Chi phí khác                     | 71.298.591.701         | 54.132.321.737         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>252.691.680.287</b> | <b>606.284.955.586</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 2023

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 CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

### Các giao dịch không bằng tiền

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

|                      | Năm nay        | Năm trước      |
|----------------------|----------------|----------------|
| Lãi cho vay nhập gốc | 13.414.415.425 | 26.251.409.793 |
| Lãi vay nhập gốc     | 8.771.739.112  | 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:

|                               | Năm nay        | Năm trước      |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ông Trần Nam Trung – Tạm ứng  | -              | 23.200.000.000 |
| Ông Trần Nam Trung – Hoàn ứng | 23.000.000.000 | -              |

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

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

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

|                                             | Năm nay              | Năm trước            |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thu nhập Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm tra | 262.000.000          | 281.000.000          |
| Thu nhập Ban Tổng Giám đốc                  | 4.017.617.336        | 4.614.437.245        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>4.279.617.336</b> | <b>4.895.437.245</b> |

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

##### Bên liên quan khác

Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương  
Công ty Cổ phần Daso (Hải Phòng)  
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Nam Sơn  
Công ty TNHH Tây Bắc Gia Lai

##### Mối quan hệ

Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
Glexhomes nắm giữ 59,5% vốn điều lệ  
Glexhomes nắm giữ 63,56% vốn điều lệ  
Glexhomes nắm giữ 15,00% vốn điều lệ

## 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 2023

**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 còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

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

#### Công nợ với các bên liên quan khác

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

## 2. Số liệu so sánh

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

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

|                                      | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh | Các điều chỉnh  | Số liệu sau điều chỉnh |
|--------------------------------------|-------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| <b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b> |       |                          |                 |                        |
| Tài sản cố định hữu hình             | 221   | 15.648.483.736           | -               | 15.648.483.736         |
| Nguyên giá                           | 222   | 27.842.429.239           | 1.289.261.957   | 29.131.691.196         |
| Giá trị hao mòn lũy kế               | 223   | (12.193.945.503)         | (1.289.261.957) | (13.483.207.460)       |

## 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.

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng

Vũ Thị Hương Trà

Tổng Giám đốc



Trần Nam Trung