

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND
(Mã Chứng khoán: NRC)

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0312695565 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19/03/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 11/07/2017)

NETLAND
INVESTMENT

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số: 14/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 12 tháng 02 năm 2019)

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

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND (NETLAND)**

Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3846 9839

Website: www.netland.com.vn

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)**

Địa chỉ: Tầng 5&6, AB Tower, 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 3823 3299

Fax: (028) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

▪ **PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:**

Họ tên: **Nguyễn Hữu Quang**

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Điện thoại: (84-28) 3846 9839

Email: quangnh@netland.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0312695565 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19/03/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 11/07/2017)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- **Tên cổ phiếu** : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
- **Loại cổ phiếu** : Cổ phiếu phổ thông
- **Mệnh giá** : 10.000 đồng/cổ phiếu
- **Giá bán**
 - Cổ đông hiện hữu : 10.000 đồng/ cổ phiếu
 - ESOP : 10.000 đồng/ cổ phiếu
- **Tổng giá số lượng phát hành** : 9.600.000 cổ phiếu
 - Chào bán cho cổ đông hiện hữu : 9.000.000 cổ phiếu
 - ESOP : 600.000 cổ phiếu
- **Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá):** 96.000.000.000 đồng

- **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP HỒ CHÍ MINH (AISC)

Địa chỉ: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3832 8964 - Fax: (84-28) 3834 2957

Website: www.aisc.com.vn - Email: info@aisc.com.vn

- **TỔ CHỨC TƯ VẤN:**

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)

Địa chỉ: Tầng 5&6, AB Tower, 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 3823 3299 - Fax: (028) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG	5
DANH MỤC BIỂU ĐỒ	6
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	12
1. Tổ chức phát hành	12
2. Tổ chức tư vấn	12
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT	13
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	14
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	14
2. Cơ cấu tổ chức công ty	20
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	21
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông	27
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành	28
6. Hoạt động kinh doanh	30
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty	48
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	49
9. Chính sách đối với người lao động	55
10. Chính sách cổ tức	56
11. Tình hình tài chính.....	57
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	64
13. Tài sản cố định (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty)	77
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	78
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	81
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	81
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán.....	81
V. CHỨNG KHOÁN CHÀO BÁN	82
1. Loại chứng khoán.....	82
2. Mệnh giá.....	82
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.....	82
4. Giá chào bán dự kiến:	82
5. Phương pháp tính giá	82
6. Phương thức phân phối	82
7. Thời gian phân phối cổ phiếu	81
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	81
9. Phương thức thực hiện quyền.....	82
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	85
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	85
12. Các loại thuế có liên quan.....	86
13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	87
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	88

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	90
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	91
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	91
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN.....	91
IX. PHỤ LỤC.....	92

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty.....	17
Bảng 2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty tại thời điểm 23/10/2018	27
Bảng 3. Cơ cấu cổ đông công ty tại thời điểm ngày 23/10/2018	27
Bảng 4. Bảng kết quả hoạt động kinh doanh của Danh Khôi năm 2016-2017 và Q3/2018.....	30
Bảng 5. Các dự án hợp tác đầu tư của Netland.....	33
Bảng 6. Cơ cấu doanh thu thuần các mảng hoạt động năm 2016, 2017, và lũy kế đến quý 4/2018	40
Bảng 7. Cơ cấu Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động năm 2016, 2017, lũy kế đến quý 4/2018	41
Bảng 8. Cơ cấu các loại chi phí của công ty năm 2016, 2017 và lũy kế đến quý 4/2018	42
Bảng 9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	46
Bảng 10. Hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2016, 2017 và lũy kế đến quý 4/2018	48
Bảng 11. Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp năm 2018	53
Bảng 12. Thu nhập bình quân của người lao động qua các năm	55
Bảng 13. Khấu hao TSCĐ	57
Bảng 14. Các khoản phải nộp theo luật định.....	57
Bảng 15. Tổng dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 trên BCTC hợp nhất.....	58
Bảng 16. Chi tiết các khoản vay tại 31/12/2018	58
Bảng 17. Các khoản phải thu	59
Bảng 18. Các khoản phải trả	61
Bảng 19. Chi tiết hàng tồn kho	62
Bảng 20. Chi tiết các khoản đầu tư tài chính.....	62
Bảng 21. Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất chủ yếu	63
Bảng 22. Danh sách Hội đồng Quản trị	64
Bảng 23. Danh sách Ban kiểm soát	70
Bảng 24. Danh sách Ban điều hành	73
Bảng 25. Tài sản tại ngày 31/12/2018 trên BCTC hợp nhất	77
Bảng 26. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2018 Hợp nhất	78

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1. Tốc độ tăng trưởng GDP	7
Biểu đồ 2. Cơ cấu tổ chức của Công ty	20
Biểu đồ 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	21
Biểu đồ 4. Quy trình triển khai dự án mới	43
Biểu đồ 5. Tỷ lệ đô thị hóa (dân số đô thị/dân số cả nước) từ 2012 - 2017 của Việt Nam	51

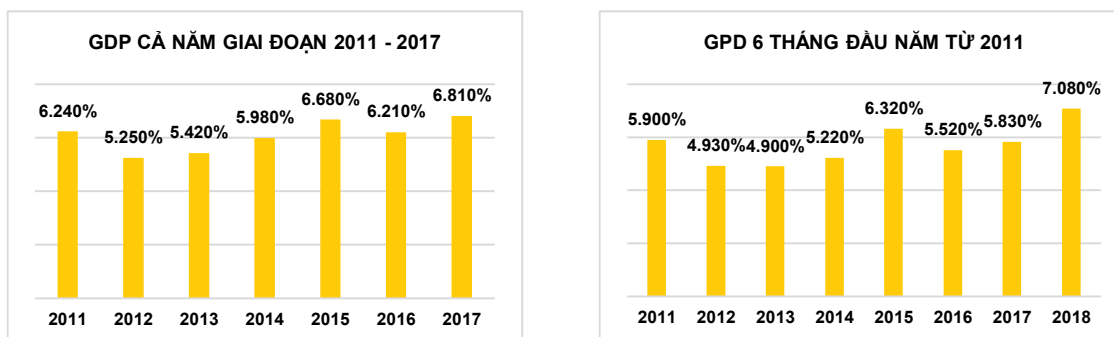
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng GDP, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái. Các yếu tố rủi ro mang tính hệ thống này tác động vào mọi chủ thể tham gia vào nền kinh tế, cụ thể là các nhân tố chính: Tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát và lãi suất.

Netland là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực môi giới và kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam. Vì thế, hoạt động kinh doanh của Netland đang và sẽ chịu ảnh hưởng bởi tiềm năng tăng trưởng kinh tế của ngành bất động sản nói riêng và của nền kinh tế Việt Nam nói chung.

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Tạp chí Tài chính

Biểu đồ 1. Tốc độ tăng trưởng GDP

Tăng trưởng GDP là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế. GDP ước tính 2 quý đầu năm tăng 7,08% so với cùng kỳ năm 2017. Đây là mức tăng cao nhất của 6 tháng kể từ năm 2011

Theo Tổng cục Thống kê, trong mức tăng trưởng của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,93%, đóng góp 9,7% vào mức tăng trưởng chung.

Đáng chú ý là Khu vực dịch vụ tăng gần 7%, đóng góp hơn 41% vào mức tăng trưởng chung của toàn nền kinh tế, và đứng đầu là khu vực công nghiệp, xây dựng, tăng trưởng 9%, đóng góp tới gần 49% vào tăng trưởng chung.

Trong cơ cấu nền kinh tế 6 tháng đầu năm, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 14,15% GDP, khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 33,78%, khu vực dịch vụ chiếm 41,82%, thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 10,25% (cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2017 là 15,06%, 32,75%, 41,82%, 10,37%).

Xét về góc độ sử dụng GDP 6 tháng đầu năm, tiêu dùng tăng 7,13% so với cùng kỳ năm 2017, tích lũy tài sản tăng 7,06%; Xuất khẩu hàng hóa dịch vụ tăng 15,72%; Nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 14,83%.

Như số liệu trên đây, tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp tăng thu nhập cũng như tâm lý khách hàng. Thu nhập tăng sẽ thúc đẩy nhu cầu nhà ở cũng như cơ sở hạ tầng văn phòng và ngược lại khi tốc độ tăng trưởng kinh tế chậm lại sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Do đó, sự phát triển của ngành nói chung và Công ty nói riêng phụ thuộc lớn vào sự tăng trưởng kinh tế của đất nước.

Trước những tác động từ nền kinh tế, Công ty đã xem xét một cách thận trọng trong việc hoạch định chiến lược phát triển trên cơ sở hạn chế tối đa những tác động tiêu cực, đảm bảo duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

1.2. Lạm phát

Cùng với đà tăng trưởng, lạm phát đang có dấu hiệu gia tăng trở lại, khi chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6/2018 tăng 0,61% so với tháng trước, tháng 6 có CPI tăng cao nhất trong vòng 7 năm qua, đưa CPI 6 tháng đầu năm tăng 3,29% so với cùng kỳ 2017.

Trong đó, có tới 10/11 nhóm hàng hóa và dịch vụ có chỉ số giá tăng so với tháng trước, trong đó nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống có mức tăng cao nhất 1,08%, chủ yếu do nhóm thực phẩm tăng 1,75% trong khi nhóm lương thực giảm 0,45%. Nhóm giao thông tăng 1,04% do giá xăng dầu tăng 2,38%.

Tổng cục Thống kê cũng lý giải thêm về nguy cơ lạm phát cuối năm có thể tăng cao do giá xăng dầu đang tăng, giá dịch vụ giáo dục, y tế và lương cơ sở đang có nguy cơ tăng lên. Theo đó, chu kỳ lạm phát được nhiều chuyên gia cảnh báo có thể lặp lại 10 năm một lần. Tuy nhiên, thời gian vừa qua, để chủ động đối phó với lạm phát, Ban Chỉ đạo điều hành giá của Chính phủ đã thực hiện rất nhiều giải pháp, trong đó yêu cầu nếu tăng một mặt hàng do Nhà nước quản lý giá thì sẽ không tăng tiếp cái khác. Thời gian qua, thuế môi trường xăng dầu tăng lên, Chính phủ đã yêu cầu không tăng giá điện. Với sự vào cuộc mạnh mẽ của Chính phủ, chu kỳ lạm phát 10 năm trở lại sẽ khó trở lại.

Đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản như Netland, lạm phát gia tăng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các yếu tố đầu vào như chi phí xây dựng, thi công, chi phí lãi vay, chi phí vận hành, chi phí marketing... Để kiểm soát rủi ro này, Netland luôn quan tâm đến nguồn nhân lực và tìm kiếm các nguồn cung cấp ổn định, quỹ đất sạch sẵn có nhằm tránh xảy ra biến động không lường trước về chi phí đầu vào...

1.3. Lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành BĐS. Sự biến động của lãi suất sẽ ảnh hưởng đến khả năng chi trả nợ vay của Công ty cũng như khả năng chi trả cho sản phẩm của các nhà đầu tư cũng như người mua.

Hiện tại vốn hoạt động của Công ty chủ yếu đến từ nguồn vốn chủ sở hữu, nên sự thay đổi của lãi suất không ảnh hưởng lớn đến nguồn vốn kinh doanh. Tuy nhiên với đặc thù ngành bất động sản cần nhu cầu vốn khá lớn, nhu cầu sử dụng vốn vay để duy trì hoạt động kinh doanh sẽ tăng lên trong tương lai.

Tăng trưởng tín dụng 6 tháng đầu năm 2018 đạt 6,35% (cùng kỳ năm trước tăng 7,54%). Huy động vốn tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ giúp các tổ chức tín dụng tiếp tục ổn định thanh khoản, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu vốn tín dụng cho nền kinh tế và đảm bảo tỷ lệ tín dụng/huy động ở mức an toàn.

Tổng cục Thống kê cho biết, mặt bằng lãi suất trong những tháng đầu năm 2018 được giữ ổn định, lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên tiếp tục giảm, trong đó các ngân hàng thương mại Nhà nước và một số ngân hàng thương mại cổ phần đã giảm khoảng 0,5%/năm lãi suất cho vay đối với các khách hàng tốt. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến ở mức 6%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9%-11%/năm đối với trung và dài hạn.

Được biết trong những tháng cuối năm, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục điều hành chính sách tiền tệ chủ động, thận trọng, linh hoạt, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa và các chính sách kinh tế vĩ mô khác nhằm kiểm soát lạm phát theo mục tiêu đề ra; bảo đảm thanh khoản của các tổ chức tín dụng, ổn định thị trường tiền tệ, thị trường ngoại hối.

2. Rủi ro về luật pháp

Các rủi ro về mặt pháp lý sẽ ảnh hưởng rất mạnh đến hoạt động kinh doanh của Công ty, ảnh hưởng đến khả năng điều hành và thực hiện các dự án và ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến dòng tiền cũng như giá trị của công ty, vì vậy nhà đầu tư cần phải lưu ý các rủi ro liên quan đến luật pháp trước khi quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Công ty.

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Bảo vệ Môi trường, Luật đất đai và các văn bản pháp luật quy định về Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản, cũng như các hoạt động kinh doanh khác của Công ty,... Việc sửa đổi các quy định này cũng sẽ tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công

ty. Đặc biệt là các quy định, chính sách của Chính phủ trong ngành Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản.

Tuy nhiên, có thể thấy được mặt tích cực từ những thay đổi này đó là tạo ra hành lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học, phù hợp với hệ thống pháp luật và thông lệ Quốc tế, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài cũng như giúp cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước tiến hành thuận lợi hơn.

Để hạn chế những rủi ro luật pháp phát sinh trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên thực hiện cụ thể hóa các quy định của pháp luật thông qua việc ban hành các quy chế, quy định và hướng dẫn thực hiện; cập nhật các quy định của pháp luật, hướng dẫn các văn bản, chính sách mới liên quan đến hoạt động Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro cạnh tranh:

Việt Nam đang trong quá trình hội nhập với thế giới, vì thế nhu cầu về nhà ở, cơ sở hạ tầng ngày một lớn, đây là cơ hội cho các doanh nghiệp ngành bất động sản. Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường BĐS cả nước nói chung và tại TP.HCM nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Có thể nhận thấy rằng ngành bất động sản Việt Nam đang trên đà phát triển mạnh, ngày càng mở ra nhiều triển vọng phục hồi và tăng trưởng nhanh. Chính vì lẽ đó, sức ép cạnh tranh trong lĩnh vực này ngày một gia tăng. Trong bối cảnh nguồn cung bất động sản ngày càng phong phú, từ dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng, cho đến những dự án chuẩn bị bàn giao, thậm chí là cả những dự án vừa hoàn thiện xong móng như hiện nay, việc đẩy nhanh tiến độ môi giới, bán hàng với các chủ đầu tư hoàn toàn không hề dễ dàng.

Trong quá trình mở rộng kinh doanh của mình, Netland phải cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành khác để tìm mua được quỹ đất tốt, mở rộng danh mục đầu tư, giữ chân những khách hàng cũ và tìm kiếm khách hàng mới. Điều này là không dễ dàng vì theo số liệu mới công bố gần đây của Tổng cục thống kê chỉ ra rằng, kinh doanh bất động sản là lĩnh vực có số doanh nghiệp thành lập mới và vốn đăng ký trong năm 2017 tăng cao nhất so với cùng kỳ năm trước, cho thấy thị trường bất động sản đang có sự cạnh tranh rất khốc liệt.

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

3.2. Rủi ro về chuyển nhượng dự án

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư giữa các bên tham gia hợp đồng có thể bị ảnh hưởng bởi những yếu tố: Yếu tố khách quan như chính sách pháp luật, các quy định của Nhà nước cũng như chính quyền; yếu tố chủ quan do ý chí của một bên làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, công tác bàn giao làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên không quy phạm.

Một số dự án Netland mua đất từ các bên trung gian thì rủi ro từ việc chậm nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp bên chuyển nhượng đất cho trung gian chậm thì sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh cũng như lợi nhuận của Netland.

Để hạn chế các rủi ro, Công ty đã cử nhân viên trực tiếp phối hợp với bên đối tác để phối hợp thực hiện các tài liệu pháp lý cần thiết trong quá trình chuyển giao quyền sử dụng đất và chuyển nhượng dự án. Công ty còn thực hiện các công việc liên quan để theo sát nắm được tình hình diễn biến của quá trình thực hiện của các bên. Ngoài ra, Công ty còn áp dụng các biện pháp để hạn chế rủi ro như: Tạo cơ sở pháp lý chắc chắn trong các hợp đồng pháp lý ràng buộc giữa các bên liên quan, có quy định rõ ràng trong cơ chế xử phạt cũng như khởi kiện nếu nhận thấy không bình thường trong quá trình hợp tác.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phần Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán. Trong trường hợp không bán hết số cổ phần dự định chào bán, Hội đồng quản trị sẽ chủ động tìm kiếm nguồn vốn từ các nguồn vay khác để đảm bảo việc thực hiện kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

5. Rủi ro pha loãng

Pha loãng cổ phiếu là kết quả của việc phát hành thêm cổ phiếu phổ thông của một doanh nghiệp. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra ảnh hưởng như sau:

- Giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh phụ thuộc vào tỷ lệ và giá phát hành đợt cổ phiếu mới;
- Phần trăm sở hữu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện thời có thể giảm xuống nếu cổ đông đó không thực hiện quyền;
- Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể suy giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn;
- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) có thể giảm do số lượng cổ phiếu tăng.

Cụ thể, tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu, giá của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh kỹ thuật theo công thức sau:

Trong đó:

$$\text{Giá thị trường (điều chỉnh)} = \frac{PR(t-1) + I_1 * PR}{(1 + I_1)}$$

- **PR (t-1)** là giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền
- **PR** là giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.
- **I₁** là tỷ lệ vốn tăng

Ví dụ: Giá giao dịch của cổ phiếu NRC ngày trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền là 40.000 đồng/ cổ phiếu. Giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/ cổ phiếu. Tỷ lệ chào bán cho cổ đông hiện hữu là 100:75. Như vậy giá thị trường điều chỉnh sẽ là:

$$\text{Giá thị trường (điều chỉnh)} = (40.000 + 75/100 * 10.000) / (1 + 75/100) = 27.143 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

Việc phát hành một lượng lớn cổ phiếu ra thị trường cho cổ đông hiện hữu tạo ra một lượng cung lớn trên thị trường và có thể vượt quá khả năng hấp thụ của cổ đông. Đối với các cổ đông từ chối quyền mua, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm xuống.

Ngoài ra, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) cũng sẽ giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành sẽ chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng.

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Mức độ pha loãng EPS trong đợt chào bán này được đánh giá như sau:

- Tổng lợi nhuận sau thuế năm 2018 dự kiến của Netland là 70 tỷ đồng. Và số cổ phần lưu hành trước thời điểm phát hành là 12.000.000 cổ phần. Khi đó EPS dự kiến năm 2018 trước đợt chào bán là 5.833 đồng.
- Sau đợt chào bán, số cổ phần lưu hành của công ty là 21.600.000 cổ phần. Giả sử Netland hoàn thành đợt phát hành vào tháng 12 năm 2018 thì khi đó số cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2018 sẽ là: 12.800.000 cổ phiếu và EPS sẽ giảm và có giá trị bằng 5.469 đồng/cổ phần.

Việc phát hành thêm cổ phiếu cũng có thể khiến giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) giảm khi số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên. Khi đó, BVPS sẽ được tính với công thức:

$$\text{BVPS} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách/ cổ phần sẽ giảm.

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, lũ lụt, dịch bệnh... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại tài sản của công ty cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty.

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

1. Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND (NETLAND)

Ông: Lê Thống Nhất	- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Bà: Lê Thị Ngọc Hiền	- Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát
Bà: Nguyễn Thị Ngọc Bích	- Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)

Ông: Phạm Ngọc Bích	Chức vụ: Giám đốc Điều hành Khối Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp
---------------------	--

Giấy ủy quyền số: 02-2016/GUQ-HSC ngày 18/01/2016

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Bất động sản Netland cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

Các khái niệm và từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- Tổ chức phát hành, Tổ chức chào : Công ty Cổ phần Bất động sản Netland bán, Công ty, Netland
- Tổ chức tư vấn, HSC : Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Sở KH&ĐT TP.HCM : Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh
- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- Ban TGD : Ban Tổng Giám đốc
- BKS : Ban Kiểm soát
- KTT : Kế toán trưởng
- BP : Bộ phận
- CP : Cổ phiếu, cổ phần
- TTCK : Thị trường chứng khoán
- Giấy CNĐKDN, GCNĐKDN : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- BĐS : Bất động sản
- VDL : Vốn điều lệ
- BCTC : Báo cáo tài chính
- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- LNTT : Lợi nhuận trước thuế
- DTT : Doanh thu thuần
- TSCĐ : Tài sản cố định
- HCNS : Hành chính nhân sự
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- CTCP : Công ty Cổ phần
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- DN : Doanh nghiệp
- Thuế TNDN : Thuế thu nhập doanh nghiệp
- HĐKD : Hoạt động kinh doanh
- Danh Khôi : Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi
- TP. HCM : Thành phố Hồ Chí Minh

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức phát hành

- Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND**
- Tên tiếng Anh : **NETLAND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt : **NETLAND**
- Tên giao dịch: **NETLAND**
- Trụ sở chính: **số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Q.1, TP. Hồ Chí Minh**
- Số điện thoại: **(84-28) 3846 9839**
- Website: www.netland.com.vn
- Người đại diện theo pháp luật: **Ông Lê Thống Nhất – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**
- Ngày trở thành Công ty đại chúng: **Ngày 23/11/2017**
- Biểu tượng (logo): 
- Vốn điều lệ đăng ký: **120.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tỷ đồng)**
- Vốn điều lệ thực góp: **120.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tỷ đồng)**
- Giấy CNĐKDN: **Số 0312695565 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19/03/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 11/07/2017.**
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh:

Stt	Tên ngành, nghề kinh doanh chính	Mã ngành
1	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý). Dịch vụ đánh giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản. Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới	6820 (Chính)
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
3	Quảng cáo	7310
4	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
5	Xây dựng nhà các loại	4100
6	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
7	Xây dựng công trình công ích	4220

Stt	Tên ngành, nghề kinh doanh chính	Mã ngành
8	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
9	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
10	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
11	Phá dỡ	4311
12	Chuẩn bị mặt bằng	4312
13	Lắp đặt hệ thống điện	4321
14	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).	4322
15	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
16	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác	7730
17	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ kinh doanh dược phẩm).	4649
18	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội, ngoại thất.	7410
19	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Đại lý.	4610

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland tiền thân là Công ty Cổ phần Dịch vụ thông tin bất động sản Netland được thành lập theo Giấy CNĐKDN lần đầu do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 19/03/2014 với vốn điều lệ ban đầu là 1,9 tỷ đồng. Ngay từ khi mới được thành lập, Netland tập trung vào việc kết nối thông tin trong thị trường bất động sản đó là việc kết nối thông tin giữa chủ các dự án với các đơn vị môi giới. Netland đã có được những thương vụ đầu tiên trong việc kết nối này đó là việc môi giới giới thiệu thành công các dự án Khu thương mại dịch vụ và Dân cư Tân Việt Phát (Queen Pearl), và dự án Coco Ocean Resort cho các đơn vị môi giới. Song song với việc môi giới giới thiệu dự án, Netland cũng là đơn vị môi giới trực tiếp cho các dự án khác để giới thiệu và bán sản phẩm cho khách hàng. Các dự án được kể tới như dự án Khu thương mại dịch vụ và Dân cư Tân Việt Phát (Queen Pearl), dự án Khu thương mại dịch vụ và Dân cư Tân Việt Phát 2 (Queen Pearl mở rộng). Trong thời gian làm nhà môi giới và kết nối thông tin giữa các chủ đầu tư với các đơn vị môi giới, Netland nhận thấy cơ hội kinh doanh ở phân khúc hợp tác đầu tư là rất lớn và mang lại khoản lợi nhuận lớn cho các cổ đông trong tương lai. Chính vì thế, Hội đồng quản trị của Netland đã trình Đại hội đồng cổ đông để xin cổ đông thông qua việc hợp tác đầu tư các dự án Khu thương mại dịch vụ và Dân cư Tân Việt Phát (Queen Pearl), dự án Khu thương mại dịch vụ và Dân cư Tân Việt Phát 2 (Queen Pearl mở rộng), dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas. Các dự án hợp tác đều mang lại hiệu quả cao và mang về lợi nhuận cao cho các cổ đông.

Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty đã xác định được đúng tầm nhìn, sứ mệnh và hướng đi của mình để thông qua đó xây dựng triết lý kinh doanh phù hợp với mục tiêu đưa Netland ngày một vững mạnh và không ngừng phát triển, cụ thể:

- Sứ mệnh: Kiến tạo, xây dựng, cung cấp sản phẩm mang phong cách hiện đại với nhiều dịch vụ, tiện ích chất lượng tốt nhất để khởi nguồn cuộc sống tốt đẹp và nâng cao giá trị cuộc sống.

- Giá trị cốt lõi: Khát vọng – Đạo đức – Uy tín – Chuyên Nghiệp – Sáng tạo.
- Triết lý kinh doanh: Khát khao mang giá trị tốt đẹp nhất cho xã hội.

Trải qua 04 năm hình thành và phát triển, Netland cũng như các doanh nghiệp nhỏ khác khi mới ra đời đều gặp phải những khó khăn về kinh nghiệm, vốn, nhân lực, công nghệ quản lý, áp lực cạnh tranh khốc liệt từ thị trường, tuy nhiên Netland vẫn đứng vững và không ngừng lớn mạnh. Netland đang chuyển mình để chuyển đổi từ hợp tác đầu tư thành nhà phát triển dự án. Chính vì thế mà thời gian qua, Netland đã thực hiện các đợt tăng vốn để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hiện nay, Netland là nơi quy tụ những con người có tâm huyết, hoài bão, năng động, sáng tạo không ngừng học hỏi nâng cao trình độ chuyên môn, kiến thức thực tiễn, cũng như qua các khóa huấn luyện chuyên nghiệp.

Một số cột mốc quan trọng:

Năm 2014:

- Thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ thông tin bất động sản Netland được theo Giấy CNĐKDN lần đầu do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 19/03/2014 với số vốn điều lệ ban đầu là 1,9 tỷ đồng.

Năm 2016:

- Tháng 03/2016, Netland chính thức hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát (tên thương mại là Queen Pearl) với Công ty Cổ phần Tân Việt Phát.
- Tháng 08/2016, hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (tên thương mại: Haborizon Nha Trang) với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản Gia Việt.
- Tháng 10/2016 Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và tăng vốn lên 30 tỷ đồng theo hình thức phát hành cho cổ đông hiện hữu.

Năm 2017:

- Tháng 06/2017, Netland tiếp tục phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tăng mức vốn điều lệ từ 30 tỷ lên 120 tỷ đồng.
- Tháng 06/2017, Netland đầu tư Dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2 (tên thương mại là Queen Pearl giai đoạn mở rộng) thông qua hình thức hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Tân Việt Phát.
- Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi và Danh Khôi chính thức trở thành Công ty con của Netland từ tháng 08 năm 2017.
- Thực hiện tái cấu trúc hệ thống Netland - Danh Khôi.
- Tháng 11/2017, Netland chính thức trở thành công ty đại chúng theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
- Ngày 11/12/2017, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán cho Công ty CP Bất động sản Netland số 224/2017/GCNCP-VSD, với số lượng chứng khoán đăng ký là 12.000.000 cổ phiếu.

Năm 2018:

- Ngày 05/03/2018, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) có chấp thuận niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Netland theo Quyết định số 96/QĐ-SGDHN
- Ngày giao dịch đầu tiên trên sàn HNX: Ngày 05/04/2018

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

Bảng 1. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Stt	Thời điểm	Vốn tăng thêm (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn
1	19/03/2014		1,9	Các cổ đông góp vốn điều lệ
2	Tháng 10/2016	28,1	30	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
3	Tháng 06/2017	90	120	Phát hành cho cổ đông hiện hữu

Nguồn: Netland

Chi tiết quá trình tăng vốn điều lệ:

1.3.1. Tăng vốn đợt 1 - Tháng 10/2016: Tăng từ 1.900.000.000 đồng lên 30.000.000.000 đồng

- Cơ sở pháp lý:
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 040316/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/03/2016;
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 141016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/10/2016;
 - + Nghị quyết HĐQT số 141016/NQ-HĐQT ngày 14/10/2016 về việc triển khai phương án tăng vốn điều lệ;
 - + GCNĐKDN thay đổi lần 2 số 0312695565 do Sở KH&ĐT Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 24/10/2016;
- VDL trước phát hành: 1.900.000.000 đồng
- VDL sau phát hành: 30.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần riêng lẻ
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 2.810.000 cổ phần
- Tỷ lệ phát hành: 19:281
- Số lượng cổ đông tham gia: 03 cổ đông
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Ngày hoàn thành đợt chào bán: 19/10/2016
- Mục đích sử dụng vốn:

Stt	Sử dụng vốn	Giá trị (VND)
1	Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát (tên thương mại là Queen Pearl) với Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	23.000.000.000
2	Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Gia Việt	4.000.000.000

Stt	Sử dụng vốn	Giá trị (VND)
3	Bổ sung nguồn vốn lưu động cho Công ty	1.100.000.000
Tổng cộng		28.100.000.000

1.3.2. Tăng vốn đợt 2 - Tháng 06/2017: Tăng từ 30.000.000.000 đồng lên 120.000.000.000 đồng

- Cơ sở pháp lý
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 010417/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2017;
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 230517/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/05/2017;
 - + Nghị quyết HĐQT số 220417/NQ-HĐQT ngày 22/04/2017;
 - + Nghị quyết HĐQT số 230517/NQ-HĐQT ngày 23/05/2017 về việc triển khai phương án tăng vốn từ 30 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng;
 - + GCNĐKDN thay đổi lần 3 số 0312695565 do Sở KH&ĐT Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 22/06/2017;
- VDL trước phát hành: 30.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành: 120.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần riêng lẻ
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 9.000.000 cổ phần
- Tỷ lệ phát hành: 1:3
- Số lượng cổ đông tham gia: 03 cổ đông
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Ngày hoàn thành đợt chào bán: 19/06/2017
- Mục đích sử dụng vốn:
 - + Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 230517/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/05/2017 và Nghị quyết HĐQT số 230517/NQ-HĐQT ngày 23/05/2017, mục đích sử dụng vốn như sau:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền
1	Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng với Công ty Cổ phần Tân Việt Phát	14.400.000.000
2	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Quận 9	36.900.000.000
3	Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Đất nền huyện Thống Nhất - Đồng Nai với Công ty TNHH xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	36.000.000.000
4	Đầu tư vào Công ty TNHH Bất động sản Danh Khôi	2.700.000.000

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền
Tổng cộng		90.000.000.000

- + Ngày 22/06/2017, HĐQT công ty đã thông qua Nghị quyết số 220617/NQ-HĐQT ngày 22/6/2017 về việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn (lần 1) (ĐHĐCĐ bất thường số 230517/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/05/2017 đã ủy quyền cho HĐQT)

Đơn vị tính: đồng

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (trước điều chỉnh)	Số tiền (điều chỉnh lần 1)
1	Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng với Công ty cổ phần Tân Việt Phát	14.400.000.000	50.000.000.000
2	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Quận 9	36.900.000.000	0
3	Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Đất nền huyện Thống Nhất – Đồng Nai với Công ty TNHH xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	36.000.000.000	36.000.000.000
4	Đầu tư vào Công ty TNHH Bất động sản Danh Khôi	2.700.000.000	4.000.000.000
Tổng cộng		90.000.000.000	90.000.000.000

- + Ngày 19/8/2017, HĐQT công ty đã thông qua Nghị quyết số 190817/NQ-HĐQT ngày 19/8/2017 về việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn (lần 2):

Đơn vị tính: đồng

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (trước điều chỉnh)	Số tiền (điều chỉnh lần 1)	Số tiền (điều chỉnh lần 2)
1	Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng với Công ty cổ phần Tân Việt Phát	14.400.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
2	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Quận 9	36.900.000.000	0	0
3	Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Đất nền huyện Thống Nhất – Đồng Nai với Công ty TNHH xây dựng hạ tầng Phú Mỹ	36.000.000.000	36.000.000.000	0
4	Đầu tư vào Công ty CP Bất động sản Danh Khôi	2.700.000.000	4.000.000.000	38.000.000.000

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (trước điều chỉnh)	Số tiền (điều chỉnh lần 1)	Số tiền (điều chỉnh lần 2)
5	Bổ sung nguồn vốn lưu động cho Công ty			2.000.000.000
Tổng cộng		90.000.000.000	90.000.000.000	90.000.000.000

- + Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 260817/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/08/2017 thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn, thu hồi vốn hợp tác kinh doanh tại 2 Dự án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Quận 9, Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Đất nền huyện Thống Nhất – Đồng Nai với Công ty TNHH xây dựng hạ tầng Phú Mỹ.
- Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt từ đợt tăng vốn lên 120 tỷ đồng:

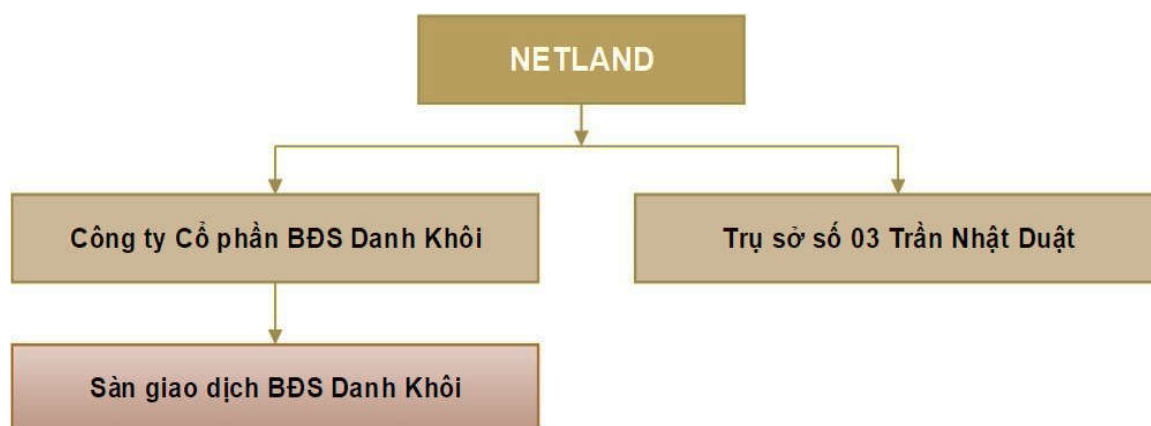
Công ty đã thực hiện giải ngân số vốn thu được từ đợt tăng vốn điều lệ lên 120 tỷ đồng, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Mục đích sử dụng vốn	Mục đích sử dụng vốn	Đã thực hiện sử dụng vốn
1	Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng với Công ty cổ phần Tân Việt Phát	50.000.000.000	50.000.000.000
2	Đầu tư vào Công ty CP Bất động sản Danh Khôi	38.000.000.000	38.000.000.000
3	Bổ sung nguồn vốn lưu động cho Công ty	2.000.000.000	2.000.000.000
Tổng cộng		90.000.000.000	90.000.000.000

2. Cơ cấu tổ chức công ty

Biểu đồ 2. Cơ cấu tổ chức của Công ty



Nguồn: Netland

Trụ sở chính Công ty

- Địa chỉ: số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Q.1, TP. Hồ Chí Minh

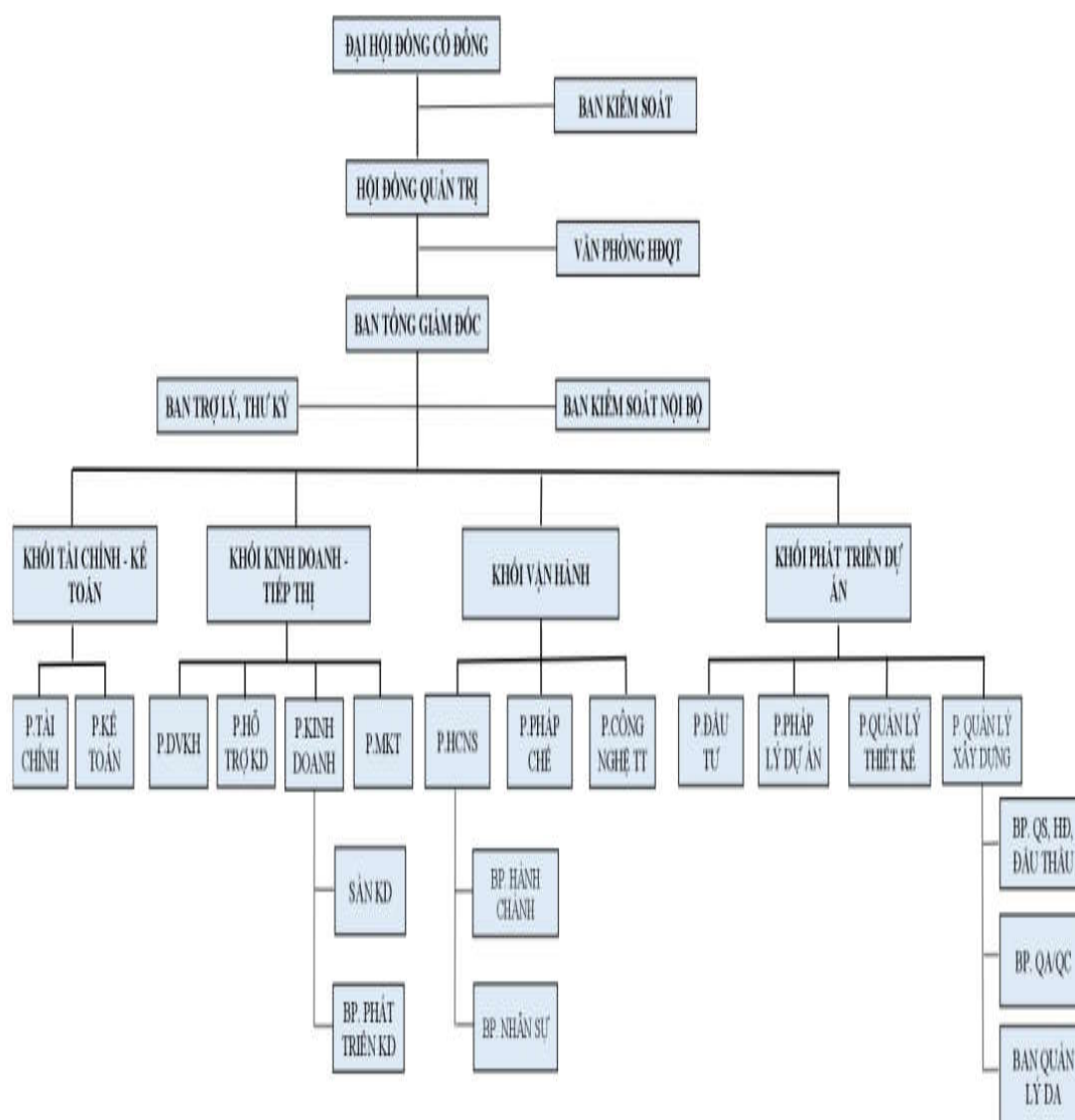
- Điện thoại: (84-28) 3846 9839 - Website: <http://netland.com.vn>

Công ty con, công ty liên kết và đơn vị phụ thuộc

- Công ty Netland được tổ chức theo mô hình Công ty Mẹ - Công ty con, có 1 Công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi, chi tiết cụ thể được đề cập tại Mục 5.2 của Bản cáo bạch này.
- Sàn Giao dịch Bất động sản Danh Khôi trực thuộc Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Địa chỉ tại: Số 8, Bà Triệu, Phường 12, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
- Netland không có công ty liên kết và đơn vị phụ thuộc.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Biểu đồ 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn : Netland

Bộ máy quản lý của Công ty nhanh nhạy trong khâu tổ chức, chặt chẽ trong quản lý, giám sát, các bộ phận có sự phối hợp nhịp nhàng cùng nhau xây dựng doanh nghiệp phát triển và vững mạnh.

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Thông qua báo cáo tài chính năm;
- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà Hội đồng quản trị đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông
- Số lượng thành viên Hội đồng quản trị;
- Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát;
- Tổng số tiền thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Báo cáo tiền thù lao của Hội đồng quản trị;
- Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty;
- Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng ba (03) năm đầu tiên kể từ ngày thành lập;
- Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;
- Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;
- Kiểm tra và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông;
- Quyết định giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần phát hành của mỗi loại;
- Việc Tổng giám đốc điều hành đồng thời làm Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- Công ty hoặc các chi nhánh của Công ty ký kết hợp đồng với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 162 Luật doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;
- Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

3.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc, người quản lý khác và quyết định mức lương của họ;
- Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác;
- Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với người quản lý doanh nghiệp cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với người quản lý đó;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty, việc thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

- Đề xuất việc tổ chức lại hoặc giải thể Công ty;
- Xây dựng Quy chế nội bộ về quản trị công ty hiệu quả để bảo vệ cổ đông và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức;
- Đề xuất các loại cổ phần phát hành và tổng số cổ phần phát hành theo từng loại;
- Đề xuất việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và trái phiếu kèm chứng quyền;
- Quyết định giá chào bán cổ phiếu, trái phiếu trong trường hợp được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền;
- Trình báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, báo cáo quản trị công ty lên Đại hội đồng cổ đông;
- Báo cáo Đại hội đồng cổ đông việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc;
- Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động của công ty;
- Đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến công ty;
- Đảm bảo hoạt động của công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và quy định nội bộ của công ty;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay như sau:

- Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Ông Trần Khánh Quang	Phó chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT độc lập
- Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT độc lập (bổ nhiệm ngày 26/05/2018)

3.3. Ban Kiểm soát

Gồm có 3 (ba) thành viên do ĐHĐCĐ bầu ra. Nhiệm kỳ của Ban Kiểm soát là 3 (ba) năm; thành viên BKS có thể bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; Chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ trong thực hiện các nhiệm vụ được giao. Ban kiểm soát có quyền và nghĩa vụ sau:

- Giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành hoạt động của Công ty;
- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề có liên quan;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;
- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài Công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của Công ty nếu thấy cần thiết;
- Thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính năm, sáu tháng, quý của Công ty và các báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị;

- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà công ty kiểm toán độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét thư quản lý của công ty kiểm toán độc lập và ý kiến phản hồi của ban điều hành Công ty;
- Xem xét báo cáo của Công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận;
- Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban điều hành;
- Giám sát tình hình tài chính công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác, sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông;
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Cơ cấu Ban Kiểm soát của Công ty hiện nay như sau:

- Bà Lê Thị Ngọc Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát
- Bà Vũ Thị Nguyệt Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát

3.4. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của công ty. Tổng Giám đốc có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

- Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Quyết định các vấn đề mà không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất;
- Kiến nghị với Hội đồng quản trị về phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
- Kiến nghị số lượng và danh sách Người quản lý doanh nghiệp mà Công ty cần tuyển dụng để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm nhằm thực hiện các hoạt động quản lý tốt theo đề xuất của Hội đồng quản trị, và tư vấn để Hội đồng quản trị quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của Người quản lý doanh nghiệp;
- Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để quyết định số lượng người lao động, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, mức lương, trợ cấp, lợi ích, và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;
- Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính phải được trình để Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc của Công ty hiện nay như sau:

- Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Huy Cường	Phó Tổng Giám đốc dự án
- Bà Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc vận hành
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

3.5. Khối Trợ lý – Thư ký

- Tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa công ty và cổ đông;
- Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;
- Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và Kiểm soát viên;
- Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của công ty;
- Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

3.6. Bộ phận Kiểm soát nội bộ

- Giám sát mọi hoạt động của Công ty đảm bảo ở mức độ hợp lý đối với mục đích đạt được của những nội dung: (i) Tính hiệu quả và hiệu năng của quá trình hoạt động; (ii) Mức độ tin cậy của các báo cáo tài chính; (iii) Tính tuân thủ các quy định, chính sách do Công ty ban hành; (iv) Tính tuân thủ luật pháp hiện hành.
- Kiểm tra, thẩm định và đánh giá tính đúng đắn, trung thực của các số liệu tài chính và thông tin đã được công bố liên quan đến tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Đánh giá tính hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, qua đó đưa ra nhận xét về tính tuân thủ, an toàn và hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như những rủi ro tiềm ẩn trong mọi hoạt động của Công ty.
- Thực hiện những hoạt động kiểm soát dưới hai hình thái: kiểm soát phòng ngừa và kiểm soát phát hiện. Kiểm soát phòng ngừa được thể hiện ở việc thiết lập những quy định, chính sách và thủ tục mang tính chuẩn mực; việc phân công trách nhiệm, ủy quyền phê duyệt hợp lý. Kiểm soát phát hiện được thể hiện dưới dạng thực hiện báo cáo đặc biệt, đối chiếu hay kiểm tra định kỳ, đột xuất.
- Dựa vào kết quả kiểm soát, đánh giá và kết luận, đề xuất những giải pháp thích hợp nhằm duy trì và nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo các hoạt động của Công ty được an toàn, đúng pháp luật.

3.7. Bộ phận Kinh doanh – tiếp thị

Bộ phận tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc:

- Tìm kiếm đối tác, thiết lập quan hệ với khách hàng, đàm phán ký kết hợp đồng kinh tế, thực hiện các chiến lược phát triển kinh doanh, marketing của ban lãnh đạo, báo cáo số lượng, phản hồi từ khách hàng và tình hình kinh doanh.
- Lập và triển khai kế hoạch bán hàng, đốc thúc các bộ phận thực hiện theo đúng tiến độ đã cam kết.

- Cung cấp thông tin sản phẩm, khuyến mãi, và giá cả qua việc xác định các yêu cầu khách hàng; tư vấn cho khách hàng trong việc tìm địa điểm, ngân sách, tiến độ, chất lượng phù hợp với nhu cầu sử dụng và lựa chọn phương án tối ưu.
- Liên lạc thường xuyên, thuyết trình phương án, theo đuổi và thuyết phục khách hàng ký hợp đồng.
- Phát triển và duy trì mối quan hệ tốt đẹp, bền vững với khách hàng, chủ động tìm kiếm nguồn khách hàng mới...

3.8. Bộ phận Marketing

- Nghiên cứu tiếp thị và thông tin; Lập hồ sơ thị trường và dự báo doanh thu.
- Khảo sát hành vi ứng xử của khách hàng tiềm năng
- Phân khúc thị trường, xác định mục tiêu, định vị thương hiệu.
- Chủ động trong công tác tổng hợp nghiên cứu thị trường, đánh giá hiệu quả của các sản phẩm thị trường, loại hình dịch vụ, tham mưu cho Tổng Giám đốc định hướng phát triển và đầu tư của Công ty;
- Đề xuất chiến lược marketing sản phẩm bao gồm các kế hoạch hành động cụ thể, ngân sách thực thi,...

3.9. Bộ phận Tài chính – Kế toán

Chịu trách nhiệm về Công tác tài chính – kế toán của Công ty, cụ thể:

- Chủ trì xây dựng và hướng dẫn và triển khai thực hiện hệ thống kế toán và các nguyên tắc hạch toán kế toán tại Công ty và các đơn vị thành viên đảm bảo hỗ trợ việc hợp nhất các số liệu kế toán;
- Chủ trì thực hiện công tác hoạch định chiến lược, lập, kiểm soát kế hoạch tài chính của Công ty; phối hợp với các phòng, ban, đơn vị thành viên xây dựng đề xuất chiến lược/kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty;
- Quản lý, điều phối dòng tiền, thu xếp vốn cho Công ty;
- Kiểm soát mức độ an toàn, lành mạnh về tài chính của Công ty.

3.10. Bộ phận Phát triển dự án

- Xúc tiến và phân tích hoạt động đầu tư tài chính, đầu tư vốn ra ngoài Công ty.
- Xúc tiến và phân tích các nguồn vốn tài trợ, đề xuất các giải pháp gia tăng hiệu quả sử dụng vốn.
- Tham gia tính toán, phân tích, thẩm tra hiệu quả tài chính của các dự án đầu tư trong toàn Công ty.
- Phân tích, đánh giá, báo cáo các kết quả thực hiện, tìm ra xu hướng, giải pháp để điều chỉnh kịp thời nhằm đạt hiệu quả hoạt động tối ưu.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Lãnh đạo cấp trên.

3.11. Bộ phận Pháp chế

- Giúp việc, tư vấn cho HĐQT về mặt pháp lý trong hoạt động quản trị; thực hiện công tác thư ký của HĐQT (chuẩn bị, lập kế hoạch, làm đầu mối phối hợp với các bộ phận liên quan chuẩn bị cho các kỳ họp của HĐQT);
- Giúp việc cho Ban TGD trong các hoạt động liên quan đến pháp lý của Công ty, bao gồm: Thẩm định và đề xuất kiến nghị về pháp lý đối với hoạt động điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty; Thẩm định và tư vấn về pháp lý đối với các tài liệu và quyết định của Ban TGD Công ty.
- Kiến nghị với TGD về mặt pháp luật đối với những vấn đề cần được hủy bỏ, sửa đổi, bổ sung, xây dựng và hoàn thiện trong tổ chức và hoạt động của Công ty;

- Tham gia bảo vệ quyền lợi của Công ty trong việc tố tụng, giải quyết các tranh chấp tại Tòa án, Trọng tài kinh tế hoặc các Cơ quan khác ở trong và ngoài nước trên cơ sở pháp luật;
- Tư vấn cho Ban TGD trong việc lựa chọn, ký hợp đồng với bên thứ ba và các đơn vị tư vấn cung cấp dịch vụ thực hiện các hoạt động pháp lý và quản lý, phối hợp với các đơn vị này trong các hoạt động liên quan;
- Phối hợp với các phòng, ban và các đơn vị thành viên xây dựng các văn bản, quy định, quy chế... về điều hành Công ty.

3.12. Bộ phận Hành chính – Nhân sự

- Tuyển dụng, cung ứng nhân lực.
- Quản lý và thực hiện chế độ chính sách cho người lao động
- Xây dựng và quản lý mối quan hệ lao động.
- Tổ chức, quản lý hoạt động đội bảo vệ, duy trì an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Lãnh đạo cấp trên.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty tại thời điểm 23/10/2018

Bảng 2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty tại thời điểm 23/10/2018

St t	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ (%)
1	Lê Thống Nhất	1/6 Hồ Biểu Chánh, P.12, Quận Phú Nhuận	4.800.000	48.000.000.000	40,00%
2	Nguyễn Ngọc Thủy	1/6 Hồ Biểu Chánh, P.12, Quận Phú Nhuận	1.800.000	18.000.000.000	15,00%
3	G-7 Holdings INC.	1-6 Yasakadai 3-Chome, Suma-ku, Kobe (Hyogo, Japan)	700.000	7.000.000.000	5,83%
Tổng cộng			7.300.000	73.000.000.000	60,83%

Nguồn: Danh sách cổ đông Netland

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

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 19/03/2014, theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, đến thời điểm hiện tại đã hết hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập.

4.3. Cơ cấu cổ đông công ty tại thời điểm ngày 23/10/2018

Bảng 3. Cơ cấu cổ đông công ty tại thời điểm ngày 23/10/2018

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
I	Trong nước	289	11.097.900	11.097.900.000	92,48%
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0
2	Tổ chức	0	0	0	0
3	Cá nhân	289	11.097.900	11.097.900.000	92,48%
II	Nước ngoài	8	902.100	90.21.000.000	7,52%
1	Tổ chức	2	701.400	7.014.000.000	5,85%
2	Cá nhân	6	200.700	2.007.000.000	1,67%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
Tổng cộng		297	12.000.000	120.000.000.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông Netland tại ngày 23/10/2018

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

5.1. Danh sách Công ty mẹ

Không có.

5.2. Danh sách Công ty con

Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi (DKR)	
Địa chỉ trụ sở chính	Số 3 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, TP.HCM
Giấy CN ĐKDN	Số 0304240500 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 28/02/2006
Số điện thoại	(84-28) 3 8484 777
Số Fax	(84-28) 3 5143 999
Vốn điều lệ	40.000.000.000 đồng
Vốn góp của Netland	38.000.000.000 đồng
Tỷ lệ nắm giữ	95%

Hoạt động kinh doanh	Xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Mua bán trang thiết bị nội thất, vật liệu xây dựng. Kinh doanh nhà ở. Môi giới bất động sản. Cho thuê nhà. Quảng cáo thương mại. Dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng viễn thông, truyền thông và internet (không kinh doanh đại lý dịch vụ truy nhập, truy cập internet). Sàn giao dịch bất động sản.
----------------------	--

Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi, tiền thân là Công ty TNHH Bất động sản Danh Khôi được thành lập ngày 28/02/2006. Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực môi giới bất động sản. Công ty được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi vào ngày 27/7/2017 với vốn điều lệ là 40.000.000.000 đồng. Cổ đông chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland, sở hữu 95% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi.

Trong suốt thời gian 12 năm hình thành và phát triển, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi đã khẳng định được vị thế của mình trên thị trường Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và ở Việt Nam nói chung. Công ty đã từng có các công ty con cũng như công ty liên kết bao gồm: Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Danh Khôi Việt, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi Á Châu, Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Danh Khôi, Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Danh Khôi Sài Gòn, Công ty Cổ phần đầu tư Danh Khôi và Sàn giao dịch Bất động sản Danh Khôi. Đến thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi đã thoái hết toàn bộ vốn tại các công ty con và Công ty liên kết và chỉ còn sở hữu duy nhất Sàn giao dịch Bất động sản Danh Khôi có địa chỉ tại số 8 Bà Triệu, Phường 12, Quận 5, TP. HCM.

Tổng số dự án mà Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi đã môi giới độc quyền cũng như phân phối độc quyền trong suốt 11 năm qua là hơn 30 dự án. Trong đó, các sản phẩm thực hiện môi giới và phân phối rất đa dạng từ sản phẩm căn hộ, sản phẩm đất nền cho tới dự án nghỉ dưỡng, Số sản phẩm mà Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi đã môi giới và phân phối thành công từ khi thành lập tới thời điểm hiện tại lên tới gần 20.000 sản phẩm.

Đến đầu năm 2017, Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bất động sản Danh Khôi (nay được đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi) đã quyết định chuyển hướng sang đầu tư phát triển dự án. Dự án đầu tiên mà Hội đồng thành viên đã quyết định đầu tư đó là dự án Cao ốc Phan Thiết có diện tích là 2.000 m² tại địa chỉ Phường Phú Hải, Thành Phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Dự án dự kiến xây dựng 18 tầng. Đây được xác định là bước đánh dấu chuyển mình của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi sang lĩnh vực đầu tư phát triển dự án, thay vì phân phối môi giới dự án.

Với đội ngũ nhân viên có năng lực và kinh nghiệm gần 12 năm hoạt động trong lĩnh vực Tư vấn đầu tư bất động sản, đầu tư phát triển dự án, Danh Khôi không ngừng chiếm lĩnh thị trường môi giới bất động sản trong nước với hàng loạt dự án tại TP. HCM như: Căn hộ Ruby Garden, Cao ốc Khang Gia - Gò Vấp, Căn hộ New Pearl, Petro Land Tower, Khu dân cư Trung tâm An Lạc Residence, MB Babylon, The Gold View, Chung cư Linh Tây, ... Bên cạnh đó Danh Khôi còn tiếp thị và phân phối cho các dự án tại khắp các tỉnh thành trong cả nước: Biệt thự nghỉ dưỡng Casa Lavanda – Bình Thuận, Biệt thự nghỉ dưỡng Legend Sea – Bình Thuận, Eco Village – Long An, Furama Resort Hồ Cốc – Vũng Tàu, Khu đô thị hành chính tỉnh Long An - Green City – Long An, Khu du lịch và biệt thự cao cấp Hồ Thiên Thanh, ...

Các dự án điển hình mà Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi đang thực hiện phân phối độc quyền bao gồm: Dự án Queen Pearl, Dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng, Dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas (tên thương mại là Haborizon), Dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại Phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa (tên thương mại là Barya Citi), Dự án Khu đô thị Five Star Eco

City, dự án Long Hậu Riverside, dự án Saigon Metro Mall... Các dự án này dự kiến mang lại khoản doanh thu và lợi nhuận lớn cho Công ty trong năm nay cũng như năm tiếp theo.

Ngày 26/07/2018, Công ty CP Bất động sản Danh Khôi đã xuất sắc được vinh danh với giải thưởng Công ty môi giới bất động sản tốt nhất của Việt Nam năm 2018 (Vietnam's best real estate agencies) tại giải thưởng Dot Property Vietnam Awards 2018. Giải thưởng này không chỉ đánh dấu thành công của công ty mà còn thể hiện sự quyết tâm và nỗ lực của tất cả cán bộ và nhân viên Danh Khôi nói riêng và Netland nói chung.

Bảng 4. Bảng kết quả hoạt động kinh doanh của Danh Khôi năm 2016-2017 và Q4/2018

ĐVT: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Q4/2018
1	Doanh thu thuần	72.914	105.449	48.329
2	Giá vốn hàng bán	45.401	47.067	27.314
3	Lợi nhuận thuần về hoạt động kinh doanh	12.462	20.744	11.563
4	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.964	20.457	11.506
5	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.151	16.167	9.056

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, BCTC quý 4/2018 của Công ty CP BĐS Danh Khôi

5.3. Danh sách các Công ty liên kết

Không có.

5.4. Danh sách các Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản phẩm, dịch vụ của công ty

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư các Dự án bất động sản với các đối tác.

❖ Hoạt động môi giới bất động sản

Thành lập năm 2014, Netland đã môi giới thành công cho một số dự án quy mô nhỏ như: Giới thiệu dự án cho Công ty TNHH Bất động sản Danh Khôi môi giới dự án Queen Pearl, Giới thiệu cho Công ty TNHH SeaReal Link môi giới dự án Coco Ocean resort. Đến năm 2017, Netland mua lại Công ty CP Bất động sản Danh Khôi (tiền thân là Công ty TNHH BĐS Danh Khôi). Danh Khôi tiếp tục kế thừa và phát triển tiếp mảng kinh doanh môi giới bất động sản của Công ty mẹ.

Các dự án môi giới hiện nay của Netland vẫn đang thực hiện gồm có môi giới Dự án Queen Pearl, Dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng, Dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas. Ngoài ra, Công ty con Danh Khôi hiện đang môi giới cho Dự án Barya Citi.

❖ **Hoạt động đầu tư**

- Netland đang từng bước tìm kiếm dự án phù hợp để đầu tư cũng như tăng cường tìm kiếm quỹ đất để đầu tư nhằm mục đích tăng quỹ đất cho việc phát triển trong thời gian tới phù hợp với chiến lược của Công ty. Trong tháng 5/2018, Công ty đã đầu tư dự án Saigon Metro Mall (tên dự án: Dự án Khu Thương mại Dịch vụ - căn hộ Bình Đăng), và trong tháng 10/2018, Công ty đã đầu tư Dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại Phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, cụ thể như sau:

6.1.1. Dự án SaiGon Metro Mall



- **Tổng quan dự án:** Với sự đầu tư theo mô hình của những “thiên đường mua sắm” hiện đại trên thế giới, quy tụ hàng loạt những thương hiệu hàng đầu trong nước và quốc tế, dự án SAIGON METRO MALL không chỉ đáp ứng về mặt mua sắm, mà còn tất cả mọi nhu cầu khác do có thêm khu nhà hàng ăn uống, khu cafe, khu trò chơi, phòng tập thể thao với quy mô lớn và đặc biệt là rạp chiếu phim với 7 phòng chiếu hiện đại. Khi dự án đi vào hoạt động hứa hẹn sẽ là “thời nam châm” đa năng, là điểm đến không thể bỏ lỡ của người dân thành phố cũng như du khách quốc tế.
- **Vị trí:** Quốc lộ 50, Phường 6, Quận 8, Tp.HCM
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
- **Quy mô dự án:**
 - Diện tích sàn xây dựng: 6.471,5 m²
 - Diện tích thương mại: 5.995,56 m²

- **Tổng mức đầu tư:** 155 tỷ đồng
- **Thời gian sự kiện chính thức giới thiệu dự án đến nhà đầu tư và khách hàng:** Tháng 08/2018
- **Thời gian hoàn tất dự án:** 36 tháng sau ngày sự kiện chính thức giới thiệu dự án đến nhà đầu tư và khách hàng
- **Tình hình triển khai:** Đã khởi công vào Tháng 02/2018 và đã tổ chức sự kiện giới thiệu dự án đến nhà đầu tư
- **Doanh thu dự kiến:** 460 tỷ đồng
- **Lợi nhuận trước thuế dự kiến:** 130 tỷ đồng
- **Căn cứ pháp lý:**
 - Quyết định số 2203/QĐ-UBND ngày 06/05/2016 về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ - căn hộ Bình Đăng, phường 6, quận 8 do Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 làm chủ đầu tư
 - Thỏa thuận bản vẽ số 3145/UBND-ĐT ngày 27/11/2015 về Tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình dự án Khu Thương mại dịch vụ - căn hộ Bình Đăng, phường 6, quận 8.
 - Giấy phép xây dựng số 22/GPXD ngày 30/01/2018 cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 được phép xây dựng Giai đoạn 1 – Phần ngầm Khu Thương mại dịch vụ - căn hộ Bình Đăng, phường 6, quận 8.
 - Thông báo số 599/HĐXD-QLTK ngày 02/08/2017 về kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Khu Thương mại dịch vụ - căn hộ Bình Đăng.
 - Hợp đồng mua bán khu thương mại của dự án khu thương mại dịch vụ-căn hộ Bình Đăng (Bình Đăng Plaza) số 11/HĐMB/SG5-NL ngày 18/04/2018 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (kèm phụ lục 1 và 2).
 - Phụ lục 3,4,5 của Hợp đồng mua bán khu thương mại của dự án khu thương mại dịch vụ-căn hộ Bình Đăng (Bình Đăng Plaza) số 11/HĐMB/SG5-NL ký ngày 08/08/2018 về việc bổ sung nội dung của Hợp đồng mua bán khu thương mại số 11/HĐMB/SG5-NL.

6.1.2. Dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại Phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa (Barya Citi)

Chi tiết xem ở mục 2 Phần VI Bản cáo bạch

❖ **Hoạt động hợp tác đầu tư**

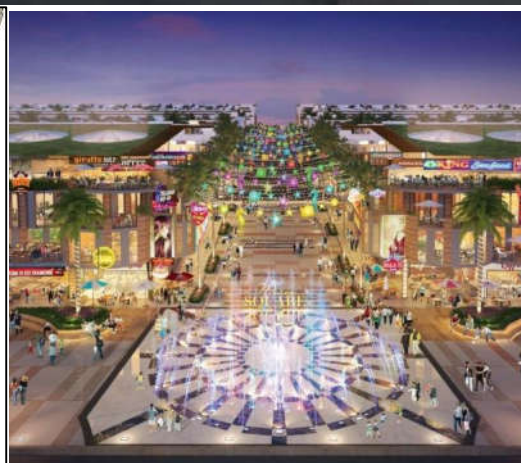
Với định hướng chiến lược trở thành doanh nghiệp có uy tín trong lĩnh vực bất động sản, Netland xác định lĩnh vực hợp tác, đầu tư và phát triển dự án là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty. Trong những năm qua, Công ty đã thực hiện hợp tác đầu tư một số dự án như sau:

Bảng 5. Các dự án hợp tác đầu tư của Netland

Stt	Tên dự án	Vị trí
1	Dự án Queen Pearl	Phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
2	Dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng	Phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
3	Khu biệt thự vườn The Panorama Villas	Hòn Rớ, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

Nguồn: Netland

6.1.3. Dự án Queen Pearl



- Tổng quan dự án:

Dự án nằm trải dài hơn 700m đường Nguyễn Thông, Phan Thiết – một trong 3 thủ phủ du lịch của cả nước, Dự án cách TP. Phan Thiết 5km; cách TP. Nha Trang 250km; cách TP.HCM 190 km. Với vị trí địa lý thuận lợi, khu phố Tây 2 mặt tiền. Dự án cung cấp đầy đủ các tiện ích dịch vụ như công viên giải trí trung tâm 23.000 m², dãy trung tâm thương mại, trạm dừng chân cho khách, khách sạn 5 sao đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng của dân địa phương cũng như khách du lịch.

- **Vị trí:** Khu vực dự án tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; cụ thể như sau:
 - Phía Đông giáp đất quy hoạch hai bên đường 706B
 - Phía Tây giáp đất khu tái định cư Phú Hải (dự kiến)
 - Phía Nam giáp đường Nguyễn Thông
 - Phía Bắc giáp dự án trồng rừng kết hợp du lịch sinh thái của Công ty cổ phần Tân Việt Phát
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tân Việt Phát
- **Đơn vị hợp tác đầu tư và phát triển dự án:** Công ty CP Bất động sản Netland
- **Quy mô dự án:** Diện tích: 272.573,12 m²
 - Đất ở tái định cư – nhà ở xã hội 24.954,86 m²
 - Đất ở nhà phân lô 98.831,72 m²
 - Đất thương mại dịch vụ 34.278,08 m²
 - Đất công viên cây xanh 34.419,64 m²
 - Đất giao thông vỉa hè 80.088,82 m²
- **Tổng mức đầu tư:** 452,21 tỷ đồng
 - Công ty cổ phần Tân Việt Phát: 47 tỷ đồng
 - Công ty Cổ phần BĐS Netland: 23,5 tỷ đồng
 - Nguồn từ khách hàng: 237,19 tỷ đồng
 - Huy động từ các tổ chức tín dụng và khác: 94,52 tỷ đồng
- **Hình thức góp vốn đầu tư:**
 - Bên Tân Việt Phát sẽ góp bằng quyền triển khai và thực hiện dự án và phần vốn đối ứng thực hiện dự án là 47 tỷ đồng chiếm 66,67% trên tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án.
 - Netland cam kết góp số vốn là 23,5 tỷ đồng, chiếm 33,33% trên tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án.
- **Thời gian bắt đầu triển khai dự án:** Tháng 01/2016
- **Thời gian hoàn tất dự án:** 24 tháng
- **Tình hình triển khai:** Dự án đã hoàn chỉnh pháp lý, đã triển khai bán cho khách hàng, đang trong quá trình giao nền và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

Đang thực hiện giao sổ chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

- **Chỉ tiêu hiệu quả kinh doanh:**
 - Doanh thu dự kiến: 592.986.000.000 đồng
 - Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 140.773.000.000 đồng
 - Thuế TNDN: 28.154.000.000 đồng
 - Lợi nhuận sau thuế: 112.618.400.000 đồng
 - Giá vốn đơn vị: 4.069.704 đồng/m²
 - Thời gian hoàn vốn: 2 năm
- **Kết quả hợp tác kinh doanh:**
 - Lợi nhuận được chia theo tỉ lệ vốn góp;
 - Lợi nhuận được chia là lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp, bên hợp tác chịu trách nhiệm hạch toán doanh thu, chi phí và kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp;
 - Trong trường hợp lợi nhuận được chia thấp hơn 25 tỷ đồng, bên hợp tác cam kết chia lợi nhuận cho công ty là 25 tỷ đồng;
 - Đến ngày 30/06/2018, Công ty đã thực thu 25 tỷ đồng.
 - Việc thu hồi khoản hợp tác kinh doanh: Khoản vốn hợp tác kinh doanh được thu hồi trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản quyết toán dự án. Dự kiến năm 2019 sẽ quyết toán dự án. Tính đến thời điểm hiện tại, khoản vốn đầu tư của dự án đã được thu hồi.
- **Các căn cứ pháp lý**
 - Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000468 chứng nhận lần đầu ngày 16/11/2009 cấp cho Công ty Cổ phần Tân Việt Phát về việc đầu tư xây dựng khu dân cư và khu thương mại dịch vụ Phú Hải, thành phố Phan Thiết
 - Giấy phép xây dựng số 202/GPXD ngày 24/8/2011 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận
 - Quyết định 2236/QĐ-UBND ngày 26/08/2015 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, tỷ lệ 1/500
 - Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư số 16.03.21/NET ngày 21/03/2016 giữa Công ty cổ phần Tân Việt Phát và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thông tin Bất động sản Netland (nay là Công ty Cổ phần bất động sản Netland)

6.1.4. Dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng



- **Tổng quan dự án:** Liên kề dự án Nhà phố biển Queen Pearl, tận hưởng các dịch vụ hồ bơi tràn bờ; Công viên giải trí trung tâm 23.000 m²; Đài phun nước 2.000 m²; Queen Pearl mở rộng trải dài hơn 300m mặt tiền với đài phun nước và hệ thống ánh sáng hiện đại sẽ là nơi tụ tập du khách và người dân đến đây vui chơi, giải trí, mua sắm như phố đi bộ Nguyễn Huệ, TP.HCM.
- **Vị trí:** Phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
 - Tọa lạc mặt tiền đường Nguyễn Thông với lộ giới 40m, mặt tiền trải dài hơn 300m
 - Đường Nguyễn Thông là con đường cửa ngõ dẫn vào thủ phủ resort của Mũi Né. Muốn đi vào Mũi Né thì phải qua Queen Pearl, và từ Mũi Né trở lại cũng bắt buộc qua Queen Pearl.
 - Đường Nguyễn Thông kết nối với đại lộ 706B dẫn ra sân bay Phan Thiết
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tân Việt Phát
- **Đơn vị hợp tác đầu tư và phát triển dự án:** Công ty CP Bất động sản Netland
- **Quy mô dự án:** Diện tích: 126.244,1 m²

	- Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ:	46.280,43 m ²
	- Đất thương mại dịch vụ:	15.099,11 m ²
	- Đất công viên cây xanh:	13.831,18 m ²
	- Đất giao thông vỉa hè:	51.033,38 m ²
- Tổng mức đầu tư:	347,78 tỷ đồng	
	- Chi phí đất và đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng:	5 tỷ đồng
	- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng:	63,56 tỷ đồng
	- Chi phí thiết kế và lập dự án:	8 tỷ đồng
	- Chi phí nộp tiền sử dụng đất:	121,29 tỷ đồng
	- Vốn lưu động:	10 tỷ đồng
	- Lãi vay:	36 tỷ đồng
	- Chi phí bán hàng, Marketing:	89,62 tỷ đồng
	- Chi phí quản lý:	14,31 tỷ đồng
- Hình thức góp vốn đầu tư:	- Bên Tân Việt Phát sẽ góp bằng quyền triển khai và thực hiện Dự án và phần vốn đối ứng thực hiện Dự án có giá trị 50 tỷ đồng, chiếm 50%; - Netland cam kết góp số vốn là 50 tỷ đồng, chiếm 50%.	
- Nguồn vốn huy động:	- Công ty Cổ phần Tân Việt Phát:	50 tỷ đồng
	- Công ty Cổ phần BĐS Netland:	50 tỷ đồng
	- Huy động từ các tổ chức tín dụng và khác:	207,85 tỷ đồng
- Thời gian bắt đầu triển khai dự án:	Tháng 3/2017	
- Thời gian hoàn tất dự án:	36 tháng	
- Tình hình triển khai:	Dự án đã hoàn chỉnh pháp lý và đang trong quá trình triển khai hạ tầng theo tiến độ của dự án: Đã san lấp mặt bằng, đang triển khai làm đường nội bộ trong dự án	
- Chỉ tiêu hiệu quả kinh doanh:	- Doanh thu dự kiến:	448.098.000.000 đồng
	- Lợi nhuận trước thuế dự kiến:	100.316.400.000 đồng
	- Thuế TNDN:	20.063.280.000 đồng
	- Lợi nhuận sau thuế:	80.254.000.000 đồng
	- Giá vốn bán bình quân:	7.050.000 đồng/m ²
	- Thời gian hoàn vốn:	2 năm

- **Kết quả hợp tác kinh doanh:**
 - Lợi nhuận sẽ được chia theo tỷ lệ góp vốn sau khi kết thúc Dự án; Lợi nhuận được chia theo tỉ lệ vốn góp;
 - Netland được quyền yêu cầu ứng trước phần lợi nhuận của Netland với số tiền theo tỷ lệ hai bên thỏa thuận. Trong quý 2/2018, Công ty đã nhận khoản lợi nhuận tạm chia là 8 tỷ đồng.
 - Hình thức chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế TNDN, Netland giao cho Tân Việt Phát xuất hóa đơn, ghi nhận doanh thu, chi phí và kê khai nộp thuế TNDN thay cho Netland.
 - Việc thu hồi khoản hợp tác kinh doanh: Khoản vốn hợp tác kinh doanh được thu hồi ngay sau khi hai bên ký biên bản quyết toán dự án. Dự kiến khoản vốn đầu tư được thu hồi vào quý 1 năm 2019.
- **Căn cứ pháp lý:**
 - Quyết định 1779/QĐ-UBND ngày 29/06/2017 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2.
 - Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư số 06.17.26/NET ngày 26/06/2017 giữa Công ty Cổ phần Tân Việt Phát và Netland.
 - Giấy phép xây dựng số 73/GPXD ngày 11/07/2017 của Sở xây dựng tỉnh Bình Thuận.

6.1.5. Dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas (tên thương mại Haborizon Nha Trang)



Biểu tượng mới của Thiên đường du lịch Nha Trang



Hải vọng mướt mát không tẻ nắng nhi



Toàn cảnh Haborizon nhìn từ trên cao



Tiên ích vượt trội Khu cá phi - loại, khu triển lãm văn hóa làng chài, bãi đỗ xe rộng rãi

- **Tổng quan dự án:** Haborizon Nha Trang - Sự tĩnh lặng của biển cả, sự uy nghi của núi rừng, sự sầm uất của cảng biển và nhịp sống hiện đại của cả một thành phố đã nằm trọn trong tầm mắt. Nơi đây sẽ là

một tổ ấm bình yên, một tầm nhìn thịnh vượng và đẳng cấp nghỉ dưỡng bậc nhất,... Từ trên cao nhìn xuống, toàn dự án Đất nền Haborizon Nha Trang trải dài theo hướng núi, ngắm toàn cảnh Vịnh Vàng Nha Trang, địa thế tựa sơn hướng Thủy mang tài lộc phú quý.

- **Vị trí:** Hòn Rớ, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế Giới Xanh
- **Đơn vị hợp tác đầu tư và phát triển dự án:** Liên Danh giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Gia Việt và Công ty CP Bất động sản Netland
- **Hình thức hợp tác:** Cùng với Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Gia Việt mua lại Công ty TNHH Đầu tư Thế Giới Xanh để sở hữu khu biệt thự vườn The Panorama Villas
- **Quy mô dự án:**

Diện tích đất khu đất	149.000 m ²
Diện tích thương phẩm	50.000 m ²
Diện tích tái định cư	1.800 m ²
Diện tích chủ đầu tư giữ lại	3.000 m ²
Diện tích đất thương phẩm thực bán	45.000 m ²
- **Hình thức góp vốn:** Các Bên Liên Danh sẽ cùng tham gia góp vốn theo tỷ lệ Gia Việt góp 50% và Netland góp 50% vào Dự án với số tiền dự kiến là 126 tỷ đồng
- **Tổng mức đầu tư:** 246 tỷ đồng
- **Thời gian sự kiện chính thức giới thiệu dự án đến nhà đầu tư và khách hàng:** Tháng 01/2018
- **Thời gian hoàn tất dự án:** 24 tháng sau ngày sự kiện chính thức giới thiệu dự án đến nhà đầu tư và khách hàng
- **Tình hình triển khai:** Dự án đã được đền bù, giải phóng mặt bằng hoàn chỉnh và đã có phê duyệt 1/500. Dự án đang trong quá trình xây dựng hạ tầng
- **Doanh thu dự kiến:** 381 tỷ đồng
- **Lợi nhuận trước thuế dự kiến:** 105 tỷ đồng
- **Kết quả hợp tác kinh doanh:**
 - Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của Dự án, lợi nhuận sau thuế của dự án sẽ được phân chia cho các Bên Liên Danh theo tỷ lệ tương ứng với phần vốn góp của mỗi bên.
 - Dự kiến lợi nhuận được tạm chia vào quý 4 năm 2018.
 - Vốn hợp tác đầu tư được thu hồi hoàn thành và quyết toán dự án. Dự kiến khoản thu hồi vốn vào quý 2 năm 2019.
- **Căn cứ pháp lý:**
 - Giấy Chứng nhận đầu tư số 37121000327 cấp lần đầu ngày 03/04/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa chứng nhận cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế giới Xanh được tiến hành khởi công xây dựng Dự án Khu biệt thự vườn The Panaroma Villas theo quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
 - Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 37121000327 thay đổi

lần thứ 1 cấp ngày 28/10/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Quyết định số 3332/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu biệt thự vườn The Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
- Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Gia Việt số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/08/2016.
- Quyết định số 3718/QĐ-UBND ngày 8/12/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu biệt thự vườn The Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

6.2. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm

Cơ cấu doanh thu của Công ty trong từng lĩnh vực hoạt động qua các năm cụ thể như sau:

Bảng 6. Cơ cấu doanh thu thuần các mảng hoạt động năm 2016, 2017, và lũy kế đến quý 4/2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Doanh thu	2016		2017 (Mẹ)		2017 (HN)		Q3/2018 (Mẹ)		Q4/2018 (HN)	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Doanh thu hoạt động môi giới	2.379	100%	10.764	47,28 %	78.116	86,68 %	-	0%	111.745	63,22 %
2	Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư	-	0%	12.000	52,72 %	12.000	13,32 %	41.000	100%	65.000	36,78 %
Tổng cộng		2.379	100%	22.764	100%	90.116	100%	41.000	100%	176.745	100%

Nguồn: BCTC Mẹ và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2017, BCTC Mẹ và Hợp nhất quý 4 năm 2018

Được thành lập vào năm 2014 nên trong năm 2014 và 2015 Công ty tập trung vào việc thiết lập hệ thống và ổn định công ty, tìm kiếm thị trường và sản phẩm đầu tư. Năm 2016, doanh thu chính đến từ mảng kinh doanh hoạt động môi giới, với giá trị 2,379 tỷ đồng và Công ty cũng bắt đầu triển khai thực hiện thêm việc hợp tác đầu tư, cụ thể là dự án Queen Pearl được hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Việt Phát theo Hợp đồng số 16.03.21/NET.

Năm 2017, ngoài phần doanh thu còn lại thu được từ Hợp đồng số 01/2016/NL-DKR ngày 5/1/2016 và Hợp đồng số 21/SRL-HDLK/2016 ký ngày 3/6/2016 của năm 2016, công ty tiếp tục có doanh thu từ hoạt động môi giới trực tiếp dự án Queen Pearl tới khách hàng theo hợp đồng môi giới số 04.16.20/NET ngày 20/04/2016 ký giữa Công ty Cổ Phần Tân Việt Phát và Công ty Cổ Phần Bất động sản Netland. Thông thường, tỉ lệ hoa hồng môi giới Công ty được hưởng giao động từ 3%-10%, tùy thuộc vào tính chất của từng dự án mà tỉ lệ hoa hồng môi giới được hưởng ở mức cao hay thấp.

Năm 2018, doanh thu của Công ty con chủ yếu đến từ hoạt động môi giới với giá trị đạt 111,75 tỷ đồng. Bên cạnh đó là doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Queen Pearl với CTCP Tân Việt Phát theo hợp đồng số 16.03.21/NET ngày 21/3/16 cũng đã được ghi nhận trong kỳ với giá trị là 21 tỷ đồng, dự án Haborizon 20 tỷ đồng ở bảng BCTC Công ty mẹ, dẫn tới doanh thu thuần hợp nhất đạt gần 139,483 tỷ đồng..

Biên lợi nhuận gộp của Công ty giảm qua các năm do Công ty phát sinh giá vốn. Do trong năm 2015, 2016, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là môi giới dự án. Công ty mới đi vào hoạt động nên chưa phát sinh giá vốn. Sang năm 2017, Công ty phát sinh chi phí hoa hồng cho nhân viên môi giới nên ghi nhận giá vốn nên biên lợi nhuận gộp giảm so với các năm trước.

Bảng 7. Cơ cấu Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động năm 2016, 2017, lũy kế đến quý 4/2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Lợi nhuận gộp	2016		2017 (Mẹ)		2017 (HN)		Lũy kế 4 quý (Mẹ)		Lũy kế 4 quý (HN)	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Từ hoạt động môi giới	2.379	100%	6.484	35,08 %	43.136	78,24 %	883	1,34 %	66.506	61,86%
2	Từ hoạt động Hợp tác đầu tư	-	0%	12.000	64,92 %	12.000	21,76 %	65.000	98,66 %	41.000	38,14%
Tổng cộng		2.379	100%	18.484	100%	55.136	100%	65.883	100%	107.506	100%

Nguồn: BCTC Mẹ và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2017, BCTC Mẹ và Hợp nhất quý 4 năm 2018

6.3. Nguyên vật liệu

6.3.1. Nguồn nguyên vật liệu

Trong thời gian qua, hoạt động kinh doanh của công ty chủ yếu là môi giới, đầu tư và kinh doanh bất động sản nên hoạt động kinh doanh không sử dụng nhiều các yếu tố đầu vào là nguyên vật liệu. Tuy nhiên, kể từ năm 2016, khi tham gia hợp tác đầu tư vào các dự án bất động sản, các yếu tố đầu vào chính của các dự án như các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn, các khu chợ, khu công nghiệp...) ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của toàn dự án, từ đó ảnh hưởng không nhỏ đến phần lợi nhuận được chia của Netland. Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn, giám sát và thi công các hạng mục xây dựng, lắp đặt trang thiết bị của dự án...

6.3.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp

Hiện nay, quỹ đất ngày càng trở nên khan hiếm, đặc biệt là đối với những khu đất có vị trí lợi thế thương mại. Tuy nhiên, Công ty có tạo dựng được mối quan hệ tốt với các doanh nghiệp và khách hàng thông qua hoạt động tư vấn và môi giới bất động sản, vì vậy việc triển khai tìm kiếm và xây dựng kế hoạch để hợp tác đầu tư vào các quỹ đất sạch không gặp quá nhiều trở ngại. Bên cạnh đó, vì mục đích thu hút đầu tư, việc tạo quỹ đất sạch cũng như thúc đẩy các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng đang được các địa phương trong cả nước áp dụng, nên sẽ ngày càng có nhiều đất hơn nữa để các doanh nghiệp triển khai các dự án. Mục tiêu của Công ty trong thời gian tới là phát triển quỹ đất thông qua việc hợp tác với các

đối tác có sẵn đất sạch, đồng thời Công ty cũng tiếp tục tìm quỹ đất mới trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành.

6.3.3. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Công ty hiểu rằng việc sở hữu quỹ đất tốt sẽ mang lại lợi thế cạnh tranh cao hơn so với các đối thủ cùng ngành bởi biến động giá quỹ đất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá bán sản phẩm, doanh thu và lợi nhuận của chủ đầu tư dự án, và ảnh hưởng đến phần lợi nhuận hợp tác đầu tư Công ty thu được. Trong phần lớn các dự án của Netland tham gia hợp tác đầu tư, quỹ đất hiện tại đều là “đất sạch” hoặc hợp tác đầu tư với chính người nắm giữ quyền sử dụng đất nên các vấn đề liên quan đến giải tỏa và đền bù là không đáng lo ngại, không mất nhiều thời gian và chi phí giải tỏa đền bù không lớn. Tuy nhiên cũng tùy theo khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù phải bỏ ra là khác nhau. Khoản chi phí đền bù này có ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu quả đầu tư cũng như tiến độ của các dự án.

6.4. Chi phí sản xuất kinh doanh

Công tác tài chính tại công ty luôn được quản lý khá chặt chẽ. Hàng tháng việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí được thực hiện trực tiếp bởi Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc bộ phận, Kế toán trưởng và các cấp lãnh đạo khác dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng, thiết lập hoàn chỉnh và thích hợp nhất để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lý. Bên cạnh đó, công tác quản trị tài chính luôn phân tích và đánh giá sự ảnh hưởng của các loại chi phí đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng góp phần rất lớn trong việc kiểm soát các chi phí. Công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Tỷ trọng các loại chi phí của Công ty so với doanh thu thuần qua các năm như sau:

Bảng 8. Cơ cấu các loại chi phí của công ty năm 2016, 2017 và lũy kế đến quý 4/2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chi phí	Năm 2016		Năm 2017 (Mẹ)		Lũy kế 4 quý (Mẹ)	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Giá vốn hàng bán	-	-	4.280	18,80%	108	0,16%
1.1	Hoạt động môi giới	-	-	4.280	18,80%	-	-
1.2	Hoạt động khác	-	-	-	-	108	0,16%
2	Chi phí tài chính	-	-	-	0,00%	3.458	5,25%
3	Chi phí bán hàng	-	-	216	0,95%	83	0,13%
4	Chi phí QLDN	15	0,63%	2.166	9,52%	14.143	21,47%
Tổng cộng		15	0,63%	6.690	29,27%	17.792	27,01%

Stt	Chi phí	Năm 2016		Năm 2017 (HN)		Lũy kế 4 quý 2018 (HN)	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Giá vốn hàng bán	-	-	34.980	38,82%	37.520	21,23%

Stt	Chi phí	Năm 2016		Năm 2017 (HN)		Lũy kế 4 quý 2018 (HN)	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1.1	Hoạt động môi giới	-	-	34.980	38,82%	37.412	21,17%
1.2	Hoạt động khác	-	-	-	-	108	0,06%
2	Chi phí tài chính	-	-	-128	-0,14%	3.626	2,05%
3	Chi phí bán hàng	-	-	7.327	8,13%	19.051	10,78%
4	Chi phí QLDN	15	0,63%	9.926	11,01%	35.702	20,20%
Tổng cộng		15	0,63%	52.388	57,82%	95.899	54,26%

*Nguồn: BCTC Mẹ và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2017,
BCTC Mẹ và Hợp nhất quý 4 năm 2018*

Giá vốn năm 2016 bằng 0 là do doanh thu chính của Công ty đến từ hoạt động môi giới và công ty tập trung vào việc giới thiệu dự án cho các công ty khác. Bên cạnh đó, đây là các dự án do ban lãnh đạo công ty trực tiếp giới thiệu dự án cho đối tác và theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông, Biên bản HĐQT, các cổ đông tham gia điều hành tạm thời không nhận lương trong năm 2014, 2015 và 2016. Chính vì thế trong năm 2016 không phát sinh giá vốn hàng bán, tổng chi phí chiếm 0,63% doanh thu thuần và chủ yếu là chi phí quản lý doanh nghiệp.

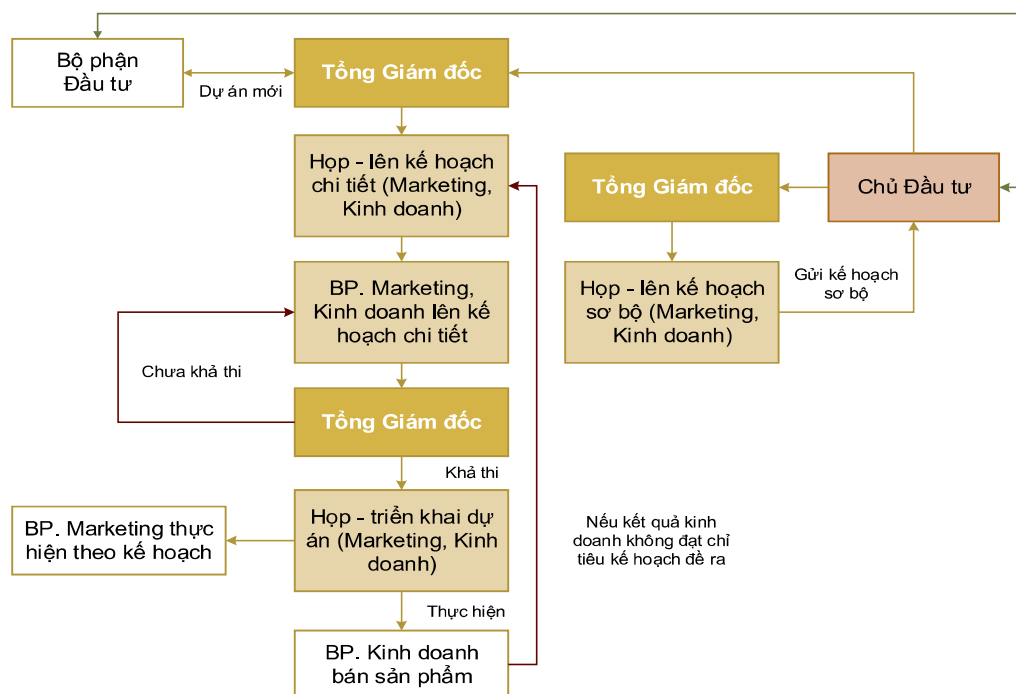
Bước sang năm 2017, doanh thu vẫn từ hoạt động môi giới nhưng công ty chuyển sang thực hiện trực tiếp việc môi giới sản phẩm, do đó đã bắt đầu phát sinh chi phí giá vốn hàng bán công ty Mẹ chiếm 18,8% tổng doanh thu thuần. Đối với hoạt động môi giới, giá vốn hàng bán chủ yếu là hoa hồng trả cho nhân viên bán hàng, chi phí hoa hồng trả cho các công ty đối tác thực hiện môi giới lại sản phẩm của Công ty, hoặc các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động bán hàng của Công ty. Công ty Mẹ có tổng chi phí chiếm 29,27% tổng doanh thu thuần, trong đó: Chi phí giá vốn chiếm 18,8%; chi phí bán hàng chiếm 0,95%; chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 9,52%. Đối với chi phí trên BCTC hợp nhất chiếm 57,82% DTT gồm có: Chi phí giá vốn chiếm 38,82%; chi phí tài chính chiếm -0,14%, chi phí bán hàng chiếm 8,13%; chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 11,01% . Chi phí năm 2017 tăng nhiều so với năm 2016 chủ yếu do chi phí giá vốn hàng bán tăng mạnh.

Năm 2018, doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động đầu tư dự án nên công ty mẹ có chi phí giá vốn hàng bán không đáng kể, chủ yếu là chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh do tập trung cơ cấu quản lý sau khi Danh Khôi chính thức trở thành công ty con vào tháng 8/2017. Chi phí trong 4 quý năm 2018 tăng gấp nhiều lần so với tổng chi phí cả năm 2017, chênh lệch ở mức gần 11.1 tỷ đồng, chiếm 27,01% trên doanh thu thuần năm 2018. Ở BCTC hợp nhất, chủ yếu ghi nhận phần chi phí giá vốn hàng bán từ công ty con chiếm khoảng 22% DTT, tổng chi phí hợp nhất chiếm 54,26% DTT hợp nhất, có giá trị khoảng 95,9 tỷ..

6.5. Trình độ công nghệ

Netland quan tâm đến việc ứng dụng các công nghệ tiên tiến và phù hợp với từng giai đoạn phát triển cụ thể. Thời gian qua do chủ yếu tập trung vào hoạt động môi giới bất động sản nên trình độ công nghệ chủ yếu là tập trung nâng cao chất lượng đội ngũ môi giới và phân phối dự án. Hoạt động ứng dụng công nghệ và quy trình chuyên nghiệp nhất của công ty phải kể đến quy trình hoạt động dự án mới.

Biểu đồ 4. Quy trình triển khai dự án mới



Nguồn: Netland

Việc phân công công việc rõ ràng, chuyên nghiệp và có quy trình cụ thể giúp hoạt động kinh doanh và đầu tư của công ty giảm sai sót và có hiệu quả cao.

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

Phát triển sản phẩm mới là một trong những ưu tiên trong chiến lược kinh doanh của Netland nhằm mang lại hiệu quả cao trong kinh doanh và đầu tư cũng như có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng. Với mục tiêu như trên, trong quá trình hoạt động kinh doanh, bên cạnh việc hợp tác đầu tư và phân phối nhiều dự án bất động sản khác nhau để phù hợp với đối tượng khách hàng đa dạng, gia tăng hiệu quả kinh doanh... Netland bước đầu đã trực tiếp thực hiện đầu tư các dự án bất động sản để đáp ứng nhu cầu của khách hàng và nâng tầm hoạt động với mục tiêu trở thành nhà phát triển dự án hàng đầu.

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

Đặc thù hoạt động của công ty là phải đưa ra thị trường những sản phẩm có giá trị lớn và rất quan trọng, vì vậy công tác kiểm tra chất lượng sản phẩm đều được quán triệt thực hiện đối với tất cả các cấp lãnh đạo và CBCNV trong công ty. Đối với hoạt động môi giới, sản phẩm bất động sản được chỉ đạo thực hiện theo hướng trung thực, nhanh chóng và chuyên nghiệp, tất cả vì khách hàng. Đối với hoạt động đầu tư dự án bất động sản, việc kiểm tra chất lượng sản phẩm được thực hiện rất nghiêm túc nhằm đưa ra các sản phẩm có chất lượng đúng như cam kết và theo quy định của pháp luật thông qua việc kết hợp giữa giám sát của chính công ty và thuê giám sát độc lập có uy tín.

6.8. Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing gắn liền với việc tổ chức và hoạt động bộ phận nghiên cứu thị trường với một số nhiệm vụ chính như sau:

- Định kỳ nghiên cứu, báo cáo về tình hình thị trường, nhu cầu để lãnh đạo công ty quyết định chiến lược sản phẩm, chiến lược đầu tư.

- Kết hợp với nhân viên bán hàng khảo sát tình hình và các chính sách của đối thủ để quyết định: Chiến lược cạnh tranh, chính sách bán hàng, chính sách khuyến mãi để đẩy mạnh bán hàng.
- Định kỳ kết hợp với công ty tư vấn đánh giá sức khỏe thương hiệu của công ty để định vị thương hiệu, định vị và phân khúc giá cho sản phẩm...

Chính sách của công ty là đưa ra những sản phẩm dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý, đáp ứng được nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng, nhanh nhạy với những biến động của thị trường, luôn có chính sách khuyến mại nhằm khuyến khích khách hàng quan tâm mua và sử dụng sản phẩm, dịch vụ của công ty. Bên cạnh đó, công ty xây dựng những kế hoạch tiếp thị nhằm kích cầu và khẳng định thương hiệu của công ty trên thị trường, nhất là đối với lĩnh vực phân phối và đầu tư dự án. Vì vậy, mọi nỗ lực Marketing của công ty đều hướng đến các mục tiêu cụ thể như sau:

6.8.1. Sản phẩm và chính sách về giá cả:

Netland xây dựng sản phẩm dựa trên kết quả nghiên cứu thị trường và ý kiến tư vấn của các công ty tư vấn chuyên nghiệp. Phương châm của Netland trong việc xây dựng sản phẩm là đảm bảo sản phẩm dịch vụ chất lượng ổn định, giá thành hợp lý. Cùng với các nghiên cứu thị trường về giá cả các sản phẩm tương tự trong cùng phân khúc thị trường, Netland tiến hành xây dựng chính sách sản phẩm, giá cả sao cho chất lượng/giá cả mang tính cạnh tranh cao so với các đơn vị cùng ngành. Netland áp dụng chính sách đa dạng hóa sản phẩm và chính sách giá đa dạng nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau của các nhóm khách hàng tiềm năng. Ngoài ra, Netland có liên hệ hợp tác với các ngân hàng thương mại nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng nếu có nhu cầu vay vốn để mua sản phẩm.

6.8.2. Hệ thống phân phối:

Hiện nay, công ty đang từng bước hoàn thiện và đưa vào hoạt động Sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp theo quy định. Bên cạnh đó, phát triển hệ thống mạng lưới sàn môi giới bất động sản của Công ty con rộng khắp trên thành phố Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Nha Trang, Bà Rịa-Vũng Tàu, Đà Nẵng và sắp tới là địa bàn Hà Nội... Thông qua hệ thống phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, tư vấn về thuế thu nhập cá nhân, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi... một cách nhanh chóng và hiệu quả, nhờ vậy hoạt động kinh doanh của công ty luôn đạt hiệu quả cao. Netland được biết đến là một đơn vị môi giới chuyên nghiệp và đem lại lợi ích thiết thực cho khách hàng.

6.8.3. Hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu:

Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để tồn tại và phát triển. Do vậy, công ty đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ được vị trí của mình với mục tiêu là nhà phát triển dự án hàng đầu và nhà phân phối dự án chuyên nghiệp, hiệu quả trên thị trường:

Công ty tập trung cho việc chuyên nghiệp hóa tất cả các bộ phận, từ bộ phận marketing, quản lý thương hiệu đến kinh doanh phân phối.

Các bộ phận đầu tư nghiên cứu và phát triển cũng như kinh doanh bán hàng, tiếp thị... đều nhất quán trong chính sách xây dựng thương hiệu, phối hợp chặt chẽ để đảm bảo tính thống nhất trong thực hiện chính sách phát triển thương hiệu.

Công ty tăng cường việc sử dụng các công ty tư vấn, công ty PR...

6.8.4. Hoạt động quan hệ công chúng (PR):

Bên cạnh những hoạt động sản xuất kinh doanh, Netland cũng chú trọng tham gia các hoạt động xã hội. Netland ý thức được trách nhiệm, luôn đưa các hoạt động của mình gắn liền với các việc làm hữu ích mang tính thiết thực và nhân đạo cho cộng đồng.

6.9. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland:



Biểu tượng trên được Công ty thống nhất dùng làm nhãn hiệu cho việc quảng bá hình ảnh Công ty, sử dụng trên các ấn phẩm giới thiệu các sản phẩm và dịch vụ của Công ty đến thời điểm hiện tại. Công ty chưa tiến hành đăng ký bản quyền nhãn hiệu thương mại cho biểu tượng này.

Ý nghĩa thương hiệu: Thương hiệu được xây dựng với ý nghĩa là đơn vị đầu tư bất động sản số một trên thị trường. Đây là mục tiêu để công ty vươn tới và luôn nhắc nhở Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo cũng như toàn thể nhân viên công ty phải nỗ lực từng ngày để đạt được mục tiêu này.

6.10. Các hợp đồng lớn đã được ký kết và đang được thực hiện

Bảng 9. Các hợp đồng lớn đã được ký kết và đang được thực hiện

Đơn vị tính: Triệu Đồng

Stt	Số hợp đồng	Tên đối tác	Nội dung	Giá trị	Năm thực hiện	Thời gian thực hiện
1	01/2017/HĐMG/TVP-DKR (Danh Khôi)	Công ty cổ phần Tân Việt Phát	Môi giới Dự án Queen Pearl Mũi Né mở rộng	74.873	Năm 2017	12 tháng
2	03/HĐMG/TĐN S-DKR (Danh Khôi)	Công ty cổ phần tập đoàn Quốc tế Năm Sao	Môi giới dự án Khu đô thị Five Star Eco City	26.228	Năm 2017	12 tháng

Stt	Số hợp đồng	Tên đối tác	Nội dung	Giá trị	Năm thực hiện	Thời gian thực hiện
3	1127/2017/HĐM G/PT-DKR ngày 27/11/2017 (Danh Khôi)	Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Holding	Hợp đồng môi giới bất động sản Dự án Barya Citi	8% của giá trị hợp đồng chuyển nhượng (Không bao gồm thuế VAT và các loại phí)	Năm 2017	12 tháng
4	0702/2018/HĐM G/DKRH-DKR ngày 02/07/2018	Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Holdings	Hợp đồng môi giới dự án Long Hậu	26.214	Năm 2018	12 tháng

Nguồn: Netland

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty
7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty
Bảng 10. Hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2016, 2017 và lũy kế đến quý 4/2018
Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017		% tăng/giảm so với 2016		Lũy kế 4 quý 2018	
			Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng giá trị tài sản	32.468	141.192	260.060	334,8%	701,0%	430.941	502.612
2	Vốn chủ sở hữu	31.997	137.575	157.112	329,9%	391,0%	167.533	204.891
3	Doanh thu thuần	2.379	22.764	90.116	856,8%	3.688,0%	65.883	176.745
4	Lợi nhuận từ HĐKD	2.364	16.103	38.143	581,2%	1.513,5%	65.774	139.225
5	Lợi nhuận khác	(2)	373	118	-	-	(128)	(997)
6	Lợi nhuận trước thuế	2.362	16.476	38.261	597,5%	1.519,9%	54.723	79.911
7	Lợi nhuận sau thuế	1.889	15.578	33.214	724,7%	1.658,3%	53.958	72.132
8	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	5,91%	18,37%	34,19%	-	-	35,37% %	39,85% %

*Nguồn: BCTC Mẹ và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2017,
BCTC Mẹ và Hợp nhất quý 4 năm 2018*

Tổng giá trị tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty liên tục tăng trong năm 2016 và 2017 và chủ yếu là do tăng vốn điều lệ trong năm để đầu tư góp vốn vào các dự án, mở rộng hoạt động kinh doanh. Năm 2016 Công ty tăng vốn điều lệ lên 30 tỷ đồng và năm 2017 tiếp tục tăng lên 120 tỷ đồng.

Năm 2016, ngoài doanh thu chính đến từ mảng kinh doanh hoạt động môi giới bất động sản, Công ty bắt đầu triển khai thực hiện thêm việc hợp tác đầu tư, cụ thể là dự án Queen Pearl được hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Việt Phát. Lợi nhuận sau thuế đạt 1,89 tỷ đồng tăng 18,4 lần so với năm 2015 (97 triệu) do Công ty đã dần đi vào hoạt động ổn định.

Năm 2017, lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ là 15,58 tỷ đồng, hợp nhất là 33,21 tỷ đồng. Đạt được kết quả kinh doanh này do trong năm 2017, Công ty thực hiện hoạt động môi giới trực tiếp dự án Queen Pearl cũng như từ hoạt động môi giới một số dự án khác và Netland thu được doanh thu từ phân chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư với CTCP Tân Việt Phát về dự án Queen Pearl. Lợi nhuận khác trong năm 2017 là khoản thu nhập thu được từ tiền bồi thường hợp đồng mua đất lẻ tại quận 9 do chủ lô đất đề nghị thanh lý hợp đồng và chấp thuận nộp phạt vi phạm hợp đồng.

Năm 2018, công ty mẹ ghi nhận doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án Queen Pearl và Haborizon đạt lợi nhuận sau thuế là 53,958 tỷ đồng dẫn đến lợi nhuận hợp nhất sau thuế là 72,132 tỷ đồng và tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân hợp nhất (ROE) đạt 39,85%.

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

7.2.1. Những nhân tố thuận lợi

- Hệ thống phân phối: Netland tập trung đầu tư mạnh vào phát triển hệ thống mạng lưới bán lẻ, xây dựng cơ sở dữ liệu trên 100 nghìn khách hàng tiềm năng và hơn 10.000 khách hàng thân thuộc, địa bàn hoạt động trải rộng trên các khu vực đô thị mới có hoạt động kinh doanh bất động sản rất sôi động như Khu Nam Sài Gòn, Thủ Đức, Bình Thạnh, Mỹ Phước – Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Phú Quốc, Phan Thiết, Nha Trang, Đà Nẵng, Hà Nội, Bà Rịa - Vũng Tàu,...
- Trong năm 2016, Netland thực hiện tăng vốn điều lệ từ 1,9 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng để bổ sung vốn và tăng tiềm lực cho hoạt động kinh doanh. Bên cạnh hoạt động môi giới, Netland đã mạnh dạng tập trung cho hoạt động hợp tác đầu tư và phát triển dự án. Năm 2017, Netland tiếp tục tăng vốn từ 30 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng nhằm củng cố tiềm lực tài chính cho hoạt động kinh doanh và đầu tư của mình.
- Netland là nơi tập hợp của những con người có tâm huyết, hoài bão, năng động, sáng tạo và không ngừng học hỏi nâng cao trình độ chuyên môn, kiến thức từ thực tiễn cũng như qua các khóa huấn luyện chuyên nghiệp. Nhờ vào đội ngũ chuyên nghiệp, tầm nhìn chiến lược rộng và tận tình vì mục tiêu chung đã giúp cho Netland ngày càng lớn mạnh, vượt qua các giai đoạn khó khăn, đứng vững và mở rộng thị phần, kết quả kinh doanh ngày càng cao.
- Điều thuận lợi nữa là Netland đã thu tóm toàn bộ hệ thống của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi với việc sở hữu 95% cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Việc thu tóm này là một lợi thế lớn đối với Netland trong tiến trình phát triển bởi vì Danh Khôi hiện có hơn 300 nhân viên kinh doanh chính thức với mạng lưới sàn giao dịch dày đặc trải dài từ Đà Nẵng tới toàn khu vực Miền Nam, ngoài ra Danh Khôi còn có hơn 200 cộng tác viên tại các sàn liên kết để thực hiện phân phối và bán các sản phẩm của Netland thực hiện hợp tác đầu tư cũng như đầu tư trong hiện tại và tương lai.

7.2.2. Những nhân tố khó khăn

- Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là lĩnh vực kinh doanh bất động sản, vì vậy công ty có thể chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Thị trường bất động sản đang có sự cạnh tranh rất khốc liệt với sự xâm nhập ngày càng nhiều của các công ty bất động sản có yếu tố nước ngoài với tiềm lực hùng hậu về tài chính và bề dày kinh nghiệm phát triển dự án quốc tế. Khá nhiều công ty kinh doanh bất động sản đang có các chiến lược cạnh tranh nhau để bán hàng: Chính sách giá, hậu mãi, chăm sóc khách hàng, cơ sở vật chất, uy tín, thương hiệu, khách hàng...
- Chính sách vĩ mô của nhà nước cũng là yếu tố ảnh hưởng lớn tới thị trường bất động sản và dẫn tới xu hướng đầu tư, xu hướng tiêu dùng của khách hàng.
- Chính sách tín dụng của Nhà nước cũng đang có xu hướng hạn chế đối với ngành bất động sản bởi sự lo ngại bong bóng bất động sản của Chính phủ. Việc thắt chặt tín dụng cũng làm giảm xu hướng đầu tư của các khách hàng.
- Netland có thời gian hoạt động ngắn trong lĩnh vực bất động sản nên thương hiệu ít được khách hàng biết đến. Tuy nhiên với sự cố gắng không ngừng của ban quản lý cũng như tập thể lao động sẽ góp phần giúp Netland khẳng định tên tuổi hơn nữa trên thị trường.

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

8.1. Vị thế của công ty trong ngành

So với các đơn vị khác cùng ngành, hiện tại Công ty đang là một trong những công ty dẫn đầu thị trường phân phối, hợp tác đầu tư đất dự án ở Phan Thiết, Nha Trang, và là một trong những đơn vị mạnh phân phối căn hộ tại TP.HCM. Đặc biệt, Netland còn được biết đến là Công ty sở hữu 95% cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Danh Khôi đang là một trong những đơn vị mạnh và uy tín trên thị trường về phân phối đất dự án, căn hộ. Chính vì thế, Netland đã được các đối tác và nhà đầu tư tin tưởng, biết đến là một trong những đơn vị mạnh về phân phối đất dự án, căn hộ thông qua hệ thống và mạng lưới phân phối của công ty con.

▪ Thương hiệu:

Thương hiệu của Netland đã dần được khẳng định trên thị trường bất động sản, đặc biệt là thương hiệu Danh Khôi (công ty con của Netland) đã được khẳng định trên toàn quốc và là một thương hiệu mạnh ở khu vực phía Nam. Hiện tại, Danh Khôi là công ty con của Netland đang phát triển mạnh về phân phối đất dự án tại Phan Thiết, Nha Trang cũng như tại Thành phố Hồ Chí Minh và một số tỉnh lân cận. Thương hiệu của Netland được khẳng định qua thương hiệu Danh Khôi và Danh Khôi đã được đánh giá cũng như khẳng định bởi các giải thưởng quan trọng như: Đối tác chiến lược Công ty Phúc Khang; Thành viên Câu lạc bộ Bất động sản; Thành viên của mạng các Sàn Giao dịch Bất động sản Việt Nam; Hội viên Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam từ năm 2015; Kỷ niệm chương Tài trợ vàng năm 2011 cho chương trình “YBA kết nối niềm tin” của Hội doanh nhân trẻ TP.HCM tặng; Tài trợ “Ngày hội trẻ em khuyết tật lần V-2017” Nha Trang - Việt Nam; được trao tặng Chứng nhận có nhiều đóng góp cho hoạt động của Mạng các Sàn bất động sản Việt Nam năm 2010; Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Bất động sản & Vật liệu Xây dựng Việt Nam 2016. Bên cạnh đó Danh Khôi cũng được nhắc tới là đơn vị hàng đầu về phân phối dự án tại Việt Nam nói chung và khu vực phía Nam nói riêng, đặc biệt là khu vực TP.HCM. Ngày 26/07/2018, Công ty CP Bất động sản Danh Khôi đã xuất sắc được vinh danh với giải thưởng Công ty môi giới bất động sản tốt nhất của Việt Nam năm 2018 (Vietnam's best real estate agencies) tại giải thưởng Dot Property Vietnam Awards 2018.

▪ Hệ thống phân phối:

Hệ thống phân phối của Netland thông qua Danh Khôi trải dài tại khu vực phía Nam, Phan Thiết, Nha Trang. Hiện tại, hệ thống phân phối của công ty là một trong những hệ thống phân phối bất động sản lớn nhất Việt Nam. Với hơn 300 nhân viên kinh doanh trong toàn hệ thống và hơn 200 nhân viên của các sàn liên kết đã đưa Netland trở thành đơn vị có hệ thống phân phối lớn ở Việt Nam.

▪ Đầu tư dự án:

Công ty đang trong quá trình chuyển mình và lấy mục tiêu phát triển dự án là mục tiêu chính trong thời gian tới. Hiện tại, Công ty đang tập trung vào các dự án hợp tác đầu tư để kịp tiến độ tung sản phẩm ra thị trường theo dự kiến. Song song với việc hợp tác đầu tư, Công ty không ngừng tìm kiếm đầu tư vào các quỹ đất sạch để phát triển dự án trong tương lai.

▪ Về năng lực tài chính:

Tổng giá trị tài sản của Netland vào cuối năm 2017 cho Công ty Mẹ là trên 141 tỷ đồng và hợp nhất là trên 260 tỷ đồng gấp hơn 8 lần so với thời điểm 31/12/2016 nhờ vào vốn chủ sở hữu của công ty được bổ sung tăng lên mức 125 tỷ đồng tăng hơn 391% so với cuối năm 2016. Tại thời điểm 9 tháng đầu năm 2018, giá trị tổng tài sản của Netland là 313 tỷ đồng. Tăng mạnh so với thời điểm đầu năm 2018. Với cơ cấu cổ đông của công ty và Ban lãnh đạo năng động, có mối quan hệ lâu năm với các tổ chức tín dụng tạo nên lợi thế về tài chính và tiềm lực vốn cho công ty huy động đầu tư vào các dự án trong tương lai. Lợi thế về năng lực tài chính cho phép công ty đảm bảo được tỷ lệ an toàn vốn, tăng khả năng đáp ứng

nhu cầu vốn cho các dự án và có thể cùng lúc triển khai nhiều dự án phục vụ nhu cầu của khách hàng và đảm bảo tiến độ thời gian thực hiện.

▪ **Về bộ máy quản trị, điều hành:**

Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành công ty trong quá trình phát triển và hội nhập. Hướng đến việc cải tiến bộ máy quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế, Netland đã phần nào đáp ứng được yêu cầu phát triển, tăng khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế.

▪ **Về nguồn nhân lực**

Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt HĐQT và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty. Công ty có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường luôn gắn bó với công ty qua những năm hoạt động.

Sự tập trung và thống nhất quản lý nguồn nhân lực này là một lợi thế khá lớn của công ty so với các công ty khác, một môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp, công ty đã thu hút nhiều nhân tài đến với công ty. Nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết này, công ty hoàn toàn có thể triển khai những chương trình nâng cao năng lực cạnh tranh của mình một cách toàn diện và thực hiện thành công chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh của mình.

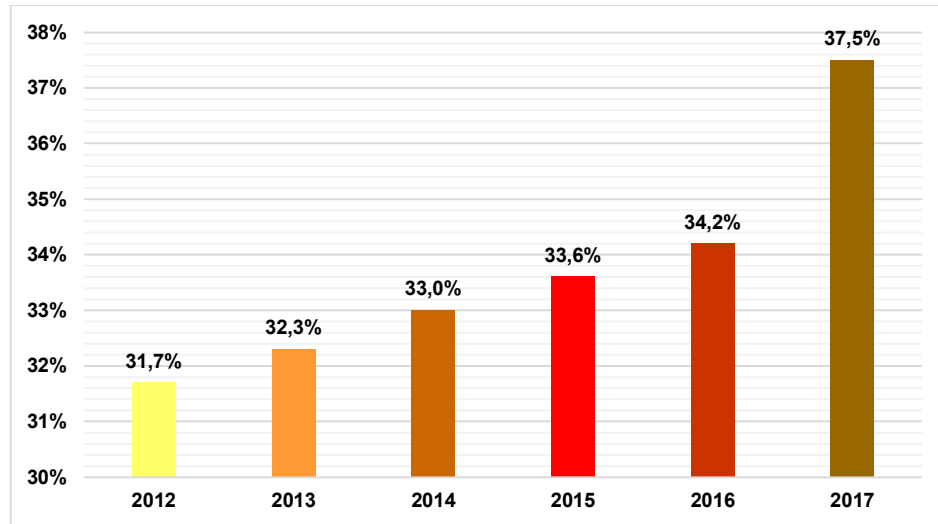
8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Hoạt động kinh doanh của công ty là tập trung vào lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản, hợp tác đầu tư, phân phối dự án bất động sản. Do vậy, triển vọng phát triển của ngành này là cơ sở cho sự phát triển kinh doanh của Netland. Sự phát triển lạc quan của nền kinh tế trong tương lai có ảnh hưởng đến sự phát triển của các ngành kinh tế; thực tế, cuộc sống ngày càng phát triển và nhu cầu của mọi người cũng tăng theo, vì vậy cùng với sự phát triển của xã hội, sự gia tăng dân số tại các khu vực đô thị thì nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng. Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trên 6% như những năm gần đây cũng như sự bức xúc về nhu cầu nhà ở hiện tại chưa thể giải quyết trong ngắn hạn... sẽ tạo nhiều cơ hội cho các dự án nhà ở, nhà ở cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, resort...

Việc đẩy mạnh đầu tư cơ sở hạ tầng tại các đô thị lớn như Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang, TP.HCM cũng mang đến những tác động tích cực cho thị trường BĐS, bởi BĐS là một sản phẩm phát triển mạnh nhờ quy hoạch, hạ tầng giao thông và hạ tầng đô thị. Các dự án hạ tầng mở rộng góp phần làm tăng giá trị cho các dự án bất động sản của Công ty như: Dự án BT Nha Trang quy mô 20 km tại Khánh Hòa; Dự án BT Bà Rịa – Vũng Tàu quy mô 500m tại Bà Rịa; Sân bay Quốc tế Long Thành quy mô 240 ha tại Long Thành, Đồng Nai; Sân bay Phan Thiết quy mô 360 ha; Cao tốc Long Thành – Dầu Giây; Cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết; Hệ thống tuyến tàu ngầm Metro tại TP.HCM, ...

Theo Quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 20m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định nói trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

***Biểu đồ 5. Tỷ lệ đô thị hóa (dân số đô thị/dân số cả nước)
từ 2012 - 2017 của Việt Nam***



Nguồn: Các chỉ số phát triển thế giới, Ngân hàng Thế giới

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sinh sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Là khu vực năng động và phát triển bậc nhất Việt Nam, Tp. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận đã thu hút một lượng rất lớn người lao động cũng như người dân đến làm ăn, sinh sống. Nhu cầu về nhà ở của người dân là rất lớn, trong đó có tỷ lệ cao nhu cầu về nhà ở và căn hộ cao cấp. Thị trường bất động sản cũng là lĩnh vực có mối quan hệ thuận chiều với tốc độ đô thị hóa của cả nước. Tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam ngày càng cao, hiện nay vào khoảng 37% dân số đang ở đô thị. Tỷ lệ này được dự báo là sẽ tiếp tục tăng trong những năm tới và đạt mức 50% vào năm 2025. Với sự gia tăng tốc độ đô thị hóa như dự báo, bên cạnh tốc độ tăng trưởng số căn hộ và nhà ở cao cấp, những năm tới cũng sẽ chứng kiến sự bùng nổ của thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.

Nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu, các công ty nước ngoài thâm nhập vào thị trường Việt Nam cùng với đội ngũ chuyên gia nước ngoài hùng hậu. Nhu cầu ổn định chỗ ở cho đối tượng này là rất lớn và tiêu chuẩn về nhà ở cao cấp của họ cũng rất cao. Luật Nhà ở cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã về nước cư trú với thời hạn sáu tháng trở lên cũng được sở hữu một căn nhà riêng lẻ hoặc một căn hộ. Bên cạnh đó theo luật hiện hành thì đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm: người về đầu tư lâu dài; người có công với đất nước; các nhà văn hóa, nhà khoa học, chuyên gia về hoạt động thường xuyên và những người được phép hồi hương, cũng được mua nhà ở trong nước. Hiện có khoảng hơn 4,5 triệu kiều bào ở nước ngoài, trong đó có khoảng hơn 500.000 kiều bào có nhu cầu mua và sở hữu nhà ở trong nước. Ngoài ra, Luật cũng cho phép người nước ngoài được phép mua nhà tại Việt Nam, đây là nguồn khách hàng lớn hiện tại và trong tương lai mà các doanh nghiệp bất động sản muốn khai thác. Khi pháp luật cho người nước ngoài và kiều bào được phép mua nhà tại Việt Nam được hoàn chỉnh hơn nữa, chắc chắn nhu cầu đối với đối tượng khách hàng này sẽ tăng lên rất nhiều.

Một vài nhận định xu hướng phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới:

Thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường nhà ở cho dân cư, thị trường văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại sẽ có sự phát triển mạnh mẽ trong vài năm tới nhờ các nhân tố sau:

- Thứ nhất, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành tạo hành lang pháp lý rõ ràng cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Thứ hai, thị trường đang và sẽ có thêm nhiều sự tham gia của các nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp quốc tế, mạnh về vốn và kinh nghiệm.
- Thứ ba, nhiều ngân hàng đang chuẩn bị đưa ra các chương trình cho vay dài hạn và có chính sách ưu đãi cho người thu nhập ổn định.
- Thứ tư, các quy hoạch treo và dự án treo đang được rà soát và tiến tới phải xóa bỏ, nhường chỗ cho những dự án khả thi khác.

Với tốc độ phát triển nhanh của khu vực kinh tế tư nhân và luồng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào Việt Nam ngày càng nhiều, tình hình mất cân đối về cung cầu của thị trường văn phòng cho thuê sẽ còn kéo dài trong vài năm nữa. Nhu cầu cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp cho thuê và mặt bằng sản xuất sẽ tăng cao do nhiều tập đoàn đa quốc gia thuộc các ngành, lĩnh vực khác nhau vào Việt Nam.

Nhu cầu nhà ở cho mọi đối tượng cũng sẽ tăng mạnh và có thể nói là đang rất bức xúc do sự gia tăng dân số và quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh. Nhu cầu phát triển hệ thống bất động sản về y tế, giáo dục đạt mức hiện đại, sang trọng cũng sẽ gia tăng với tốc độ lớn. Ngoài ra, xu hướng đầu tư về nước của Việt kiều cũng tạo ra nhu cầu về nhà ở, văn phòng, nhà xưởng...

Nhu cầu nhà ở cho mọi đối tượng cũng sẽ tăng mạnh và có thể nói là đang rất bức xúc do sự gia tăng dân số và lượng du khách ngày một nhiều. Đây sẽ là yếu tố khiến cho thị trường bất động sản có thể phát triển mạnh trong thời gian tới.

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

Bảng 11. Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp 9 tháng đầu năm 2018

Stt	Tên công ty	Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	Tổng tài sản (tỷ VND)	Doanh thu thuần (tỷ VND)	Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	ROA (%)	ROE (%)
1	CTCP BĐS Netland (NRC)	214	400	139	55	16,67%	29,75%
2	CTCP DRH Holdings (DRH)	732	1.958	17	26	1,64%	3,52%
3	CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)	4.774	9.346	2.740	635	7,36%	14,95%
4	CTCP Tập đoàn Đất Xanh (DXG)	5.603	13.437	3.237	750	6,33%	14,62%
5	CTCP Phát triển BĐS Phát Đạt (PDR)	3.214	11.442	448	346	3,24%	11,46%

Nguồn: BCTC hợp nhất (nếu có) quý 4/2018 của Netland và các Công ty

Hiện nay trên thị trường chứng khoán (sàn HSX, HNX) không có nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản mà tương đồng hoàn toàn với Công ty Cổ phần Bất động sản Netland về quy mô hoạt động, sản phẩm dịch vụ, phân khúc về khách hàng. Do đó, để thể hiện một cách tương đối tình hình hoạt động kinh doanh trong thời gian gần đây, Công ty lựa chọn các công ty để so sánh được trình bày tại Bảng 11.

Mặc dù so về quy mô, Netland có quy mô khá khiêm tốn so với các Công ty khác trong cùng ngành, tuy nhiên tỷ suất lợi nhuận ròng/vốn chủ sở hữu của Netland lại cao hơn so với một số công ty có quy mô lớn. Đặc biệt, Netland đang ngày một phát triển và mở rộng quy mô, trong năm 2017 Netland đã tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ lên 120 tỷ đồng nhằm tăng tiềm lực tài chính.

Doanh thu hợp nhất chín tháng đầu năm 2018 của Công ty đạt 139,5 tỷ đồng, trong đó hoạt động môi giới là 98,483 tỷ đồng chiếm 70,61% và hoạt động hợp tác đầu tư dự án là 41 tỷ đồng chiếm 29,39%.

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

Ngành bất động sản được coi là bộ mặt của đất nước, phản ánh những tiến bộ của xã hội nên khi đất nước tiếp tục bước vào con đường hội nhập quốc tế thì vai trò của ngành bất động sản càng bức thiết. Bất động sản không chỉ cần để đảm bảo đời sống sinh hoạt và nhu cầu chỗ ở của người dân trong nước mà còn của cả những người nước ngoài sinh sống, làm việc tại Việt Nam. Ngành này sẽ truyền đi thông điệp về một Việt Nam phát triển và hội nhập ra thế giới, từ đó tiếp tục thu hút mạnh mẽ hơn những dòng tiền đầu tư từ nước ngoài về Việt Nam. Do đó, chính phủ Việt Nam đã không ngừng chú trọng vào việc phát triển ngành bất động sản, xây dựng thêm cơ sở hạ tầng bằng nhiều dự án khác nhau. Bên cạnh đó, bất động sản cũng là ngành có vai trò rất lớn lao đối với toàn bộ nền kinh tế. Nếu đặt bất động sản trong tổng thể nền kinh tế sẽ thấy những tác động to lớn, mối quan hệ mật thiết, và là động lực để phát triển nhiều ngành nghề khác.

Dự báo về ngành bất động sản trong những năm tới, các chuyên gia đều nhận định trong khoảng 2018 - 2023 tốc độ tăng trưởng ngành sẽ nằm trong khoảng 5 - 10%/năm, cơ cấu sản phẩm sẽ chuyển dần sang phân khúc bất động sản có giá vừa túi tiền để đáp ứng nhu cầu thật của đa số người có thu nhập trung bình và thu nhập thấp ở đô thị, ngoại trừ bất động sản nghỉ dưỡng vẫn được phát triển mạnh ở những địa điểm du lịch để hưởng lợi từ xu hướng số lượng người nước ngoài ngày càng tới Việt Nam nhiều hơn. Thị trường sẽ điều chỉnh theo hướng bền vững hơn chứ không có hiện tượng đột biến, mang tính chất "bong bóng" như từng diễn ra trong quá khứ. Quy mô thị trường bất động sản sẽ ngày càng vượt ra khỏi ranh giới hành chính trong "vùng đô thị", nhất là tại các huyện giáp ranh. Chất lượng bất động sản cũng tăng lên khi xã hội sẽ ngày càng yêu cầu doanh nghiệp phải có sự chuyển đổi rất cơ bản, xây dựng văn hóa doanh nghiệp, thể hiện đầy đủ trách nhiệm xã hội, trách nhiệm với khách hàng. Các dự án bất động sản xanh, thân thiện với môi trường, an toàn sẽ được người mua ưu tiên, dành sự quan tâm hơn.

Bên cạnh đó, ngành bất động sản cũng sẽ tiếp tục nhận được sự hỗ trợ tích cực từ phía chính phủ, môi trường kinh tế vĩ mô ổn định và thu nhập bình quân đầu người liên tục tăng giúp duy trì nguồn cầu và tạo niềm tin cho thị trường. Nhà nước sẽ ban hành nhiều quy phạm pháp luật, và sử dụng các công cụ về thuế, về tín dụng, về quy hoạch cũng như các công cụ hành chính nhằm ràng buộc nghĩa vụ của chủ đầu tư để bảo vệ người tiêu dùng, nhằm mục đích điều chỉnh thị trường bất động sản phát triển minh bạch, lành mạnh và bền vững.

Nắm bắt được vấn đề này, Công ty đã có những chiến lược phát triển cụ thể, vững chắc phù hợp với hướng phát triển chung của ngành, nền kinh tế và định hướng của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới trong giai đoạn tiếp theo. Mục tiêu của Netland là trở thành một doanh nghiệp hùng mạnh, một trong những Công ty hàng đầu Việt Nam, hoạt động trên các lĩnh vực trong ngành bất động sản.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong công ty

Trong những năm qua, công tác tổ chức cán bộ và bố trí sử dụng lao động của Công ty luôn được quan tâm. Toàn bộ lao động đều được Công ty giao kết hợp đồng lao động, bố trí sử dụng phù hợp và thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách theo quy định của Nhà nước. Tại thời điểm 31/10/2018, tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty (bao gồm ký hợp đồng chính thức và thời vụ) là 225 người.

Phân loại CBCNV của Netland như sau:

- Phân loại theo trình độ:
 - Sau Đại học : 5 người.
 - Đại học : 162 người.
 - Cao đẳng : 58 người.
- Phân loại theo hợp đồng lao động:
 - Hợp đồng lao động dài hạn : 181 người.
 - Hợp đồng lao động ngắn hạn : 44 người.

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

9.2.1. Về tiền lương:

Bảng 12. Thu nhập bình quân của người lao động qua các năm

Chỉ tiêu	2015	2016	2017
Thu nhập bình quân (ngàn đồng/người/tháng)	4.000	8.000	15.000

Nguồn: Công ty CP Bất động sản Netland

Về tiền lương: Công ty xây dựng quy chế lương riêng nhằm đáp ứng yêu cầu đặc thù hoạt động của Công ty và phù hợp quy định của pháp luật. Chính sách lương, thưởng đảm bảo khuyến khích sự đóng góp của người lao động vào hiệu quả hoạt động của toàn công ty. Hàng năm, công ty luôn duy trì việc tổ chức thi đua và nâng lương cho người lao động.

Năm 2015, Công ty chưa có hoạt động kinh doanh nhiều và Ban lãnh đạo công ty tạm thời không nhận lương theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Chính vì thế tiền lương trong năm 2015 không đáng kể. Năm 2016, chi phí tiền lương cho Ban lãnh đạo công ty cũng được chia sẻ như năm 2015 nên chi phí lương không nhiều. Đến năm 2017, hoạt động kinh doanh và đầu tư được đẩy mạnh, chi phí tiền lương cho Ban lãnh đạo công ty và nhân viên quản lý bắt đầu được tính nhưng vẫn trên tinh thần chia sẻ với Công ty.

9.2.2. Về công tác tuyển dụng, đào tạo:

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

- Tập trung và có kế hoạch đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng quản lý kinh tế và nghiệp vụ chuyên môn, đáp ứng tiêu chuẩn cán bộ, công nhân viên đối với từng chức danh quy định.

- Đối với cán bộ, công nhân viên chưa qua thực tiễn được thực hiện luân chuyển công việc, đưa xuống cơ sở một thời gian để rèn luyện, thử thách thêm trong thực tiễn.
- Đối với đội ngũ cán bộ lãnh đạo chủ chốt, được công ty chú trọng bồi dưỡng các kiến thức về quản lý kinh tế; về hợp tác, liên doanh, liên kết với nước ngoài; về quản lý và điều hành dự án; về pháp luật thuộc các lĩnh vực phụ trách; về tin học và ngoại ngữ. Đặc biệt ưu tiên đào tạo trình độ trên đại học để nâng cao về chuyên môn, phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ và định hướng chiến lược phát triển của công ty.

Hàng năm các bộ phận, đơn vị trực thuộc tiến hành rà soát, kiểm điểm kết quả thực hiện kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng trong năm, xây dựng kế hoạch về công tác đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng cán bộ công nhân viên thuộc đơn vị mình cho năm sau và báo cáo cho Tổng Giám đốc để theo dõi, chỉ đạo.

9.2.3. Về chế độ làm việc:

- Netland thực hiện chế độ làm việc 6 ngày/tuần và 8 giờ/ngày.
- Tiền lương trả theo quy chế tiền lương và ngân sách tiền lương do Công ty quy định, trả người lao động theo nguyên tắc làm việc theo hiệu quả và theo tiêu chí công việc.
- Ngày phép, ngày lễ, Tết: CBCNV được nghỉ lễ Tết theo quy định của Luật Lao động. Đối với CBCNV làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày/năm. Những người còn lại sẽ được nghỉ phép tính theo tỷ lệ thời gian làm việc.
- Nghỉ ốm thai sản: CBCNV khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp do Quỹ bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật Lao động.
- Chế độ nâng lương hàng năm, áp dụng chính sách Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm tai nạn cho người lao động theo đúng quy định của Nhà nước. Các phòng ban, bộ phận làm việc theo đúng chức năng, mô tả công việc của từng vị trí rõ ràng, cụ thể.
- Công ty có chế độ lương, thưởng công bằng, bình đẳng để khuyến khích người lao động gắn bó với công ty. Căn cứ hiệu quả kinh doanh, Ban Tổng Giám đốc quyết định chế độ thưởng theo từng thời kỳ.
- Người lao động làm việc có hiệu quả cao, chất lượng phục vụ tốt, Ban Tổng Giám đốc căn cứ vào kết quả lao động, quy chế của Công ty để xét thưởng.

10. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chính sách chi trả cổ tức theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Theo đó, phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi trả cổ tức do HĐQT xây dựng, đề xuất và ĐHĐCĐ quyết định theo nguyên tắc:

- ĐHĐCĐ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của công ty.
- Công ty chỉ chi trả cổ tức cho Cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật.
- Và ngay khi trả hết số cổ tức đã định Công ty vẫn thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả, đồng thời vẫn phải đảm bảo đủ vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.
- HĐQT có thể quyết định thanh toán cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.

Từ khi thành lập đến nay, do nhu cầu vốn lớn để mở rộng kinh doanh, tăng cường đầu tư nên Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức năm 2014, 2015 và năm 2016. HĐQT Công ty đã xin ý kiến về vấn đề này và được ĐHĐCĐ thông qua tại các kỳ họp thường niên.

Tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, công ty đã được chấp thuận việc chi trả cổ tức cho năm 2017 là 20% và kế hoạch cổ tức cho năm 2018 là từ 10% - 20%.

11. Tình hình tài chính

Các hoạt động tài chính luôn được Netland thực hiện một cách trung thực về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của công ty, đồng thời tuân thủ quy tắc, chuẩn mực, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan. Netland luôn xem việc hoạt động đúng các quy định pháp luật là trách nhiệm cũng như nghĩa vụ của một tổ chức hoạt động kinh doanh chân chính.

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

11.1.1. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng dự tính của tài sản; hiện tại tỷ lệ khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2014, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 của Bộ Tài chính, trong trường hợp pháp luật có quy định khác công ty cam kết sẽ tuân thủ và thuyết minh rõ cho các nhà đầu tư.

Bảng 13. Khấu hao TSCĐ

Stt	Loại tài sản	Thời gian khấu hao
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
2	Máy móc thiết bị	3 – 20 năm
3	Phương tiện vận tải	6 – 30 năm
4	Thiết bị quản lý	6 – 20 năm

11.1.2. Mức lương bình quân

Hiện nay, bình quân thu nhập hàng tháng của người lao động của Công ty là 16.000.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập khá so với các doanh nghiệp khác trong ngành.

11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn.

11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số dư các khoản thuế và phải nộp cho nhà nước tại ngày 31/12/2016, 31/12/2017 và 31/12/2018 như sau:

Bảng 14. Các khoản phải nộp theo luật định

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017 (Mẹ)	31/12/2017 (HN)	31/12/2018 (Mẹ)	31/12/2018 (HN)
1	Thuế GTGT	-	-	6.407	11.201	14.407
2	Thuế TNDN	471	3.278	7.293	9.632	19.178

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017 (Mẹ)	31/12/2017 (HN)	31/12/2018 (Mẹ)	31/12/2018 (HN)
3	Thuế TNCN	-	34	1.838	278	1.343
4	Thuế sử dụng đất	-	-	-	-	-
5	Các loại thuế khác	-	-	-	-	-
Tổng cộng		471	3.312	15.539	21.111	34.928

*Nguồn: BCTC Mẹ và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2017,
BCTC Mẹ và Hợp nhất quý 4 năm 2018*

11.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty chưa thực hiện trích lập các quỹ như Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ dự phòng tài chính, Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu và Quỹ khen thưởng, phúc lợi. Năm 2014, 2015 và 2016 lợi nhuận chưa nhiều nên công ty tạm thời chưa trích các quỹ này. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 và năm 2016, Đại hội đồng ý tạm thời chưa chia cổ tức và sử dụng toàn bộ lợi nhuận để tái đầu tư. Bắt đầu từ năm 2017 trở đi Công ty sẽ trình Đại hội đồng cổ đông để thực hiện trích lập các quỹ theo luật định. Cụ thể tại ĐHĐCĐ thường niên 2018 công ty đã được thông qua 570 triệu trích lập Quỹ khen thưởng từ lợi nhuận năm 2017, và trình đại hội kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2018, trong đó có Quỹ khen thưởng 5%, Quỹ phúc lợi 1%, Quỹ đầu tư phát triển 2% lợi nhuận sau thuế.

11.1.6. Tổng dư nợ vay

Tính đến 31/12/2018, Công ty Mẹ chỉ có một khoản vay ngắn hạn của Công ty Sanei Architecture Planning Co. Ltd với giá trị là 22 tỷ đồng với lãi suất 4%/ năm và khoản vay dài hạn tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam giá trị 34,62 tỷ đồng với lãi suất là 11,75% - 12%.

Bảng 15. Tổng dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 trên BCTC hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1	Vay và nợ ngắn hạn	26.646	26.646
	Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	4.556	4.556
	Công ty Sanei Architecture Planning Co., Ltd (**)	22.090	22.090
2	Vay và nợ dài hạn	34.624	34.624
	Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	34.624	34.624
Tổng cộng		61.270	61.270

Nguồn: BCTC quý 4/2018 của Netland

Chi tiết khoản vay như sau:

Bảng 16. Chi tiết các khoản vay tại 31/12/2018

i. Tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
1	Hợp đồng vay số 3309/2016/HĐTD/PVB-DN.HVT	60 tháng	Lãi suất tham chiếu +3,5%/năm	1.178	Xe Lexus biển kiểm soát 51F922.37
2	Hợp đồng vay số 0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 05/07/2018 và Phụ lục số PL01-0707/2018/HĐCV/PVB-DN.GĐ ký ngày 20/08/2018	120 tháng	12%/năm	36.417	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
3	Hợp đồng vay số 8609/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 27/09/2018	60 tháng	11.75%/năm	760	Thế chấp xe ô tô TOYOTA FORTUNER, Biển số: 51G-68876
4	Hợp đồng vay số 13611/2018/HĐTD/PVB-DN.GĐ ký ngày 30/11/2018	60 tháng	11.75%/năm	826	Thế chấp xe ô tô KIA SEDONA, Biển số: 51G-73672

ii. Tại Công ty Sanei Architecture Planning Co., Ltd
Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Khoản vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
1	Hợp đồng vay được ký ngày 07/03/2018	11 tháng	4%/ năm	22.090	Cổ phiếu NRC

Nguồn: BCTC hợp nhất quý 4/2018 của Netland
11.1.7. Tình hình công nợ hiện nay
Các khoản phải thu:
Bảng 17. Các khoản phải thu
Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017 (Mẹ)	31/12/2017 (HN)	31/12/2018 (Mẹ)	31/12/2018 (HN)
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	6.352	15.617	112.825	136.440	205.786
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.352	-	10.911	16.663	26.012
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	136	1.045	30.390	31.452
3	Phải thu ngắn hạn khác	4.000	15.482	100.869	89.386	151.404

Stt	Chi tiêu	31/12/2016	31/12/2017 (Mẹ)	31/12/2017 (HN)	31/12/2018 (Mẹ)	31/12/2018 (HN)
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	-	(3.082)	(3.082)
II	Các khoản phải thu dài hạn	25.500	81.000	121.000	79.832	79.832
1	Phải thu dài hạn khác	25.500	81.000	121.000	79.832	79.832
	Tổng cộng	31.852	96.617	233.825	216.272	285.618

Nguồn: BCTC Mẹ và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2017,
BCTC Mẹ và Hợp nhất quý 4 năm 2018

Trên BCTC công ty mẹ tại ngày 31/12/2018, khoản phải thu ngắn hạn khác là 89,386 tỷ đồng. Đối với khoản phải thu ngắn hạn khác của báo cáo hợp nhất tại 31/12/2018 là 151,404 tỷ đồng.

- **Khoản phải thu Công ty cổ phần Tân Việt Phát (chi hệ dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2 – Queen Pearl giai đoạn mở rộng)**

Đây là các khoản CTCP BDS Danh Khôi chi hệ CTCP Tân Việt Phát liên quan đến dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng theo Hợp đồng dịch vụ số 02/2017/HĐDV/TVP-DKR ngày 01/3/2017. Phụ lục HĐ số 0301/2018/PLHĐ/TVP-DKR ngày 01/03/2018 và Thỏa thuận ngày 29/07/2016. CTCP BDS Danh Khôi có trách nhiệm tạm ứng chi hệ các khoản chi phí để thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ quảng cáo, truyền thông và các khoản chi phí liên quan đến công tác marketing. Hai bên sẽ đối chiếu hàng tháng và CTCP Tân Việt Phát sẽ có trách nhiệm hoàn lại phần chi phí mà CTCP BDS Danh Khôi đã chi hệ

- **Phải thu lợi nhuận tạm chia dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (tên thương mại là Haborizon Nha Trang) CTCP Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt:** Khoản phải thu lợi nhuận tạm chia đợt 1 theo Biên bản thỏa thuận quyết toán tạm tính dự án ngày 25/9/2018 là 20 tỷ đồng. Đến ngày 28/9/2018, Công ty đã thu được 4 tỷ đồng từ CTCP Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt.

Đối với khoản phải thu dài hạn khác của báo cáo hợp nhất tại 31/12/2018 là 79.832 tỷ đồng, bao gồm:

- **Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (tên thương mại là Haborizon Nha Trang) là 29,832 tỷ đồng:**

Khoản đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa – Hợp tác cùng Công ty CP ĐT BĐS Gia Việt theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016 và Biên bản thỏa thuận liên danh hợp tác đầu tư số 001/HĐHT/GV-TGX ngày 18/8/2016. Theo đó, giá trị thỏa thuận đầu tư dự kiến là 126.000.000.000 VND được đầu tư mua lại toàn bộ cổ phần Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Thế Giới Xanh để sở hữu dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas, mỗi bên góp 50% và phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ tương ứng phần vốn góp hợp tác đầu tư.

Đến thời điểm 31/12/2018, Công ty CP Bất động sản Netland đã thực góp vào dự án là 29.831.762.500 đồng.

- **Đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận (tên thương mại là Queen Pearl giai đoạn mở rộng) là 50 tỷ đồng:**

Khoản đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận giai đoạn mở rộng cùng với Công ty CP Tân Việt Phát theo Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư số 06.17.26/NET ngày 26/06/2017. Trong đó, Công ty CP Tân Việt Phát góp bằng quyền triển khai và thực hiện dự án và phần vốn đối ứng thực hiện dự án có giá trị 50.000.000.000 VND. Công ty CP Bất động sản Netland đã góp đủ số vốn là 50.000.000.000 VND theo cam kết hợp đồng, chiếm 50% trên tổng số vốn hợp tác đầu tư để thực hiện dự án.

Dự án đang trong quá trình triển khai hạ tầng theo tiến độ của dự án. Đến thời điểm 31/12/2018 công ty đã nhận khoản lợi nhuận tạm chia là 10.000.000.000 đồng.

Các khoản phải trả:
Bảng 18. Các khoản phải trả
Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017 (Mẹ)	31/12/2017 (HN)	31/12/2018 (Mẹ)	31/12/2018 (HN)
I	Nợ ngắn hạn	471	3.617	101.770	48.967	82.531
1	Phải trả người bán ngắn hạn	-	61	724	78	7.850
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-	36.360	0,08	0,08
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	471	3.312	15.539	21.111	34.928
4	Phải trả người lao động	-	153	166	597	504
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	-	91	6.694	963	7.415
6	Phải trả ngắn hạn khác	-	-	41.859	-	5.187
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	428	26.218	26.646
II	Nợ dài hạn	-	-	1.178	214.441	215.191
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	1.178	33.874	34.624
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	-	180.567	180.567
Nợ phải trả		471	3.617	102.948	263.408	297.722

*Nguồn: BCTC Mẹ và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2017,
BCTC Mẹ và Hợp nhất quý 4 năm 2018*

Đối với khoản Phải trả ngắn hạn khác 5,847 tỷ đồng trong báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2018, bao gồm: khoản thu hộ của Dự án Barya city Bà Rịa là 2,32 tỷ đồng; khoản thu hộ của dự án Bình Đăng 657 triệu đồng; phải trả khác 1,86 tỷ đồng.

- **Khoản thu hộ của Dự án Barya city Bà Rịa:** Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Barya city Bà Rịa theo hợp đồng ký ngày 27/11/2017 giữa Công ty cổ phần Bất động sản

Danh Khôi với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (theo ủy quyền số 01 ngày 13/09/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thịnh ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings liên quan đến việc triển khai và thực hiện dự án Barya city Bà Rịa).

- **Dự án Bình Đăng:** Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Bình Đăng theo hợp đồng môi giới 18.01.2018/HĐMG/Netland-DKR ký ngày 18/01/2018 giữa CTCP BĐS Danh Khôi với CTCP BĐS Netland.
- **Dự án Long Hậu:** Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Long Hậu theo hợp đồng môi giới số 0702/2018/HĐMG/DKRH-DKR ngày 02/07/2018 giữa CTCP BĐS Danh Khôi và CTCP Đầu tư Danh Khôi Holdings.

11.1.8. Tình hình hàng tồn kho

Bảng 19. Chi tiết hàng tồn kho

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017 (Mẹ)	31/12/2017 (HN)	31/12/2018 (Mẹ)	31/12/2018 (HN)
1	Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-	-
2	Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-	-
3	Chi phí SX KD dở dang	-	-	9.194	78.264	67.934
4	Thành phẩm	-	-	-	133	-
Tổng cộng		-	-	9.194	78.397	67.934

Nguồn: BCTC Mẹ và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2017,
BCTC Mẹ và Hợp nhất quý 4 năm 2018

Năm 2016 và đầu năm 2017, Công ty tập trung vào hợp tác đầu tư nên hàng tồn kho không có. Đối với hoạt động kinh doanh môi giới BĐS, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là các khoản chi phí marketing liên quan đến dự án, chi phí hoa hồng nhân viên môi giới, chi phí hàng hóa tặng khách hàng... Trong BCTC hợp nhất tại ngày 31/12/2018 chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 67,93 tỷ đồng.

11.1.9. Các khoản đầu tư tài chính

Bảng 20. Chi tiết các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017 (Mẹ)	31/12/2017 (HN)	31/12/2018 (Mẹ)	31/12/2018 (HN)
I	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-
II	Đầu tư tài chính dài hạn	-	38.000	-	38.000	36.000
1	Đầu tư vào công ty con	-	38.000	-	38.000	36.000
Tổng cộng		-	38.000	-	38.000	36.000

Nguồn: BCTC Mẹ và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2017,
BCTC Mẹ và Hợp nhất quý 4 năm 2018

- Năm 2017, trên BCTC của Công ty mẹ có khoản đầu tư 38 tỷ vào công ty con là Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Trong đó, Netland mua cổ phần từ Ông Lê Thống Nhất là 35,3 tỷ đồng theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Tại thời điểm 31/12/2018, Netland nắm giữ 95% quyền biểu quyết CTCP BDS Danh Khôi

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 21. Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017 (Mẹ)	Năm 2017 (HN)	Lũy kế 4 quý 2018 (Mẹ)	Lũy kế 4 quý 2018 (HN)
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	14,79	5,46	1,28	4,83	3,63
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	14,79	5,46	1,19	3,23	2,81
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,01	0,03	0,40	0,61	0,59
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,01	0,03	0,66	1,57	1,45
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
- Vòng quay hàng tồn kho	Lần	-	-	7,61	-	0,97
- Hệ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,07	0,26	0,62	23,03	46,35
Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi						
- Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	79,42	68,43	36,86	81,90	40,81
- Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	5,91	18,37	34,19	35,37	39,85
- Hệ số LNST/ Tổng tài sản bình quân	%	5,82	17,94	22,10	18,86	18,92
- Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	99,39	70,74	42,33	99,84	78,77
- Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	đồng/cp	3.144	2.758	5.724	4.496	5.862

Nguồn: BCTC Mẹ và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2017,

BCTC Mẹ và Hợp nhất quý 4 năm 2018

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

12.1. Danh sách và sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị

Bảng 22. Danh sách Hội đồng Quản trị

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
4	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT độc lập
5	Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 26/05/2018)

1. Lê Thống Nhất – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 12/11/1976

Nơi sinh: TP HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 1/6 Hồ Biểu Chánh, Phường 12, Quận Phú Nhuận

Chứng minh thư nhân dân số: 022856429

Nơi cấp: CA TP.HCM Ngày cấp: 25/05/2007

Điện thoại liên hệ: 028.3846.9839

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công Ty Cổ Phần BĐS Danh Khôi.
- Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần D&D Engineering Construction
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công Ty Cổ Phần đầu tư Danh Khôi Holdings
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công Ty TNHH Xây Dựng Hạ tầng Phú Mỹ
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Công ty CP Đầu tư VHR

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2004 - 10/2005	Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng và Địa ốc Đất Xanh	Trưởng phòng kinh doanh

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
2/2006 đến nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
5/2011 đến nay	Công ty Cổ phần D&D Engineering Construction	Thành viên HĐQT
7/2017 đến nay	Công ty Cổ phần bất động sản Netland	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
7/2017 đến nay	Công Ty Cổ Phần đầu tư Danh Khôi Holdings	Chủ Tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
7/2017 đến nay	Công Ty TNHH Xây Dựng Hạ tầng Phú Mỹ	Chủ Tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
4/2018 đến nay	Công ty CP Đầu tư VHR	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:

- Sở hữu cá nhân: 4.800.000 cổ phiếu, chiếm 40% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan:
 - + Tên người có liên quan: Nguyễn Ngọc Thủy
 - + Mối quan hệ: Vợ
 - + Số lượng cổ phần nắm giữ: 1.800.000 cổ phiếu, chiếm 15% vốn điều lệ

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ và tiền lương theo chính sách của Công ty.

2. Trần Khánh Quang – Thành viên HĐQT

Họ và tên: TRẦN KHÁNH QUANG

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 15/05/1974

Nơi sinh: TP HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 18 Đường số 1A, KDC Trung Sơn, xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh

Chứng minh thư nhân dân số: 022673874

Nơi cấp: CA TP.HCM

Ngày cấp: 21/03/2011

Điện thoại liên hệ: 028.3846.9839

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Chủ tịch HĐQT

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt An Hòa

Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
10/1997 – 5/2001	Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	Cán bộ tín dụng
6/2001 – 10/2007	Công ty TNHH Trần Khánh	Phó giám đốc
8/2007 – 5/2012	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Thành viên hội đồng quản trị kiêm Phó tổng giám đốc
8/2007 – 5/2012	Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	Giám đốc
8/2013 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt An Hòa	Tổng Giám đốc
3/2014 – 10/2016	Công ty Cổ phần Dịch vụ thông tin Bất động sản Netland	Thành viên HĐQT
11/2016 – nay	Công ty CP Bất động sản Netland	Cố vấn đầu tư
8/2017 – nay	Công ty CP Bất động sản Netland	Phó Chủ tịch HĐQT

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:

- Sở hữu cá nhân: 108.000 cổ phiếu, chiếm 0,9% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ và tiền lương theo chính sách Công ty

3. Nguyễn Hữu Quang – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: NGUYỄN HỮU QUANG

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 07/07/1978

Nơi sinh: Thái Bình

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: L10.01, Lô L, Chung cư Docklands, 99 Nguyễn Thị Thập, Quận 7, Tp. HCM

Căn cước công dân số: 034078003306

Nơi cấp: Cục Cảnh sát Ngày cấp: 27/08/2018

Điện thoại liên hệ: 028.3846.9839

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi

Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
1/2000-8/2001	Công ty Xây dựng Cầu 75	Kế toán trưởng Ban quản lý dự án B4R4
8/2001-12/2006	Sở giao dịch 2 - Ngân hàng Phát triển Việt Nam	Chuyên viên tín dụng
1/2007-3/2009	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Việt	Tư vấn Tài chính doanh nghiệp cao cấp
4/2009-3/2012	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Giám đốc tài chính
4/2012-5/2013	Công ty TNHH Sản xuất Nhựa Oai Hùng	Giám đốc tài chính
6/2013-10/2014	Công ty Cổ phần Otran Miền Nam	Giám đốc tài chính
11/2014-11/2017	Bonia Việt Nam thuộc Bonia Group (Malaysia)	Giám đốc tài chính
5/2017-8/2017	Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	Phó Tổng Giám đốc
7/2017-nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	Trưởng Ban kiểm soát
8/2017-nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:

- Sở hữu cá nhân: 200.000 cổ phiếu, chiếm 1,67% vốn điều lệ

- Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ và tiền lương theo chính sách của Công ty

4. Trần Vi Thoại – Thành viên HĐQT

Họ và tên: TRẦN VI THOẠI

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 27/5/1984

Nơi sinh: Tiền Giang

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 0078 ấp Ninh Quới, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang

Chứng minh nhân dân số: 311770805

Nơi cấp: CA.Tiền Giang Ngày cấp: 03/11/2017

Điện thoại liên hệ: 028.3846.9839

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Chủ tịch Công ty kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH We Fly

Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Expolanka Freight Việt Nam

Chủ tịch Công ty kiêm Luật sư điều hành – Công ty luật TNHH IB Legal Việt Nam

Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
9/2006 – 3/2013	Văn phòng Luật sư Trần Thị Tuyết	Luật sư
2/2007 – 12/2008	PT.Rajawali Capital (Indonesia) tại Thành phố Hồ Chí Minh	Trưởng Văn phòng đại diện
9/2009 – 8/2016	Tập đoàn Bonia (Malaysia)	Luật sư nội bộ
2/2013 – 9/2016	Công ty luật TNHH Rajah & Tann LCT Lawyers	Luật sư cấp cao

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
8/2015 – 8/2016	Công ty TNHH JGL Freight	Chủ tịch Công ty kiêm Tổng Giám đốc
9/2016 – 7/2017	Công ty luật TNHH Vega	Luật sư điều hành
3/2015 đến nay	Công ty TNHH We Fly	Chủ tịch Công ty kiêm Tổng Giám đốc
8/2016 đến nay	Công ty TNHH Expolanka Freight Việt Nam	Thành viên Hội đồng thành viên
8/2017 đến nay	Công ty luật TNHH IB Legal Việt Nam	Chủ tịch Công ty kiêm Luật sư điều hành
8/2017 đến nay	Công ty CP Bất động sản Netland	Thành viên HĐQT

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:

- Sở hữu cá nhân: 20.000 cổ phiếu, chiếm 0,17% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ

5. Vũ Ngọc Châu – Thành viên HĐQT

Họ và tên: VŨ NGỌC CHÂU

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 08/02/1987

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: số 30, đường 62, phường Thảo Điền, Quận 2, TP. HCM

Chứng minh nhân dân số: 013328472

Nơi cấp: CA Hà Nội Ngày cấp: 30/7/2010

Điện thoại liên hệ: 028.3846.9839

Trình độ chuyên môn: Cử nhân quản trị kinh doanh

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Đại diện tại Việt Nam của Sanei Architecture Planning Co., Ltd

Giám đốc điều hành tại Kyoritsu Vietnam Ltd., Co

Giám đốc tại TTLC Chi nhánh tại Hồ Chí Minh

Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
2008-2010	Vinafore Corp	Đại diện chi nhánh tại Nhật
2012-2014	Dr.Fuji Corp HD Real Corp	Giám đốc Giám đốc dự án
Năm 2014 đến nay	TTLC Chi nhánh tại Hồ Chí Minh	Giám đốc
Năm 2016 đến nay	Kyoritsu Vietnam Ltd., Co	Giám đốc điều hành
Năm 2017 đến nay	Sanei Architecture Planning Co., Ltd	Đại diện tại Việt Nam

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ

12.2. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban kiểm soát

Bảng 23. Danh sách Ban kiểm soát

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1	Lê Thị Ngọc Hiền	Trưởng BKS
2	Vũ Thị Nguyệt Nhung	Thành viên BKS
3	Nguyễn Thị Hằng	Thành viên BKS

1. Lê Thị Ngọc Hiền – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên: LÊ THỊ NGỌC HIỀN

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 24/04/1975

Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 143/17 Nguyễn Du, Phường 7, Q.Gò Vấp, Tp.HCM

Chứng minh thư nhân dân số: 023037384

Nơi cấp: CA TP.HCM Ngày cấp: 03/07/2008

Điện thoại liên hệ: 028.3846.9839

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Trưởng Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có

Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
4/2004-4/2006	Công ty TNHH Vận tải & thương mại Gia Định	Kế toán tổng hợp
5/2006 – 12/2007	Công ty TNHH TV TK XD – TM & DV An Gia	Kế toán trưởng
1/2008 – 8/2010	Công ty TNHH Vận tải & thương mại Gia Định	Kế toán trưởng
9/2010 – 3/2013	Công ty Cổ phần Bất động sản Tâm Thông	Kế toán trưởng
3/2013 – 3/2014	Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý	Kế toán tổng hợp (kiểm toán trưởng)
4/2014 – 9/2015	Công ty TNHH Toàn Cầu Liên Kết Việt	Kế toán trưởng
10/2015 – 3/2016	Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Kế toán tổng hợp
5/2016–21/11/2018	Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	Kế toán trưởng
8/2017 đến nay	Công ty CP Bất động sản Netland	Trưởng Ban kiểm soát

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:

- Sở hữu cá nhân: 65.000 cổ phiếu, chiếm 0,54% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ

2. Vũ Thị Nguyệt Nhung – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: VŨ THỊ NGUYỆT NHUNG

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 01/06/1985

Nơi sinh: Gia Lai

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Phường Thống Nhất, TP. Pleiku, Gia Lai

Chứng minh nhân dân số: 230603516

Nơi cấp: CA Gia Lai

Ngày cấp: 31/01/2012

Điện thoại liên hệ: 028.3846.9839

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài Chính Kế Toán

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Kế toán - Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi

Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
2011 – nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	Kế toán
8/2017 – nay	Công ty CP Bất động sản Netland	Thành viên Ban kiểm soát

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:

- Sở hữu cá nhân: 24.000 cổ phiếu, chiếm 0,2% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ

3. Nguyễn Thị Hằng – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: NGUYỄN THỊ HẰNG

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 09/07/1992

Nơi sinh: Hải Thượng, Tỉnh Gia, Thanh Hóa

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Hải Thượng, Tỉnh Gia, Thanh Hóa

Căn cước công dân số: 038192003275

Nơi cấp: Cục Cảnh sát Ngày cấp: 13/03/2017

Điện thoại liên hệ: 028.3846.9839

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Kế toán - Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi

Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
2014 - 2015	Công ty Cổ Phần Văn Phòng Phẩm Cao Vinh	Kế toán tổng hợp
2015 - nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	Kế toán
8/2017 - nay	Công ty CP Bất động sản Netland	Thành viên Ban kiểm soát

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:

- Sở hữu cá nhân: 2.000 cổ phiếu, chiếm 0,02% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối Công ty: Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ và tiền lương theo chính sách của Công ty

12.3. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban điều hành

Bảng 24. Danh sách Ban điều hành

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc

Stt	Họ và tên	Chức vụ
3	Nguyễn Huy Cường	Phó Tổng Giám đốc Dự án
4	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc vận hành
5	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

1. Lê Thống Nhất – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc .

Lý lịch đã được trình bày tại Khoản 1 Mục 12.1

2. Nguyễn Hữu Quang – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Lý lịch đã được trình bày tại Khoản 4 Mục 12.1

3. Nguyễn Huy Cường – Phó Tổng Giám đốc Dự án

Họ và tên: NGUYỄN HUY CƯỜNG

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 27/05/1976

Nơi sinh: TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 39B/19 Dạ Nam, Phường 2, Quận 8, TP.HCM

Căn cước công dân số: 024776753

Nơi cấp: CA TP.HCM Ngày cấp: 12/06/2007

Điện thoại liên hệ: 028.3846.9839

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc Dự án

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2008-2013	Công ty Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim (Nguyễn Kim Holdings)	Giám đốc Dự án BĐS
2014-2016	Công ty Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim (Nguyễn Kim Group)	Chánh Văn Phòng TGĐ
2017- 06/2018	Công ty Bất Động Sản Danh Khôi Sài Gòn	Phó Tổng Giám đốc

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
10/2018 đến nay	Công ty Cổ phần BĐS Netland	Phó Tổng Giám đốc

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:

- Sở hữu cá nhân: 14.000 cổ phiếu, chiếm 0,117% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối Công ty: Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ và tiền lương theo chính sách của Công ty

4. Nguyễn Ngọc Trâm – Phó Tổng Giám đốc vận hành

Họ và tên: NGUYỄN NGỌC TRÂM

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 28/04/1984

Nơi sinh: Thanh Hóa

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 4S đường 30, P.Linh Đông, Q.Thủ Đức, TP.HCM

Căn cước công dân số: 264262692

Nơi cấp: CA Ninh Thuận Ngày cấp: 20/06/2002

Điện thoại liên hệ: 028.3846.9839

Trình độ chuyên môn: Quản trị nhân sự, quản trị kinh doanh

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc vận hành

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Phó Tổng Giám đốc vận hành Công ty CP Bất động sản Danh Khôi

Phó Tổng Giám đốc vận hành Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings.

Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
2013-2015	Công ty Cổ phần dịch vụ xây dựng và địa ốc Đất Xanh	Trưởng phòng đào tạo nhân sự

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
2015 - 2016	Công ty cổ phần đầu tư LDG (công ty con của Đất Xanh)	Giám đốc hành chính nhân sự
2016 - 2018	Công ty cổ phần Kinh doanh Nhà Khang Điền	Giám đốc Hành chính nhân sự
Tháng 10/2018 đến nay	Công ty cổ phần bất động sản Netland	Phó Tổng giám đốc vận hành

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối Công ty: Thù lao theo nghị quyết ĐHĐCĐ và tiền lương theo chính sách của Công ty

5. Nguyễn Thị Ngọc Bích – Kế toán trưởng

Họ và tên: NGUYỄN THỊ NGỌC BÍCH

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 10/02/1985

Nơi sinh: TP. HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: E2/37 Ấp 5, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, TP.HCM

Chứng minh nhân dân số: 023844846

Nơi cấp: CA TP.HCM Ngày cấp: 22/10/2013

Điện thoại liên hệ: 028.3846.9839

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Kế toán trưởng

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi

Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
3/2009 – 12/2014	Công ty TNHH Bất động sản Danh Khôi	Kế toán trưởng
1/2015 – 8/2017	Công ty TNHH Bất động sản Danh Khôi	Giám đốc Hành chính Nhân sự
7/2017 - nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi	Thành viên Ban kiểm soát
8/2017 - nay	Công ty CP Bất động sản Netland	Kế toán trưởng

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:

- Sở hữu cá nhân: 80.000 cổ phiếu, chiếm 0,67% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan:
 - + Tên người có liên quan: Nguyễn Hoàng Sơn
 - + Mối quan hệ: Chồng
 - + Số lượng cổ phần nắm giữ: 27.000 cổ phiếu, chiếm 0,225% vốn điều lệ

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối Công ty: Tiền lương theo chính sách của Công ty

13. Tài sản cố định (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty)

Được thành lập năm 2014, Công ty tập trung toàn bộ tài lực vào việc phát triển hợp tác dự án để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Công ty tạm thời chưa đầu tư Tài sản cố định trong giai đoạn này.

Công cụ dụng cụ của Netland chủ yếu là các thiết bị phục vụ trong văn phòng như: máy tính xách tay, máy tính để bàn, máy in, máy photo copy, máy lạnh, phần mềm kế toán cũng như các công cụ dụng cụ khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của công ty.

Toà nhà văn phòng hiện tại tại địa chỉ Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp.HCM được thực hiện thuê từ ngày 26/1/2010. Diện tích đất 124,60 m², diện tích xây dựng 83,34 m² và diện tích sàn xây dựng 814,77m² gồm: một tầng hầm, một tầng lửng và 7 tầng. Tòa nhà này gắn liền với sự phát triển của Công ty, đặc biệt là Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Chính vì thế, Ban Lãnh đạo Công ty đã trình Hội đồng quản trị về việc chấp thuận cho Ban Lãnh đạo Công ty đàm phán với chủ tòa nhà để mua lại tòa nhà. Hiện tại, tòa nhà đã thuộc quyền sở hữu của Netland theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/08/2018, Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số 023975 ngày 03/07/2018 giữa Công ty TNHH Trường Anh, Bà Đỗ Thị Lý, Ông Nguyễn Thế Sơn (chủ sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất) và Netland. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 728927 đã được chuyển nhượng sang cho Công ty CP BĐS Netland ngày 13/08/2018. Và được Netland ghi nhận là tài sản vào BCTC quý 4 năm 2018.

Toàn bộ phần tài sản được thể hiện trong BCTC Hợp nhất tại ngày 31/12/2018, chi tiết như sau:

Bảng 25. Tài sản tại ngày 31/12/2018 trên BCTC hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	10.673	1.123	9.550
1	Phương tiện vận tải	6.760	1.000	5.760
2	Thiết bị dụng cụ quản lý	378	100	278
3	Nhà cửa	3.335	23	3.512
II	Tài sản cố định vô hình	57.786	-	57.785
1	Quyền sử dụng đất	57.786	-	57.786

Nguồn: BCTC hợp nhất tại ngày 31/12/2018 của Netland

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

14.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Bảng 26. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2018 Hợp nhất

Stt	Chỉ tiêu	TH 2017 HN (Triệu đồng)	KH 2018 (Triệu đồng)	% +/- so với 2017
1	Vốn điều lệ	120.000	240.000	100,00%
2	Doanh thu thuần (DTT)	90.116	150.000	66,45%
3	Lợi nhuận trước thuế (LNTT)	38.261	87.500	128,69%
4	Lợi nhuận sau thuế (LNST)	33.214	70.000	110,75%
5	Tỷ lệ LNST/DTT	36,86%	46,67%	-
6	Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	27,68%	29,17%	-
7	Tỷ lệ cổ tức (%)	20%	10% - 20%	-

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2017 của Netland, Kế hoạch năm 2018 do Ban lãnh đạo Công ty xây dựng và đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2018

14.2. Cơ sở thực hiện kế hoạch

14.2.1. Phân tích thuận lợi, khó khăn

Điểm mạnh	Điểm yếu
- Đội ngũ nhân sự gắn bó với sự phát triển của công ty, có kinh nghiệm, trình độ chuyên môn tốt và am hiểu thị trường. - Công ty luôn nghiên cứu và đưa ra các chiến lược phù hợp với từng khu vực. - Có thế mạnh trong việc thành lập các công ty thành viên, liên doanh với các đối tác hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh. - Thương hiệu Netland và Danh Khôi ngày càng được khẳng định trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, đặc biệt trong lĩnh vực phân phối dự án.	- Chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản. - Thiếu vốn đầu tư là tình trạng hiện nay của Công ty cũng như tất cả các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng vì tổng vốn đầu tư cho mỗi dự án quá lớn. Bên cạnh đó, quy mô còn nhỏ nên khả năng đầu tư các dự án lớn sẽ gặp một số trở ngại nhất định liên quan đến việc huy động vốn của các dự án. - Trình độ công nghệ, năng lực xây dựng của Công ty chưa được khẳng định nhiều, chưa thực hiện được đầu án ở những công trình có quy mô lớn.
Cơ hội	Nguy cơ, thách thức
- Việt Nam có tốc độ tăng trưởng kinh tế tương đối cao và ổn định, nhu cầu nhà ở của người dân cũng tăng theo, mở ra cơ hội phát triển của thị trường bất động sản. - Thị trường bất động sản tiếp tục hồi phục trở lại trong những năm sắp tới. - Nhu cầu về trung tâm thương mại tiếp tục cao cùng với sự phát triển của thị trường bán lẻ. - Phân khúc thị trường Condotel và bất động sản nghỉ dưỡng đang được nhà đầu tư ưa chuộng và có xu hướng tiếp tục tăng cao.	- Pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn nhiều bất cập. Bên cạnh đó, chính sách tài chính công cũng là một vấn đề quan trọng, đó là: chính sách thuế phí, chính sách định giá đất, định giá bất động sản; - Các công ty kinh doanh bất động sản trong nước và nước ngoài ngày càng nhiều cho ra đời nhiều sản phẩm chất lượng cao cạnh tranh gay gắt. - Do những hạn chế của hệ thống ngân hàng về vốn ngắn hạn, về hạn mức tín dụng, hệ thống ngân hàng rất khó tiếp tục mở rộng tín dụng cho thị trường bất động sản. - Công tác thực hiện khâu giải tỏa đền bù cho các dự án ngày càng khó khăn về vấn đề: chi phí đền bù cao, việc thương lượng với các hộ dân không dễ. - Sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào ngành xây dựng tăng cũng ảnh hưởng đến giá thành các sản phẩm nhà ở, chung cư. Sự biến động của giá vàng cũng ảnh hưởng đến việc tiêu thụ các sản phẩm bất động sản.

14.2.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Đối với kế hoạch năm 2018, công ty hoàn toàn có khả năng đạt và có thể vượt chỉ tiêu kế hoạch đặt ra. Nguồn doanh thu và lợi nhuận đến chủ yếu từ hoạt động môi giới các dự án như: dự án Nha Trang, một phần dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng, dự án Barya City, Dự án AA Phan Thiết. Ngoài ra doanh thu và lợi nhuận cũng đến chủ yếu từ lợi nhuận được chia của hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Queen Pearl (phần còn lại), hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng.

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Nội dung	Dự kiến Doanh thu (năm 2018)	Dự kiến LNST (năm 2018)	Ghi chú
I	Hoạt động môi giới	125.000	45.000	
1	Dự án Queen Pearl	20.000	7.000	
2	Dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng	70.000	23.000	
3	Dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas	15.000	7.000	
4	Dự án Barya Citi	20.000	8.000	
II	Hoạt động Hợp tác đầu tư, phát triển dự án	25.000	25.000	Được chia hợp tác đầu tư (LNST)
1	Dự án Queen Pearl	15.000	15.000	
2	Dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng	10.000	10.000	
	Tổng cộng	150.000	70.000	

Trên đây là các dự án mà công ty đang triển khai hợp tác đầu tư và Ban Lãnh đạo Công ty tin tưởng chắc chắn về việc đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2018. Ngoài các dự án trên, Công ty cũng không ngừng khai thác các hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án khác có tỷ suất sinh lời cao, không ngừng tìm kiếm và thực hiện môi giới các dự án có tỷ lệ hoa hồng môi giới cao. Song song với đó, việc tìm kiếm và đầu tư các quỹ đất sạch có diện tích lớn cũng được công ty đặc biệt quan tâm thực hiện.

Doanh thu, lợi nhuận sau thuế hợp nhất 9 tháng đầu năm của Công ty như sau:

- Doanh thu hợp nhất đạt 139 tỷ đồng, từ hoạt động dịch vụ môi giới và hoạt động hợp tác đầu tư các dự án, đạt 93% kế hoạch đề ra.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất 55 tỷ, đạt 78,57% kế hoạch cả năm.

Với các cơ sở như trên và những thực tế đã đạt được trong 9 tháng đầu năm, công ty tin tưởng sẽ hoàn thành kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2018 đã đề ra.

14.2.3. Các giải pháp kinh doanh

- Tập trung hợp tác đầu tư các dự án có sản phẩm phù hợp với thị trường như sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, Condotel, căn hộ có giá thấp, căn hộ cao cấp mang đẳng cấp đối với người tiêu dùng, đất nền dự án.
- Tập trung đầu tư sản phẩm ở các phân khúc thị trường có nhu cầu cao.
- Thiết kế các sản phẩm có nhiều tiện ích, sang trọng và hiện đại, phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng.
- Chiến lược marketing phù hợp để đưa sản phẩm tới nhà đầu tư và khách hàng nhanh nhất, hiệu quả nhất.
- Chính sách bán hàng phù hợp để thu hút nhà đầu tư cũng như khách hàng.

- Chính sách chăm sóc khách hàng sau bán hàng cũng được công ty triển khai đồng bộ để khách hàng hài lòng với sản phẩm cũng như dịch vụ của Công ty cung cấp.

14.2.4. Kế hoạch tăng vốn

Trong năm 2018, Công ty có kế hoạch sẽ tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng lên 240 tỷ đồng, phương án phát hành đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018, cụ thể như sau:

- Phát hành cổ phiếu ESOP cho nhân viên: 600.000 cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 9.000.000 cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược: 2.400.000 cổ phiếu

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với góc độ là một tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đưa ra những đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2018 được Công ty xây dựng nguyên tắc thận trọng. Cơ cấu doanh thu, chi phí được xây dựng trên nền tảng kết quả thực tế các năm hoạt động trong các năm qua kết hợp với dự báo các yếu tố biến động trong điều kiện bình thường của thị trường nguyên vật liệu, thị trường tiêu thụ, quy mô hoạt động của Công ty trong tương lai. Công ty Cổ phần Bất động sản Netland cho rằng, kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2018 của Netland là phù hợp với thực trạng thị trường và có tính khả thi nếu không chịu ảnh hưởng bởi các sự kiện bất thường và bất khả kháng.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành và Công ty. Những đánh giá trên đây của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư, không hàm ý bảo đảm giá chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu dự báo. Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch này trước khi quyết định đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán

Không có.

V. CHỨNG KHOÁN CHÀO BÁN

1. **Loại chứng khoán:** Cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
3. **Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:** 9.600.000 cổ phiếu, bao gồm:
 - Số lượng cổ phiếu ESOP dự kiến phát hành: 600.000 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu: 9.000.000 cổ phiếu
4. **Giá chào bán dự kiến:**
 - Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/ cổ phiếu
 - Giá chào bán cổ phiếu cho người lao động: 10.000 đồng/ cổ phiếu
5. **Phương pháp tính giá**

5.1. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu

Giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2018 theo báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2018 của Công ty là: 17.074 đồng/cổ phiếu.

Giá thị trường giao dịch của cổ phiếu NRC bình quân 60 phiên gần nhất (từ ngày 03/08/2018 đến ngày 26/10/2018) là: 39.523 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ vào chiến lược phát triển của Công ty cũng như nhu cầu tăng vốn điều lệ, đồng thời khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Công ty nên Netland chào bán cổ phiếu cho cổ đông với giá thấp hơn giá trị sổ sách 43,88% và thấp hơn giá thị trường bình quân 60 phiên gần nhất 74,70%.

5.2. Phát hành cổ phiếu ESOP:

Giá phát hành dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu

Giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2018 theo báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2018 của Công ty là: 17.074 đồng/cổ phiếu.

Giá thị trường giao dịch của cổ phiếu NRC bình quân 60 phiên gần nhất (từ ngày 03/08/2018 đến ngày 26/10/2018) là: 39.523 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ vào chiến lược phát triển của Công ty cũng như nhu cầu tăng vốn điều lệ, đồng thời khuyến khích người lao động gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Công ty nên HSC chào bán cổ phiếu cho người lao động với giá thấp hơn giá trị sổ sách 43,88% và thấp hơn giá thị trường bình quân 60 phiên gần nhất 74,70%.

6. Phương thức phân phối

6.1. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Đối tượng phát hành : Cổ đông hiện hữu bao gồm cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu

Phương thức chào bán : Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua

Tỷ lệ phát hành	:	75%
Giá chào bán dự kiến	:	10.000 đồng / cổ phần
Tổng giá trị phát hành theo giá chào bán	:	90.000.000.000 (Chín mươi tỷ) đồng
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	:	9.000.000 cổ phiếu
Điều kiện hạn chế chuyển nhượng	:	Không bị hạn chế chuyển nhượng
Tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phần	:	100:75 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được quyền mua thêm 75 cổ phiếu mới)
Chuyển nhượng quyền mua	:	Chỉ được phép chuyển nhượng một (01) lần Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.
Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ và không được phân phối hết	:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chào bán số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống hàng đơn vị hoặc không phân phối hết sẽ phân phối cho đơn vị khác với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.
Thời điểm phát hành	:	Trong năm 2018 hoặc quý 1 năm 2019, sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

6.2. Phát hành cổ phiếu ESOP

Đối tượng phát hành	:	Toàn bộ CB-CNV có tên trong danh sách theo tiêu chí do HĐQT quyết định
Giá phát hành	:	10.000 đồng / cổ phần
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	:	600.000 cổ phiếu
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	:	6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng
Tổng giá trị phát hành	:	6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng
Tỷ lệ phát hành	:	5%
Điều kiện hạn chế chuyển nhượng	:	100% cổ phiếu hạn chế 6 tháng và 50% hạn chế 12 tháng kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
Thời điểm phát hành	:	Trong năm 2018 hoặc quý 1 năm 2019, sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và ESOP sẽ được phân phối trong năm 2018 hoặc quý 1 năm 2019, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định. Thời gian phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến thực hiện trong

vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Lịch phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến như sau:

Bước	Công việc	Thời gian thực hiện
1	UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu	T
2	Netland thực hiện công bố thông tin về đợt chào bán	T+1 đến T+3
3	Gửi hồ sơ đến VSD, HNX, thông báo về việc thực hiện quyền cho cổ đông Netland gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua/ thực hiện quyền (Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng dự kiến là: T+13)	T+1 đến T+3
4	Nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền	T+ 15
5	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	T+17 đến T+41
6	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua Cổ phiếu	T+17 đến T+48
7	Cán bộ nhân viên đóng tiền mua cổ phiếu ESOP	T+39 đến T+48
8	VSD gửi danh sách tổng hợp nhà đầu tư được hưởng quyền nhận cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và danh sách nhà đầu tư đăng ký thực hiện quyền mua	T+49 đến T+52
9	HDQT phân phối số cổ phiếu NRC không bán hết (nếu có)	T+54 đến T+58
10	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	T+59 đến T+60

(Trong đó, ngày T là ngày theo lịch, không phải ngày làm việc)

Cổ phiếu ESOP sẽ được phân phối cho người lao động Netland sau khi Công ty hoàn tất việc chốt danh sách thực hiện quyền nhận quyền mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu.

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phiếu Netland dự kiến cho nhà đầu tư, tuy nhiên, tùy tình hình thị trường, HĐQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty; đảm bảo lợi ích cao nhất cho Cổ đông; và đảm bảo việc chào bán được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu: Theo quy định tối thiểu là 20 ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

Số lượng cổ phiếu đăng ký mua:

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu: Là số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.
- Cổ phiếu ESOP: Là số lượng cổ phiếu được phân phối cho cán bộ nhân viên theo danh sách do Hội đồng quản trị phê duyệt.

Phương thức thanh toán:

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu:
 - Đối với cổ đông đã lưu ký: Các cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký;
 - Đối với cổ đông chưa lưu ký: Các cổ đông đăng ký mua tại Netland và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa.
- Cổ phiếu ESOP: Cán bộ nhân viên đăng ký mua tại Netland, đồng thời nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa.

Chuyển giao cổ phiếu: Toàn bộ số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu và ESOP sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại VSD và đăng ký thay đổi niêm yết tại HNX.

Quyền lợi người mua cổ phiếu: Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán này là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng. Cổ phiếu chào bán cho người lao động trong Công ty là cổ phiếu phổ thông, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm, trong đó 50% sẽ được chuyển nhượng sau 6 tháng đầu tiên và 50% còn lại sẽ được chuyển nhượng sau 12 tháng tính từ ngày hoàn tất đợt phát hành.

9. Phương thức thực hiện quyền (đối với việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu)

Công ty sẽ thông báo tới các cổ đông về việc thực hiện quyền mua cổ phiếu và ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền mua, dự kiến trong vòng 7 ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

Cổ đông có tên trong Danh sách vào ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền mua sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần mới theo tỷ lệ mua đã quy định. Các cổ đông sẽ đăng ký mua và nộp tiền vào tài khoản phong tỏa

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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.

Sau khi niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Netland của nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Tính đến thời điểm ngày 23/10/2018 thì tỷ lệ sở hữu của Cổ đông nước ngoài tại Công ty chiếm 7,52% tổng số phần của Công ty.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Theo chính sách đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, cổ phiếu ESOP phát hành cho cán bộ công nhân viên Công ty trong đợt này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành. Cụ thể, 50% số lượng cổ phiếu này sẽ được chuyển nhượng sau

6 tháng đầu tiên, 50% còn lại sẽ được quyền chuyển nhượng sau 12 tháng kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành.

12. Các loại thuế có liên quan

Các loại thuế liên quan tới Công ty:

- Thuế GTGT (VAT) của Công ty: Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% được áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.
- Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại Việt Nam.

Các loại thuế liên quan đối với nhà đầu tư cá nhân:

Đối với nhà đầu tư trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 4a Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/06/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và căn cứ Khoản 5 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN là 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

Trong trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức từ Công ty, nếu cổ tức được chia là cổ tức tiền mặt thì Thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phần thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

Các loại thuế liên quan đối với nhà đầu tư tổ chức:

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế thu nhập DN 2008.

Các loại thuế khác:

Các loại thuế khác Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định của Nhà nước.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại:

Tên NH: NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM CHI NHÁNH BÌNH THẠNH

Số tài khoản: 1361.000.388.3838

Địa chỉ: 15 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

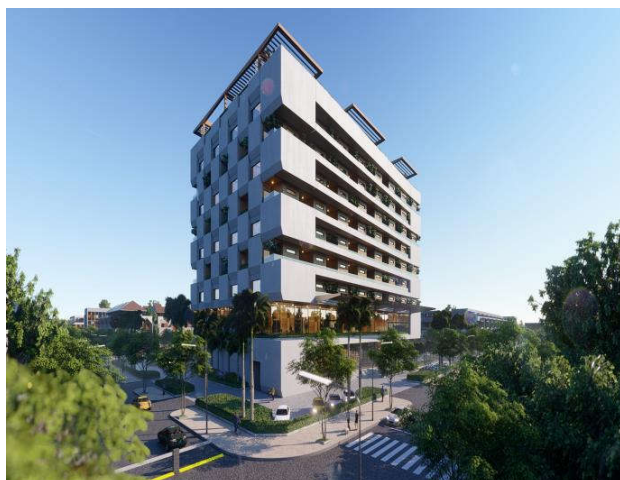
Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu là 90.000.000.000 (chín mươi tỷ) đồng và số tiền dự kiến thu được từ đợt chào cho người lao động là 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng. Tổng số tiền dự kiến thu được là 96 tỷ đồng sẽ được sử dụng để thanh toán một phần tiền nhận chuyển nhượng một phần của dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại Phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa với thông tin cụ thể như sau:

- Tên dự án: Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại Phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa
- Địa điểm: Phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
- Mục đích đầu tư: Xây dựng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ
- Diện tích: 7.788m²
- Giá mua: 200.000.000.000 (hai trăm tỷ) đồng
- Bên chuyển nhượng: CTCP Đầu tư Danh Khôi Holdings
- Thời gian hoàn thành giao dịch chuyển nhượng dự kiến là 6 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R545329 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 25/12/2003 – vào sổ cấp số T00686QSDĐ/13261/QĐ.T

Công ty sẽ dùng vốn tự có để bổ sung phần tiền còn lại để thanh toán việc chuyển nhượng 1 phần dự án.

2. Phương án khả thi

Thông tin chi tiết về dự án Barya Citi Bà Rịa:



Tổng quan dự án: Dự án Barya Citi Bà Rịa được thiết kế như một khu compound khép kín mang đậm phong cách Châu Âu. Tọa lạc tại vị trí vàng trong trung tâm hành chính của tỉnh, Dự án được định dạng với không gian cảnh quan của môi trường sống “Xanh-Sạch-Sang” đậm nét văn minh, hiện đại xoay quanh các tiện ích nội khu đẳng cấp, chứa đựng nhiều giá trị sống khác biệt mà chưa dự án nào có thể xây dựng được đến thời điểm hiện tại và trong tương lai gần.

Vị trí: phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
Quy mô dự án:	7.788 m ²
Tổng mức vốn đầu tư:	678 tỷ đồng
Tình hình triển khai:	Đang chọn nhà thầu thiết kế ý tưởng xây dựng
Căn cứ pháp lý:	- Quyết định số 10125/UBND-VP ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa. - Quyết định số 6346/UBND-VP ngày 29/06/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở phía Đông Rạch Thủ Lựu tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa. - Hợp đồng khung số 2210/2018/HĐCN/DKRRH-NRC ngày 22/10/2018 về việc chuyển nhượng một phần dự án khu nhà ở phía đông rạch Thủ Lựu, phường Long Toàn, TP. Bà Rịa – Vũng Tàu. - Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số R 545329 ngày 25/12/2003. - Quyết định số 6358/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thành phố Bà Rịa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa. - Quyết định số 5499/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của UBND thành phố Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh chủ đầu tư dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu, phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa tại Quyết định số 6358/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND thành phố. - Về văn bản phê duyệt của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc chấp thuận cho CTCP Đầu tư Danh Khôi Holdings chuyển nhượng Dự án thành phần bao gồm quyền sử dụng khu đất cho Netland: Căn cứ theo quy định pháp luật hiện hành về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản cũng như thực tế của việc chuyển nhượng một phần dự án thì bên chuyển nhượng dự án chỉ đồng ý nộp hồ sơ lên Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh để xin phê duyệt chuyển nhượng một phần dự án khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: - o Hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án - o Bên nhận chuyển nhượng thanh toán phần lớn giá trị của hợp đồng (thông thường là thanh toán từ 80% tổng giá trị hợp đồng trở lên) cho bên chuyển nhượng. - Đối với đợt phát hành cổ phần này, Netland phát hành cổ phiếu và dùng số tiền thu được từ đợt phát hành để thanh toán cho bên chuyển nhượng dự án. Căn cứ vào Điều 6 của Hợp đồng khung ký giữa hai bên thì chỉ khi Netland thanh toán 80% giá trị hợp đồng thì bên chuyển nhượng mới có nghĩa vụ cung cấp chấp thuận của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt một phần dự án.

1. Tình hình thực hiện thủ tục chuyển nhượng một phần dự án giữa NRC và CTCP Đầu tư Danh Khôi Holdings và các yếu tố ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng dự án do khu đất của của CTCP Đầu tư Danh Khôi Holdings đang được thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại chúng Việt Nam chi nhánh Gia Định:

Dự án khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu, phường Long Toàn, thị xã Bà Rịa là Dự án có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn khu với diện tích toàn khu là 87.389,5 m². Hiện tại chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (DKRH) đang sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay và thế chấp cho ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam với số tiền vay là 280.000.000.000 đồng có thời hạn 30 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 07/02/2018) để thực hiện xây dựng hạ tầng toàn khu. Tới thời điểm hiện tại ngân hàng đã giải ngân được 279.900.000.000 đồng. Trên cơ sở làm việc với DKRH, Netland đã yêu cầu DKRH phải có trách nhiệm giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó với phần diện tích tương ứng 7.788 m² để sang nhượng lại cho Netland theo đúng như Hợp đồng khung số 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ngày 22/10/2018 đã được ký kết giữa Netland và DKRH.

Hiện nay theo quy định pháp luật hiện hành về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản cũng như thực tế của việc chuyển nhượng một phần dự án thì bên chuyển nhượng dự án chỉ đồng ý nộp hồ sơ lên Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh để xin phê duyệt chuyển nhượng một phần dự án khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện như: hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án và Bên nhận chuyển nhượng thanh toán phần lớn giá trị của hợp đồng cho bên chuyển nhượng.

Căn cứ theo Điều 6 của Hợp đồng khung 2210/2018/HĐCN/DKRH-NRC ký giữa hai bên, khi Netland thanh toán 80% giá trị hợp đồng thì bên chuyển nhượng mới có nghĩa vụ cung cấp chấp thuận của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt một phần dự án. Vì vậy đối với đợt phát hành cổ phần lần này, Netland sẽ dùng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán và vốn tự có để thanh toán cho DKRH theo đúng tiến độ của Hợp đồng, trên cơ sở đó DKRH dùng số tiền này để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng diện tích 7.788 m² đang được thế chấp tại Ngân hàng và thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng dự án thành phần cho Netland.

2. Cam kết của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Netland cam kết chỉ giải tỏa tiền mua chứng khoán của nhà đầu tư từ tài khoản phong tỏa sau khi có được văn bản phê duyệt của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc chấp thuận cho CTCP Đầu tư Danh Khôi Holdings chuyển nhượng Dự án thành phần bao gồm quyền sử dụng khu đất cho Netland.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Netland sẽ dùng toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng một phần của dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lựu tại Phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa theo Nghị quyết số 0312181/NQ-HĐQT ngày 03/12/2018, cụ thể như sau:

Thời gian	Số tiền	Nội dung
Dự kiến trước ngày 31/01/2019	96 tỷ đồng	Dự kiến thanh toán một phần đợt 2
Tổng cộng	96 tỷ đồng	

Công ty sẽ dùng vốn tự có để bổ sung phần tiền còn lại để thanh toán việc chuyển nhượng 1 phần dự án.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**1. TỔ CHỨC TƯ VẤN****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)**

Địa chỉ: Tầng 5&6, AB Tower, 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM .

Điện thoại: (028) 3823 3299 - Fax: (028) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP HỒ CHÍ MINH (AISC)**

Địa chỉ: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3832 8964 - Fax: (84-28) 3834 2957

Website: www.aisc.com.vn - Email: info@aisc.com.vn

IX. PHỤ LỤC

1. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
2. Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Bất động sản Netland;
3. BCTC Mẹ và Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2017, BCTC Mẹ và Hợp nhất quý 4 năm 2018 của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.

KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC



TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

NGUYỄN THỊ NGỌC BÍCH

LÊ THỊ NGỌC HIỀN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



PHAM NGOC BICH

C.T.C.P.
★

