



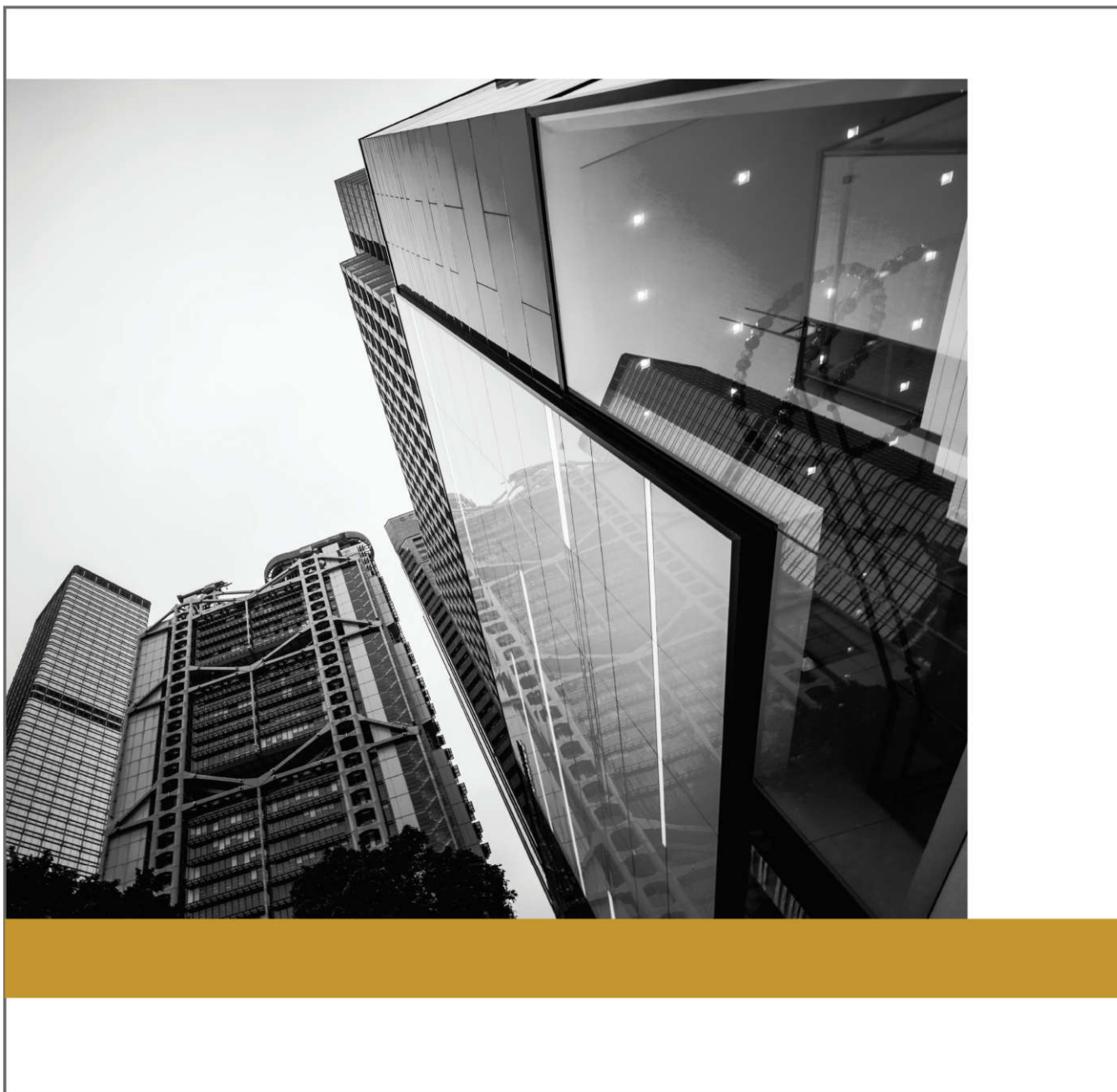
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

Năm báo cáo: Năm 2018



- I. Giới thiệu về công ty
- II. Tình hình hoạt động trong năm
- III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám Đốc
- IV. Đánh giá của hội đồng quản trị về hoạt động của công ty
- V. Quản trị công ty
- VI. Báo cáo tài chính



THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Được thành lập vào tháng 3/2014, Netland luôn tin tưởng đã mang những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất đến với khách hàng. Năm 2017, là mốc “son” quan trọng khi Netland sở hữu 95% cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi – đơn vị đã có hơn 11 năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản tại Việt Nam.

Với tiềm lực tài chính dồi dào cùng đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm, sáng tạo, chuyên nghiệp, nhiệt huyết đã giúp Netland khẳng định được vị thế trên thị trường Bất động sản. Vì vậy, chúng tôi luôn giữ vững được niềm tin với khách hàng đúng với giá trị cốt lõi và triết lý kinh doanh của Netland để ra.

Netland xây dựng văn hóa doanh nghiệp theo nét riêng biệt tạo ra một môi trường làm việc lý tưởng cho tất cả mọi người tâm huyết với ngành Bất động sản để phát triển nghề nghiệp. Bên cạnh những thành quả đạt được trong kinh doanh, Netland luôn xem doanh nghiệp là một phần của xã hội với những cam kết về trách nhiệm cộng đồng.

Ngoài việc ra sức xây dựng hệ thống Netland ngày càng vững mạnh, chúng tôi còn quan tâm, chú trọng đến vấn đề đào tạo nguồn nhân lực, nâng cao trình độ chuyên môn để có thể mang đến những sản phẩm và những giải pháp tối ưu nhất cho khách hàng, đối tác”

Với sự quyết tâm không ngừng, chúng tôi tin tưởng rằng Netland đủ cơ sở đạt được các mục tiêu và chiến lược đề ra đó là trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân lớn nhất Việt Nam, có tầm ảnh hưởng đến xu hướng Bất động sản trong nước, khu vực và thế giới. Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi chân thành cảm ơn các quý Cổ đông, quý Đối tác và quý Nhà đầu tư đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng với Netland để Netland sớm đạt được mục tiêu đã đề ra.

Trân trọng



Ông Lê Thống Nhất
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc



I. GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

1. Thông tin khái quát

Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 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

Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất ngày 31/12/2017 là: 157.112.208.273 đồng

Địa chỉ: 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

Mã cổ phiếu: NRC

Sàn niêm yết: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Quá trình phát triển

Năm 2014

Thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ thông tin bất động sản Netland 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 Queen Pearl.

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).

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 Queen Pearl giai đoạn mở rộng.

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.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Với ngành nghề kinh doanh đã đăng ký tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là môi giới bất động sản, đầu tư và hợp tác đầu tư các Dự án với các đối tác.



Hoạt động môi giới bất động sản

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.

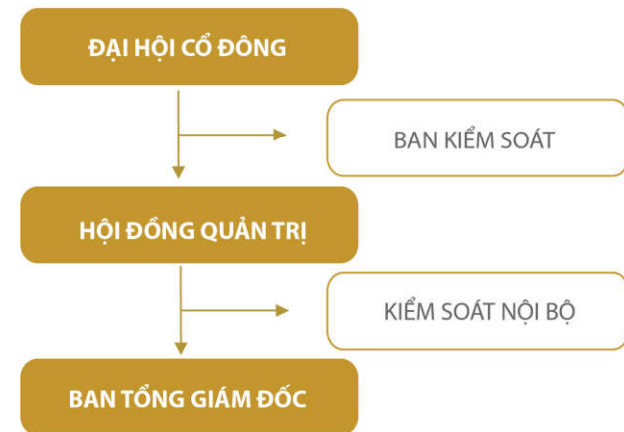
Các dự án môi giới hiện nay của Netland vẫn đang thực hiện gồm có môi giới Dự án Queen Pearl, Dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng, Dự án Haborizon Nha Trang. Ngoài ra, Công ty con Danh Khôi hiện đang môi giới cho Dự án Barya Citi.

Hoạt động đầu tư (hợp tác đầu tư và đầu tư trực tiếp)

Với định hướng chiến lược trở thành doanh nghiệp hàng đầu 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.

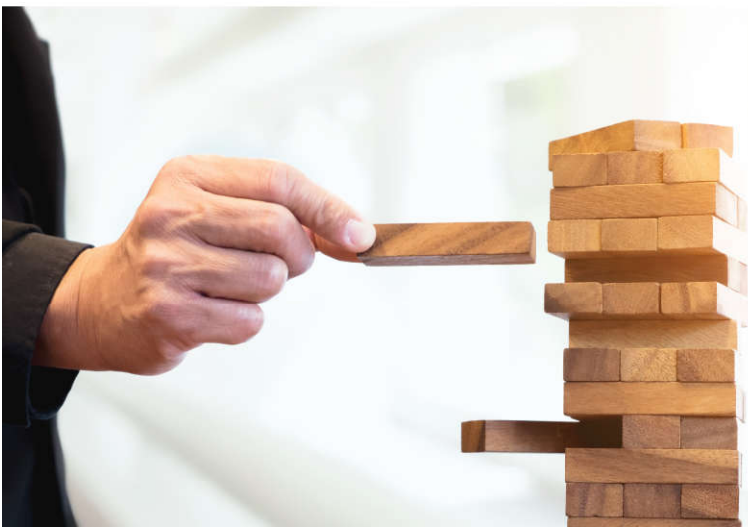
Địa bàn kinh doanh: Năm 2017, địa bàn kinh doanh chủ yếu của Netland là Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Nha Trang. Trong năm 2018, Công ty sẽ mở rộng địa bàn hoạt động ra Bà Rịa Vũng Tàu và các tỉnh lân cận.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

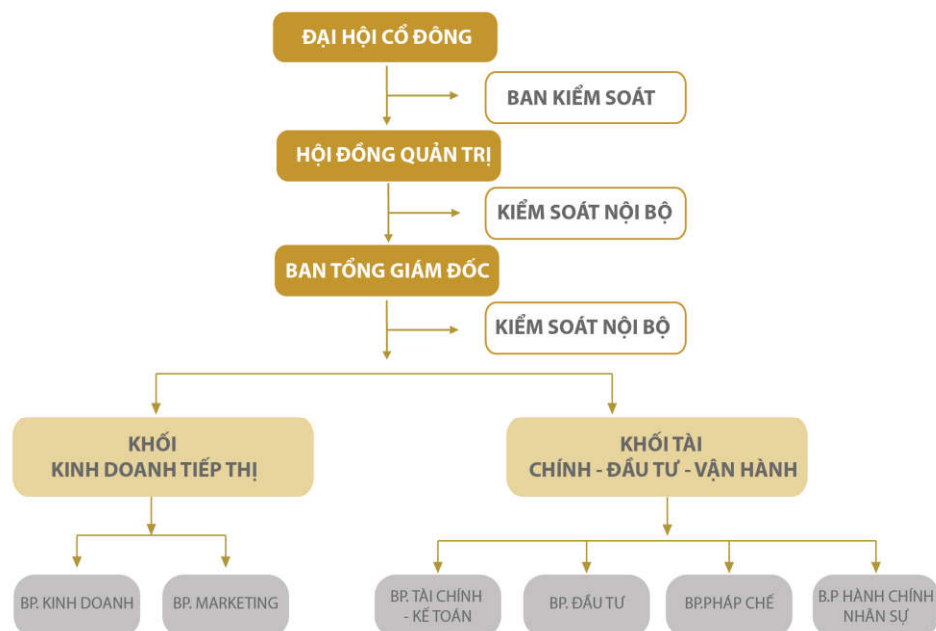


Mô hình quản trị





**Cơ cấu
bộ máy quản lý**



Công ty con và công ty liên kết

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). Sản giao dịch bất động sản.



Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Với mục tiêu trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân lớn nhất Việt Nam, vươn ra khu vực và có ảnh hưởng lớn đến xu hướng Bất động sản trong nước và khu vực. Netland xác định mục tiêu chiến lược trong giai đoạn 2018-2023 như sau:

Tầm nhìn:

Tầm nhìn đến năm 2023: Trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân lớn nhất Việt Nam;
Tầm nhìn đến năm 2028: Vươn ra khu vực và thế giới, có ảnh hưởng lớn đến xu hướng Bất động sản trong nước, khu vực và thế giới.

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.

Nhằm hướng tới mục tiêu trở thành “Tập đoàn bất động sản lớn trong nước và khu vực, có tầm ảnh hưởng tới xu hướng bất động sản trong nước, khu vực, và thế giới”, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Netland đã đề ra chiến lược về con người, sản phẩm và quỹ đất như sau:

Về con người

Phát triển và đào tạo đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp, tinh nhuệ nhất thị trường hiện nay. Đội ngũ bán hàng có khả năng tiếp cận với thị trường nước ngoài một cách nhanh và hiệu quả nhất.

Về sản phẩm

Tập trung phát triển phân khúc trung cấp, tiến tới sản phẩm cao cấp. Đặc biệt là các sản phẩm thấp tầng, nghỉ dưỡng và cao tầng.

Về quỹ đất

Netland đang tập trung thực hiện M&A để có được quỹ đất lớn. Trước mắt, Netland tập trung vào quỹ đất tại mặt tiền biển Mũi Né, Phan Thiết với mục tiêu khoảng 40ha. Tiếp tới là khu vực Đồng Nai với mục tiêu 50ha, khu vực Bà Rịa – Vũng Tàu với mục tiêu 30ha, khu vực Long An 30ha, khu vực Nha Trang 20ha và đặc biệt là khu vực TP.HCM 35ha. Với lượng quỹ đất này, Netland đủ để phát triển trong hai hoặc ba năm tới. Song song với việc phát triển quỹ đất, Netland vẫn tiếp tục hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để gia tăng sản phẩm và vị thế.

Các mục tiêu phát triển bền vững

Netland luôn đặt mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững đến lợi ích cộng đồng, luôn xem những hoạt động đóng góp cho xã hội là trách nhiệm của mình nhằm đóng góp vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội Việt Nam.

Netland có nét văn hóa doanh nghiệp riêng biệt, tạo nên môi trường làm việc và phát triển nghề nghiệp lý tưởng trong lĩnh vực Bất động sản. Việc gắn kết giữa doanh nghiệp và cộng đồng tạo cho mỗi cá thể trong Netland ý thức được mình hơn để có trách nhiệm với Công ty, với cổ đông và cộng đồng. Các hoạt động cộng đồng luôn được Netland quan tâm và đặt cạnh việc phát triển của công ty trong thời gian qua cũng như thời gian sắp tới.

5. Các rủi ro

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. 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.

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, Netland 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.

Rủi ro về đặc thù ngành

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. 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.

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 . TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	% TH2017/ KH2017	Thực hiện 2016	% TH2017/ % TH2016
1	Doanh thu thuần	55.000	90.116	63,8%	2.379	2.211,90%
2	Lợi nhuận trước thuế	31.250	38.261	22,4%	2.362	1.223,03%
3	Lợi nhuận sau thuế	29.000	33.214	14,5%	1.889	1.435,20%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	3.222	5.724	77,7%	3.144	2,48%

Doanh thu và lợi nhuận năm 2017 đều vượt kế hoạch và đặc biệt tăng mạnh so với năm 2016. Đây là kết quả của một chiến lược kinh doanh phù hợp cũng như sự nỗ lực của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Netland.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành



Ông Lê Thống Nhất
Chủ tịch HĐQT
Kiêm Tổng Giám đốc



Ông Dương Minh Tiến
Thành viên HĐQT
Kiêm Phó Tổng Giám đốc



Ông Nguyễn Hữu Quang
Thành viên HĐQT
Kiêm Phó Tổng Giám đốc



Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích
Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích, cử nhân kế toán, là người có kinh nghiệm và kiến thức sâu rộng về kế toán và trung thực, cẩn trọng trong công việc. Bà Bích gia nhập Netland với cương vị kế toán trưởng từ năm 2017, trước đó bà từng là Kế toán trưởng và đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng trong Công ty CP BĐS Danh Khôi.
Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 80.000 cổ phiếu - 0,67%

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành

Ngày 06/07/2017, bà Nguyễn Ngọc Thủy miễn nhiệm, Ông Lê Thống Nhất được bổ nhiệm giữ chức Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

Ngày 26/08/2017, Ông Dương Minh Tiến và Ông Nguyễn Hữu Quang được bổ nhiệm giữ chức Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

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 31/12/2017, tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty (bao gồm ký hợp đồng chính thức và thời vụ) là 21 người, chủ yếu có trình độ trên đại học và đại học.

Chính sách tuyển dụng: Netland chú trọng tới các chính sách khuyến khích và thu hút nhân tài nhằm luôn đảm bảo được nhân sự có chất lượng cao đáp ứng được nhu cầu của công việc.

Chính sách đào tạo: Netland luôn ưu tiên hàng đầu đến công việc đào tạo nhân sự từ nhân viên tới lãnh đạo. Thường xuyên mời các chuyên gia, diễn giả về công ty nói chuyện để tạo cảm hứng, bổ sung kiến thức cho toàn thể nhân viên Công ty. Netland kết hợp đào tạo tập trung và đào tạo thông qua giao việc để việc đào tạo được sát thực tế hơn, hiệu quả hơn. Việc đào tạo nhân sự được HĐQT và Ban Tổng Giám đốc xác định là nhiệm vụ thường xuyên nhằm tạo được nguồn nhân lực chuyên nghiệp, có kiến thức sâu rộng và làm chủ được các công việc được giao.

Chính sách lương, thưởng: Netland đánh giá năng lực cũng như kết quả công việc hàng năm của toàn thể cán bộ nhân viên công ty để làm cơ sở nâng lương và khen thưởng cuối năm. Netland tăng lương mỗi năm một lần, việc tăng nhiều hay ít phụ thuộc vào kết quả đánh giá công việc của mỗi người hàng năm. Việc khen thưởng được thực hiện hàng tháng, quý, năm dựa trên căn cứ năng lực làm việc của người lao động.

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

Các khoản đầu tư tài chính

Năm 2015, 2016 Netland không có các khoản đầu tư tài chính. Đến 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.

Các khoản hợp tác đầu tư dự án:

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:

Tên dự án:

Dự án Queen Pearl

Vị trí:

Phường Phú Hải,
thành phố Phan
Thiết, tỉnh Bình
Thuận

Tên dự án:

Dự án Queen Pearl
giai đoạn mở rộng

Vị trí:

Phường Phú Hải,
thành phố Phan
Thiết, tỉnh Bình
Thuận

Tên dự án:

Haborizon Nha
Trang

Vị trí:

Hòn Rớ, xã Phước
Đồng, thành phố
Nha Trang, tỉnh
Khánh Hòa



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.

Dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng



Tổng quan dự án: Liên kế 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
Quy mô dự án: Diện tích dự án: 126.244,1 m2 , trong đó:

Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ: 46.280,43 m2

Đất thương mại dịch vụ: 15.099,11 m2

Đất công viên cây xanh: 13.831,18 m2

Đất giao thông vỉa hè: 51.033,38 m2

Tổng mức đầu tư: 347.78 tỷ đồng

Tiến độ: Hoàn thành năm 2018

Vị trí: Phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
Quy mô dự án: Diện tích đất dự án: 272.573,12 m2, trong đó:

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

Tiến độ: Hoàn thành năm 2017





Dự án Haborizon Nha Trang



Tổng quan dự án: Haborizon Nha Trang - Sự tinh 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

Quy mô dự án: Diện tích khu đất: 149.000 m², trong đó:

Diện tích thương phẩm: 50.000 m²
Diện tích tái định cư: 1.800 m²
Diện tích chủ đầu tư giữ lại: 3.000 m²
Diện tích đất thương phẩm thực bán: 45.000 m²

Tổng mức đầu tư: 246 tỷ đồng

Tiến độ: Hoàn thành năm 2019

Các công ty con, công ty liên kết

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 Barya Citi, Dự án Khu đô thị Five Star Eco City. 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.

Bảng kết quả hoạt động kinh doanh của Danh Khôi năm 2016-2017

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
1	Doanh thu thuần	72.914	105.449
2	Giá vốn bán hàng	45.401	47.067
3	Lợi nhuận thuần về hoạt động kinh doanh	12.462	20.744
4	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.964	20.457
5	Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế	10.151	16.167

4. 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.

Các chỉ tiêu cơ bản

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017		% tăng/ giảm so với 2016	
			Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng giá trị tài sản	32.468	141.192	260.060	334,87%	700,97%
2	Vốn chủ sở hữu	31.997	137.575	157.112	329,96%	397,02%
3	Doanh thu thuần	2.379	22.764	90.116	856,86%	3.687,99%
4	Lợi nhuận từ HĐKD	2.364	16.103	38.143	581,17%	1.513,51%
5	Lợi nhuận khác	-2	373	118	—	—
6	Lợi nhuận trước thuế	2.362	16.476	38.261	597,54%	1.51985%
7	Lợi nhuận sau thuế	1.889	15.578	33.214	724,68%	1.658,31%
8	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	—	—	32.329	—	—
9	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	—	—	885	—	—
10	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	5,91%	18,37%	34,19%	—	—

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017 (Mẹ)	Năm 2017 (Hợp nhất)
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	14,79	5,46	1,28
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	14,79	5,46	1,19
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,01	0,03	0,40
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,01	0,03	0,66
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	-	-	7,61
Hệ số Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Lần	0,07	0,26	0,62
Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi				
Hệ số LNST/ Doanh thu thuần	%	79,42	68,43	36,86
Hệ số LNST/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	5,91	18,37	34,19
Hệ số LNST/ Tổng tài sản bình quân	%	5,82	17,94	22,10
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	99,39	70,74	42,33
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	đồng/cp	3,144	2,758	5,724

Nguồn: BCTC kiểm toán 2016, 2017 của Công ty mẹ và BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2017

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cơ cấu cổ đông

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
I	Trong nước	142	12.000.000	120.000.000.000	100%
1	Cổ đông nhà nước	0	0	0	0
2	Tổ chức	0	0	0	0
3	Cá nhân	142	12.000.000	120.000.000.000	100%
II	Nước ngoài	0	0	0	0
1	Tổ chức	0	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
Tổng cộng		142	12.000.000	120.000.000.000	100%

b) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đợt tăng vốn tháng 06/2017: Tăng từ 30.000.000.000 đồng lên 120.000.000.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 230517/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/05/2017

c) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

d) Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Luôn kiên định với tiêu chí phát triển bền vững bên cạnh trách nhiệm với cộng đồng xã hội, Netland luôn theo đuổi giá trị phát triển bền vững lâu dài, không mang tính chất tạm thời. Netland luôn có ý thức xây dựng lòng tin với khách hàng bằng chất lượng và uy tín. Netland nhận thức được trách nhiệm của mình với các bên liên quan và xã hội, nên Netland luôn cân bằng lợi ích giữa Netland với các bên liên quan.

Hoạt động đầu tư và môi giới Bất động sản là hoạt động chính của Netland, chính vì thế trách nhiệm xây dựng một môi trường xanh sạch đẹp, mang lại môi trường sống lý tưởng cho cộng đồng và xã hội khi sở hữu sản phẩm của Netland luôn được Netland đưa lên hàng đầu. Để giảm thiểu các tác động xấu đến môi trường, Netland luôn ưu tiên sử dụng các nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, trang thiết bị cho dự án luôn đảm bảo tiết kiệm nguồn năng lượng và ưu tiên sử dụng nguồn năng lượng tự nhiên.

Về tiêu chí lựa chọn nhà thầu cho các dự án, tiêu chí gắn kết với môi trường cũng luôn được Netland quan tâm để xét chọn nhà thầu. Đây là tiêu chí bắt buộc các nhà thầu phải tuân thủ khi tham gia các dự án của Netland.

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Netland được đánh giá là nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp với việc luôn ưu tiên sử dụng các nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, ít xả thải ra môi trường nhất. Luôn biết tiết kiệm các nguồn nguyên liệu là tài nguyên. Ưu tiên sử dụng nguồn năng lượng tự nhiên, giảm thiểu tối đa ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí, và ô nhiễm do thải nước trong suốt thời gian thi công.

6.2. Tiêu thụ năng lượng

Năng lượng tự nhiên là nguồn năng lượng được ưu tiên hàng đầu khi Netland triển khai thực hiện các dự án. Tiết kiệm năng lượng cũng được đặt lên hàng đầu để tiết kiệm chi phí, giảm thiểu tác động hiệu ứng nhà kính.

6.3. Tiêu thụ nước

Giảm thiểu tối đa nguồn nước thải sinh hoạt ra môi trường bằng cách sử dụng nguồn lao động địa phương. Tiết kiệm nước trong quá trình sử dụng để tiết kiệm nguồn tài nguyên. Ngoài ra, việc quản lý khu nhà vệ sinh tạm tại công trường cũng được Netland đưa ra các quy định quản lý nghiêm để tránh tác động xấu đến môi trường xung quanh.

6.4. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

Phân loại CBCNV của Netland như sau:

Phân loại theo trình độ:	
Sau Đại học	: 4 người.
Đại học	: 13 người.
Cao đẳng	: 4 người.
Phân loại theo hợp đồng lao động:	
Hợp đồng lao động dài hạn	: 15 người.
Hợp đồng lao động ngắn hạn	: 6 người.

Về tiền lương:

Thu nhập bình quân của người lao động qua các năm :

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

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.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Hiện tại, Netland đang là một trong những công ty có chính sách cho người lao động tốt trên thị trường. Chính sách mua bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm tai nạn cho người lao động

Chương trình du lịch hàng năm cho người lao động cùng người nhà Khám sức khỏe định kỳ hàng năm, đặc biệt là chính sách hỗ trợ cho người lao động khi nằm viện và khám chữa bệnh.

Chính sách chăm lo đời sống cho người lao động như tặng quà sinh nhật, tết nguyên đán, tết trung thu, ngày quốc tế phụ nữ, ngày phụ nữ Việt Nam, hiếu hỷ,...
Hỗ trợ tiền ăn trưa, đi công tác, điện thoại liên lạc,...

c) Hoạt động đào tạo người lao động

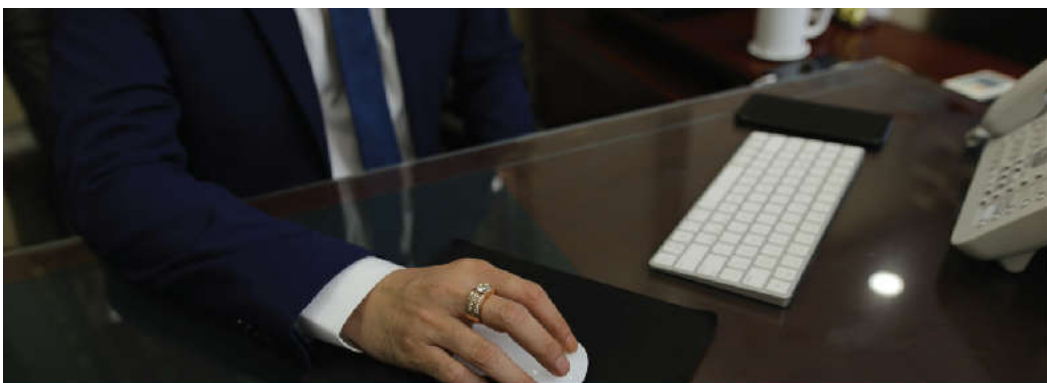
Đào tạo hội nhập cho nhân viên mới;
Đào tạo định kỳ ngắn hạn và chuyên sâu cho toàn thể nhân viên, lãnh đạo công ty;
Đào tạo đội ngũ lãnh đạo hạt nhân.

6.5. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Netland là đơn vị luôn có trách nhiệm với cộng đồng nói chung và cộng đồng địa phương nói riêng. Thường xuyên tham gia các chương trình hỗ trợ mà địa phương phát động, tham gia hoạt động từ thiện cũng như hoạt động chia sẻ tình thương với cộng đồng.

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

Netland luôn đi đầu trong các phong trào cũng như có các hành động thiết thực liên quan đến môi trường với tiêu chí phát triển bền vững bên cạnh môi trường xanh, thân thiện.



III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	% TH2017/KH2017
1	Doanh thu thuần (Triệu đồng)	55.000	90.116	63,8%
2	Lợi nhuận trước thuế (Triệu đồng)	31.250	38.261	22,4%
3	Lợi nhuận sau thuế (Triệu đồng)	29.000	33.214	14,5%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cp)	3.222	5.724	77,7%

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

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,...

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 thấu 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 thấu 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 công 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.

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.

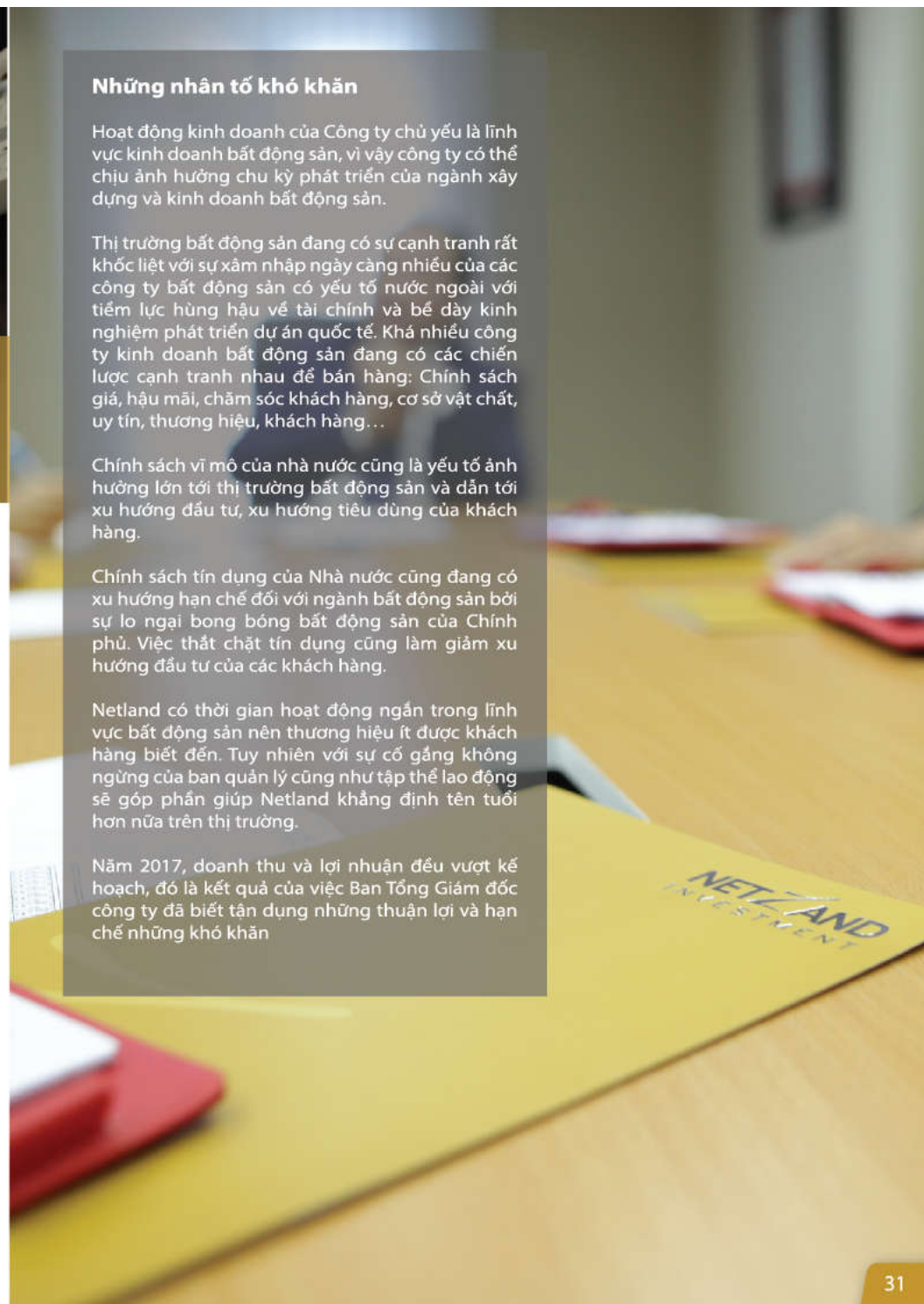
Thị trường bất động sản đang có sự cạnh tranh rất khốc liệt với sự xâm nhập ngày càng nhiều của các công ty bất động sản có yếu tố nước ngoài với tiềm lực hùng hậu về tài chính và bề dày kinh nghiệm phát triển dự án quốc tế. Khả năng công ty kinh doanh bất động sản đang có các chiến lược cạnh tranh nhau 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.

Năm 2017, doanh thu và lợi nhuận đều vượt kế hoạch, đó là kết quả của việc Ban Tổng Giám đốc công ty đã biết tận dụng những thuận lợi và hạn chế những khó khăn



2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Toà nhà văn phòng hiện 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 Tổng Giám đốc Công ty đã trình Hội đồng quản trị thực hiện mua Tòa nhà này trong năm 2018.

b) Tình hình nợ phải trả

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017 (Me)	31/12/2017 (HN)
I	Nợ ngắn hạn	40	471	3.617	101.770
1	Phải trả người bán ngắn hạn	-	-	61	724
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-	-	36.360
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	40	-	3.312	15.539
4	Phải trả người lao động	-	-	153	166
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	91	6.694
6	Phải trả ngắn hạn khác	-	-	-	41.859
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	428
II	Nợ dài hạn	-	-	-	1.178
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	1.178
Nợ phải trả		40	471	3.617	102.948

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

Năm 2017, công ty thực hiện việc tái cấu trúc hệ thống bằng việc M&A 95% cổ phần của Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Bên cạnh đó, việc xây dựng hoàn chỉnh các quy trình quy chế cho hoạt động của hệ thống cũng được Netland hoàn thiện trong năm 2017. Chính sách quản lý theo chiều dọc được Netland áp dụng nhằm phát huy tối đa năng lực của người lãnh đạo, giảm cấp quản lý trung gian, giảm chồng chéo công việc và chức năng giữa các bộ phận, nâng cao năng suất lao động. Năm 2017 cũng là năm Netland đưa công nghệ thông tin vào quản trị hệ thống để việc quản trị công ty được xuyên suốt và tốt hơn.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

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

STT	Chỉ tiêu	TH 2017 - HN (Triệu đồng)	KH 2018 - HN (Triệu đồng)	% +/- so với 2017
1	Vốn điều lệ	120.000	240.000	100,000%
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 (%)	15%	20%	-

Với tầm nhìn được đặt ra để trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân lớn nhất có sức ảnh hưởng đến xu thế Bất động sản trong nước, khu vực và thế giới, Netland đã phải nỗ lực để chuẩn bị cho các kế hoạch trong tương lai cụ thể:

Thực hiện M&A các công ty có các dự án và quỹ đất lớn phù hợp với mục tiêu và định hướng phát triển sản phẩm của Netland.

Thực hiện M&A các dự án lớn để phát triển bền vững trong tương lai.

Mở rộng hợp tác đầu tư cũng như kêu gọi các đối tác chiến lược là các tập đoàn lớn của nước ngoài để tận dụng được các lợi thế từ các tập đoàn này như vốn, kinh nghiệm và thị trường,...

Phát triển quỹ đất lớn để tạo lợi thế cạnh tranh trong tương lai và để phát triển bền vững hơn, cụ thể: Phát triển quỹ đất tại mặt tiền biển Mũi Né, Phan Thiết với mục tiêu khoảng 40ha; Tiếp tới là khu vực Đồng Nai với mục tiêu 50ha, khu vực Bà Rịa – Vũng Tàu với mục tiêu 30ha, khu vực Long An 30ha, khu vực Nha Trang 20ha và đặc biệt là khu vực TP.HCM 35ha.

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 tư 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.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: không có

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

Công ty luôn cam kết thực hiện mọi biện pháp để giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế - xã hội, đặc biệt là các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công dự án.



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

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

Năm 2017, thị trường Bất động sản tương đối tốt, tạo thuận lợi cho việc phát triển công ty. Năm 2017 cũng là năm Netland tập trung giải quyết bài toán tái cấu trúc hệ thống để nhằm đưa Netland ngày một phát triển tốt hơn. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Netland đã nỗ lực hết mình để đưa ra các chiến lược cũng như các kế hoạch phù hợp nhất để rồi kết quả đạt được là doanh thu và lợi nhuận năm 2017 để vượt so với kế hoạch đặt ra. Ngoài ra, Netland cũng xây dựng được hệ thống kiểm soát ổn định với các quy trình quy chế phù hợp với tình hình hoạt động hiện tại của công ty. Tích cực tìm kiếm các đối tác nước ngoài để hợp tác, để trở thành đối tác chiến lược. Các kết quả đạt được từ các vòng đàm phán với các tập đoàn lớn trên thế giới đặc biệt là các tập đoàn đến từ Nhật Bản, Singapore và Hongkong đều đạt được kết quả tốt. Việc trở thành đối tác chiến lược của nhau trong năm 2018 là chắc chắn. Đây chính là tiền đề để đưa Netland phát triển và vươn xa ra khỏi lãnh thổ Việt Nam để được tiếp cận với các giải pháp tốt nhất, được tiếp cận với các nguồn vốn lớn linh hoạt, được tiếp cận với các công nghệ quản lý và kinh doanh mới trên thế giới. Kết quả này cũng là sự nỗ lực rất lớn và đóng góp lớn của toàn thể cán bộ nhân viên Netland.

Năm 2017 thực sự là năm bản lề để Netland vươn xa hơn trong năm 2018 cũng như các năm tiếp theo với định hướng phát triển bền vững, có trách nhiệm với cộng đồng cũng như gắn kết với môi trường xanh, sạch đẹp.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Năm 2017, Hội đồng quản trị công ty luôn luôn song hành với Ban Tổng Giám đốc công ty, kết quả năm 2017 đạt được không thể phủ nhận sự cố gắng và đóng góp của Ban Tổng Giám đốc công ty cũng như toàn thể cán bộ nhân viên Netland. Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện và tuân thủ tốt các quy định của nhà nước, điều lệ Công ty, đặc biệt là các nghị quyết của Hội đồng quản trị, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Việc thực hiện tốt các quy định và nghị quyết này đã giúp Ban Tổng Giám đốc tiết kiệm được thời gian, phát huy được hết toàn bộ năng lực để đạt được kết quả vượt mức mong đợi đó là doanh thu năm 2017 vượt so với kế hoạch 63,8% và lợi nhuận vượt so với kế hoạch 14,5%. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc còn thường xuyên đưa ra các giải pháp và tham mưu cho Hội đồng quản trị trong việc xây dựng chiến lược cũng như việc thực hiện kế hoạch năm 2017. Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành tốt kế hoạch được giao năm 2017.

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

Từng bước hoàn thiện hệ thống để ổn định phát triển kinh doanh. Tập trung vào các dự án mang lại lợi nhuận cao. Thực hiện M&A các công ty có nguồn quỹ đất lớn, M&A các dự án lớn. Phát triển sản phẩm đa dạng, từng bước để sở hữu được quỹ đất lớn tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, việc đàm phán ký kết đối tác chiến lược với các tập đoàn lớn đến từ Nhật Bản, Singapore, Hongkong cũng phải hoàn thiện trong đầu năm 2018 để tạo bước phát triển đột phá cho Netland.

Vốn chủ sở hữu của Netland chưa đủ lớn để kéo các tập đoàn lớn của nước ngoài trở thành cổ đông chiến lược, đây là hạn chế trong giai đoạn hiện tại. Tuy nhiên, kế hoạch trong năm 2018, Netland vẫn tiếp tục phải tăng vốn để tạo cơ hội cho các tập đoàn lớn của nước ngoài như tập đoàn của Nhật, tập đoàn của Singapore và Hongkong trở thành cổ đông chiến lược. Việc góp mặt của các tập đoàn lớn trong cơ cấu cổ đông và là đối tác chiến lược chính là bàn đạp cho Netland trong việc phát triển lớn mạnh hơn nữa và vươn mình ra khu vực và thế giới.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a) Danh sách và sơ yếu lý lịch 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	Dương Minh Tiến	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
5	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT độc lập



Ông Lê Thống Nhất
Chủ tịch HĐQT
Kiêm Tổng Giám đốc

Ông Lê Thống Nhất hiện là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần bất động sản Netland, ông là người phát triển và tạo dựng hình ảnh Netland như ngày hôm nay.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Công ty cổ phần BĐS Danh Khôi Holdings

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Xây dựng Hạ tầng Phú Mỹ

Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần D&D Engineering Construction

Nhiệm vụ chính tại Netland:

Chịu trách nhiệm tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các nghị quyết ĐHCĐ, HĐQT và thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn thuộc thẩm quyền của Chủ tịch HĐQT theo điều lệ và quy chế quản trị Công ty

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 4.800.000 cổ phiếu - 40%



Ông Trần Khánh Quang
Phó chủ tịch HĐQT

Ông Trần Khánh Quang là người có kiến thức sâu, rộng và rất am hiểu về bất động sản, thị trường tài chính, quản trị doanh nghiệp trong suốt 20 năm qua. Ông Quang là thành viên sáng lập Netland, trước đó ông làm việc tại ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, phụ trách mảng hoạt động: Tín dụng – Bất động sản, Phó tổng giám đốc đầu tư Tập đoàn Đất Xanh (DXG). Ngoài ra ông còn là Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt An Hòa.

Nhiệm vụ chính tại Netland:

Cố vấn đầu tư, phụ trách giám sát, chỉ đạo, đôn đốc triển khai thực hiện các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền HĐQT về tất cả các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 108.000 cổ phiếu - 0,9%



Ông Dương Minh Tiến
Thành viên HĐQT
Kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Dương Minh Tiến từng đảm nhận vị trí Giám đốc kinh doanh, Phó tổng giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi. Ông là cử nhân Quản trị kinh doanh với hơn 10 kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, ông đặc biệt có kinh nghiệm triển khai kinh doanh các dự án bất động sản.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 180.000 cổ phiếu - 1,5%



Ông Nguyễn Hữu Quang
Thành viên HĐQT
Kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hữu Quang tốt nghiệp trường Đại học kinh tế Quốc Dân chuyên ngành kế toán và sau đó ông tốt nghiệp MBA trường Open University Malaysia. Ông có 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính Kế toán. Ông từng làm việc và đảm nhận các vị trí quan trọng tại Công ty xây dựng Cầu 75 – Tổng công ty xây dựng Công trình giao thông 8, Quỹ hỗ trợ phát triển chi nhánh TP.HCM, Sở giao dịch 2 – ngân hàng phát triển Việt Nam, Công ty cổ phần chứng khoán Đại Việt. Ông từng là Giám đốc tài chính Tập đoàn Đất Xanh, Giám đốc tài chính Bonia Việt Nam thuộc Tập đoàn Bonia (Malaysia).

Nhiệm vụ chính tại Netland:

Phụ trách giám sát, chỉ đạo, đôn đốc triển khai thực hiện các nhiệm vụ quyền hạn thuộc thẩm quyền HĐQT và TGD về tất cả các hoạt động tài chính kế toán và đầu tư của Công ty

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 200.000 cổ phiếu - 1,67%



Ông Trần Vi Thoại
Thành viên HĐQT độc lập

Ông Trần Vi Thoại là một luật sư có nhiều năm công tác trong lĩnh vực pháp luật. Ông đã hỗ trợ và tư vấn cho nhiều doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản. Trước đây ông Thoại từng là luật sư cấp cao tại Công ty luật TNHH Rajah & Tann LCT Lawyers thành viên của Rajah & Tann Asia, một trong những hãng luật lớn nhất Đông Nam Á. Với năng lực, kinh nghiệm và kiến thức pháp luật chuyên sâu, ông Thoại đã đóng vai trò quan trọng trong việc giám sát điều hành, quản lý của các thành viên HĐQT khác, đưa ra ý kiến độc lập, khách quan góp phần cân bằng lợi ích của các cổ đông, gia tăng thương hiệu Công ty và hỗ trợ cho các giao dịch được diễn ra thuận lợi cũng như tuân thủ pháp luật.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 2.000 cổ phiếu - 0,17%

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên HĐQT	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 06/7/2017	100%
2	Bà Nguyễn Ngọc Thủy	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	miễn bổ nhiệm ngày 06/7/2017	100%
3	Bà Nguyễn Thị Thiên Thanh	Thành viên HĐQT	miễn nhiệm ngày 26/08/2017	100%
4	Ông Nguyễn Đình Tú	Thành viên HĐQT	miễn nhiệm ngày 26/08/2017	100%
5	Ông Trần Khánh Quang	Thành viên HĐQT	bổ nhiệm ngày 26/08/2017	100%
6	Ông Dương Minh Tiến	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 26/08/2017	100%
7	Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 26/08/2017	100%
8	Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT độc lập	bổ nhiệm ngày 26/08/2017	100%

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

Trong năm ông Trần Khánh Quang và ông Trần Vi Thoại là hai thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị. Các ông đã có nhiều đóng góp tích cực cho mọi hoạt động của Hội đồng quản trị cũng như Ban Tổng giám đốc công ty. Các ông đã phát huy được vai trò của thành viên Hội đồng quản trị độc lập để đẩy lùi các rủi ro, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của các thành viên còn lại cũng như của các thành viên Ban Tổng Giám đốc công ty. Các ông đã hoàn thành tốt nhiệm vụ trong cương vị là thành viên Hội đồng quản trị độc lập.



2. Ban Kiểm soát



Bà Lê Thị Ngọc Hiến – Trưởng Ban kiểm soát

Bà **Lê Thị Ngọc Hiến**, cử nhân Kế toán, là người có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Bà là người có khả năng phân tích, tổng hợp, tư duy logic và cẩn trọng trong công việc. Bà từng là kế toán trưởng của Công ty cổ phần bất động sản Tâm Thông, Công ty TNHH Toàn Cầu Liên Kết Việt, kế toán tổng hợp Công ty TNHH Sản phẩm dịch vụ Bất động sản Nam Long. Bà hiện là kế toán trưởng Công ty Danh Khôi.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 65.000 cổ phiếu - 0,54%.

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban kiểm soát

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Lê Thị Ngọc Hiến	Trưởng BKS
2	Vũ Thị Nguyệt Nhung	Thành viên BKS
3	Nguyễn Thị Hằng	Thành viên BKS



Bà Vũ Thị Nguyệt Nhung – Thành viên Ban Kiểm soát

Bà **Vũ Thị Nguyệt Nhung** là cử nhân Tài chính kế toán và có nhiều năm làm kế toán tổng hợp tại Công ty Danh Khôi. Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 24.000 cổ phiếu - 0,2%.



Bà Nguyễn Thị Hằng – Thành viên Ban Kiểm soát

Bà **Nguyễn Thị Hằng** là cử nhân Kế toán Đại học giao thông vận tải TP. HCM. Bà hiện là kế toán Công ty Danh Khôi. Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 2.000 cổ phiếu - 0,02%.

b) Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát có 3 thành viên, bao gồm một Trưởng Ban và hai thành viên. Ban Kiểm soát hoạt động tích cực trong năm 2017 và bao gồm các hoạt động sau:

Kiểm tra giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc triển khai các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông cũng như việc tuân thủ các quy định của pháp luật, quy định trong Điều lệ công ty.

Kiểm tra giám sát việc điều hành quản lý của Ban Tổng Giám đốc công ty trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật, quy định của Điều lệ Công ty. Soát xét định kỳ các báo cáo tài chính do Ban Tổng Giám đốc cung cấp.

Cùng với đơn vị kiểm toán độc lập để tìm hiểu cũng như các vấn đề phát sinh trong quá trình kiểm toán.

Báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị. Trong năm 2017, Ban Kiểm soát không nhận được bất kỳ yêu cầu nào của Cổ đông để phải kiểm tra bất thường các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Lương, thưởng, thù lao	Số tiền (triệu đồng)
Hội đồng quản trị	11.270.788
Ban Kiểm soát	-
Ban Tổng Giám Đốc	997.317.300

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ kể từ ngày 23/11/2017 (Ngày chính thức trở thành Công ty đại chúng).

STT	Tên cổ đông giao dịch	Quan hệ với Công ty	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do thay đổi
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Thị Thiên Thanh	Cổ đông lớn	720.000	6,00%	0	0,00%	Bán
2	Nguyễn Đình Trí	Cổ đông lớn	1.132.700	9,44%	584.000	4,57%	Bán
3	Trần Khánh Quang	Thành viên HĐQT	270.000	2,25%	108.000	0,9%	Bán
4	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	270.000	2,25%	200.000	1,67%	Bán



BÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và các công ty con (gọi chung là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

1. Thông tin chung về Công ty:**Thành lập:**

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19/03/2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 11 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

Tên tiếng anh: Netland Real Estate Joint Stock Company

Tên viết tắt: Netland Real Estate JSC

Trụ sở chính: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM.

2. Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất:

Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 06/7/2017)
Bà	Nguyễn Ngọc Thùy	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 10/10/2016 miễn nhiệm ngày 06/7/2017)
Bà	Nguyễn Thị Thiên Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Nguyễn Đình Tú	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Trần Khánh Quang	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Dương Minh Tiến	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)

Ban Kiểm soát

Bà	Lê Thị Ngọc Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Bà	Vũ Thị Nguyệt Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Bà	Nguyễn Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/7/2017)
Bà	Nguyễn Ngọc Thùy	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 10/10/2016, miễn nhiệm ngày 6/7/2017)
Ông	Dương Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất là:

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc (đại diện pháp luật từ ngày 11/7/2017)
Bà	Nguyễn Ngọc Thùy	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc (đại diện pháp luật từ ngày 13/10/2016 đến ngày hết ngày 10/7/2017)

4. Các thông tin quan trọng khác

Căn cứ vào nghị quyết số 230517/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/05/2017, Công ty quyết định tăng vốn điều lệ từ 30.000.000.000 VND lên 120.000.000.000 VND.

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

6. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Bản thuyết minh cho các báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 26 tháng 01 năm 2018

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing & Informatic Services Company Limited
Office: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh
Tel: (84.8) 3832 8964 (10 Lines) Fax: (84.8) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: 12.17.567-HN/AISC-DNS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland và công ty con (gọi chung là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 01 năm 2018, từ trang 04 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland và công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		130.341.675.936	6.961.010.220
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.603.754.870	608.258.492
1. Tiền	111		6.603.754.870	608.258.492
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		112.824.894.374	6.352.000.000
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	10.910.799.867	2.352.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.045.157.371	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	100.868.937.136	4.000.000.000
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	9.194.310.349	-
1. Hàng tồn kho	141		9.194.310.349	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.718.716.343	751.728
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	1.649.444.721	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		69.271.622	711.728
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	40.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



Tp. HCM, ngày 26 tháng 01 năm 2018

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM VĂN VINH

Số Giấy CNĐKHNKT: 0112-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

LÊ HÙNG DŨNG

Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2015-05-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Hà Nội: C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Phạm Hùng St, Cầu Giấy Dist, Hà Nội
Branch in Đà Nẵng: 36 Ha Huy Tập St, Thanh Khê Dist, Đà Nẵng
Representative in Cần Thơ: 48B/243/1A, 30/4 St., Ninh Kiều Dist, Cần Thơ City
Representative in Hải Phòng: 18 Hoàng Văn Thụ St, Hồng Bàng Dist, Hải Phòng

Tel: (04) 3782 0045/46/47 Fax: (04) 3782 0048 Email: aishn@hn.vnn.vn
Tel: (0511) 371 5619 Fax: (0511) 371 5620 Email: aiscnkt@dn.vnn.vn
Tel: (0710) 3813 004 Fax: (0710) 3828 765
Tel: (031) 3569 577 Fax: (031) 3569 576

Trang 3

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 4

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		129.718.241.459	25.506.524.166
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		121.000.000.000	25.500.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	121.000.000.000	25.500.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.058.830.825	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	3.058.830.825	-
- Nguyên giá	222		3.583.760.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(524.929.175)	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.398.679.342	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.6	1.398.679.342	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.260.731.292	6.524.166
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	38.607.986	6.524.166
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		2.400.000.000	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		1.822.123.306	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		260.059.917.395	32.467.534.386

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		102.947.709.122	470.555.545
I. Nợ ngắn hạn	310		101.769.609.122	470.555.545
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		724.388.102	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	36.359.672.860	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	15.538.910.833	470.555.545
4. Phải trả người lao động	314		165.835.214	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	6.693.879.848	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	41.858.522.265	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13a	428.400.000	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.178.100.000	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13b	1.178.100.000	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		157.112.208.273	31.996.978.841
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	157.112.208.273	31.996.978.841
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34.326.463.045	1.996.978.841
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.996.978.841	107.534.232
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		32.329.484.204	1.889.444.609
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.785.745.228	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		260.059.917.395	32.467.534.386

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



Lê Thống Nhất

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	90.116.375.907	2.378.915.658
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		90.116.375.907	2.378.915.658
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	34.980.390.227	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		55.135.985.680	2.378.915.658
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	131.886.533	47.354
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(127.527.109)	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		73.373.466	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	7.326.528.876	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	9.925.536.787	14.595.030
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		38.143.333.659	2.364.367.982
12. Thu nhập khác	31	VI.6	400.669.091	-
13. Chi phí khác	32		283.053.594	2.049.777
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		117.615.497	(2.049.777)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		38.260.949.156	2.362.318.205
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	7.446.511.558	472.873.596
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2.400.000.000)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		33.214.437.598	1.889.444.609
Cổ đông của Công ty mẹ	61		32.329.484.204	1.889.444.609
Cổ đông không kiểm soát	62		884.953.394	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	5.724	3.144
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	5.724	3.144

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



Lê Thống Nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		38.260.949.156	2.362.318.205
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	424.741.673	-
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	(200.900.575)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	73.373.466	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		38.558.163.720	2.362.318.205
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(110.858.428.857)	(31.852.751.728)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		22.794.419.447	-
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(9.315.418.302)	(16.260.000)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(475.911.590)	(6.524.166)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(73.373.466)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(623.712.197)	(26.500.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(59.994.261.245)	(29.539.717.689)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(446.989.356)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(24.747.853.021)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(23.194.842.377)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		90.000.000.000	28.100.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(815.400.000)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		89.184.600.000	28.100.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		5.995.496.378	(1.439.717.689)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		608.258.492	2.047.976.181
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	6.603.754.870	608.258.492

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSII	31		90.000.000.000	28.100.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(815.400.000)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		89.184.600.000	28.100.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		5.995.496.378	(1.439.717.689)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		608.258.492	2.047.976.181
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	6.603.754.870	608.258.492

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích



TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19/03/2014 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 11 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

Trong đó bao gồm:

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
 Xây dựng nhà các loại;
 Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
 Xây dựng công trình công ích;
 Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
 Phá dỡ;
 Chuẩn bị mặt bằng;
 Lắp đặt hệ thống điện;
 Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa 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);
 Hoàn thiện công trình xây dựng;
 Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
 Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý;
 Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ kinh doanh dược phẩm);
 Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
 Tư vấn, môi giới, 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;
 Quảng cáo;
 Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
 Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Hoạt động trang trí nội, ngoại thất;
 Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
 Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất:

Không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Tổng số các Công ty con:

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: một (01) công ty con.

- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi (*)	Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản	95%	95%	95%

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất:

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán
- Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán
- Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng
- Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.
2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.
- Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.
- Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính
- Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và các công ty con (gọi chung là "Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.
- Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày "Công ty" thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày "Công ty" thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các công ty con.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Bất động sản Netland theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng "Công ty" và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Công ty", kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

(*) Mua lại Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi:

Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông và nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi kể từ ngày 29/8/2017 với quyền biểu quyết 95%, tỷ lệ sở hữu tại ngày mua là 95%.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định tương ứng với giá trị ghi sổ, được trình bày như sau:

	Giá trị hợp lý tại ngày mua
Tài sản	143.801.009.208
Phương tiện vận tải, thiết bị dụng cụ quản lý	3.121.747.493
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.313.514.991
Các khoản đầu tư	1.799.099.425
Các khoản phải thu	91.034.530.656
Hàng tồn kho	31.988.729.796
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.252.146.979
Tài sản ngắn hạn khác	1.291.239.868
Tài sản dài hạn khác	
Nợ phải trả	105.785.172.518
Các khoản phải trả	63.685.606.225
Vay	2.421.900.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.192.150.860
Các khoản phải trả khác	35.485.515.433
Tài sản thuần	38.015.836.690
Tài sản thuần được hợp nhất (95%)	36.115.044.856
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất	1.884.955.144
Tổng chi phí hợp nhất	38.000.000.000

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Bất động sản Netland theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng "Công ty" và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Công ty", kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

(*) Mua lại Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi:

Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông và nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi kể từ ngày 29/8/2017 với quyền biểu quyết 95%, tỷ lệ sở hữu tại ngày mua là 95%.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định tương ứng với giá trị ghi sổ, được trình bày như sau:

	Giá trị hợp lý tại ngày mua
Tài sản	143.801.009.208
Phương tiện vận tải, thiết bị dụng cụ quản lý	3.121.747.493
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.313.514.991
Các khoản đầu tư	1.799.099.425
Các khoản phải thu	91.034.530.656
Hàng tồn kho	31.988.729.796
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.252.146.979
Tài sản ngắn hạn khác	1.291.239.868
Tài sản dài hạn khác	
Nợ phải trả	105.785.172.518
Các khoản phải trả	63.685.606.225
Vay	2.421.900.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.192.150.860
Các khoản phải trả khác	35.485.515.433
Tài sản thuần	38.015.836.690
Tài sản thuần được hợp nhất (95%)	36.115.044.856
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất	1.884.955.144
Tổng chi phí hợp nhất	38.000.000.000

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 13

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện khi khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện dịch vụ môi giới.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 14

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

6.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**Phương tiện vận tải, truyền dẫn*

08 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: khoản trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập, chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí trả trước khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 15

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả (tiếp theo)

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm các chi phí đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả đã hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 16

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty tạm ghi nhận doanh thu dựa trên số tiền được chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức tối thiểu cố định cho đến khi ký biên bản quyết toán dự án.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí đi vay vốn và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 17

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty áp dụng cho năm hiện hành là 20%.

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

20. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 18

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Công cụ tài chính (tiếp theo)**Nợ phải trả tài chính**

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và nợ phải trả tài chính khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2017	01/01/2017
Tiền	6.603.754.870	608.258.492
Tiền mặt	1.838.630.708	607.307.700
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.765.124.162	950.792
Cộng	6.603.754.870	608.258.492

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 19

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	10.910.799.867	-	2.352.000.000	-
Công ty CP Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao (*)	10.264.511.448	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	646.288.419	-	2.352.000.000	-
Cộng	10.910.799.867	-	2.352.000.000	-

(*) Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao:

Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao về phí môi giới dự án Khu đô thị Năm Sao, tên thương mại là Khu Lucky Land, (giai đoạn 1) thuộc xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Hợp đồng Môi giới số 03/HDMG/TĐNS-DKR ký ngày 21/11/2016 giữa Công ty Cổ phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao với Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi.

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.045.157.371	-	-	-
Nhà cung cấp trong nước	1.045.157.371	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thế Sơn (*)	800.000.000	-	-	-
Khác	245.157.371	-	-	-
Cộng	1.045.157.371	-	-	-

(*) Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thế Sơn

Khoản thanh toán tạm ứng cho Hợp đồng thiết kế dự án Cao ốc Phan Thiết 2000m2 tại Phường Phú Hải, TP.Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng thiết kế số 0509/2017 TK-DK ngày 05/09/2017.

4. Phải thu khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	100.868.937.136	-	4.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	3.455.695.000	-	-	-
+ Công ty CP Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao	2.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Trường Anh	1.091.280.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Thành An - Hà Nội	359.415.000	-	-	-
+ Ký quỹ khác	5.000.000	-	-	-
Tạm ứng	3.056.520.000	-	4.000.000.000	-
Tạm ứng cho ông Phạm Ngọc Minh Nhật	-	-	3.000.000.000	-
Tạm ứng cho ông Trần Khánh Quang	-	-	1.000.000.000	-
Tạm ứng cho bà Vũ Thị Bảo Tuyên thực hiện dự án của công ty	2.740.620.000	-	-	-
Tạm ứng khác	315.900.000	-	-	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 20

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	94.356.722.136	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế Giới Xanh (cho mượn tiền) (*)	6.231.762.500	-	-	-
+ Phải thu lợi nhuận tạm chia công ty CP Tân Việt Phát (**)	6.500.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Tân Việt Phát (chỉ hệ dự án Queen Pearl và Queen Pearl giai đoạn mở rộng) (**)	24.546.837.493	-	-	-
+ Công ty CP Tân Việt Phát (chỉ hệ thanh toán cho Cty TNHH Xây Dựng Hạ Tầng Phú Mỹ) (**)	30.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt (***)	4.332.016.915	-	-	-
+ Công ty CP Địa Ốc AA Phan Thiết (****)	22.708.185.000	-	-	-
+ Phải thu khác	37.920.228	-	-	-

(*) **Phải thu Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế Giới Xanh (cho mượn tiền):**
Đây là khoản chi hộ cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế Giới Xanh theo Thỏa thuận chi hộ số 301216/HĐ ngày 30/12/2016 ký giữa Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế Giới Xanh và Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Gia Việt.

(**) **Phải thu khác Công ty Cổ phần Tân Việt Phát:**
Phải thu lợi nhuận tạm chia công ty CP Tân Việt Phát: Theo Biên bản tạm chia lợi nhuận đầu tư đợt 1 ngày 26/09/2017, và đợt 2 ngày 15/12/2017 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Netland và Công ty Cổ phần Tân Việt Phát (căn cứ theo Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư số 16.03.21/NET ngày 21/3/2016 hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp.Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận) là 12.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2017, Công ty đã thu được 5.500.000.000 VND và đến ngày 04/01/2018, Công ty đã thu được 6.500.000.000 VND từ Công ty Cổ phần Tân Việt Phát.

Công ty Cổ phần Tân Việt Phát (chỉ hệ dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, TP.Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận - tên thương mại là Queen Pearl, và dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2, phường Phú Hải, TP.Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận - tên thương mại là Queen Pearl giai đoạn mở rộng): Đây là các khoản Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi chi hộ Công ty Cổ phần Tân Việt Phát liên quan đến dự án Queen Pearl và Queen Pearl giai đoạn mở rộng theo các Hợp đồng dịch vụ số 03/HĐDV ngày 01/01/2016, Hợp đồng dịch vụ số 02/2017/HĐDV/TVP-DKR ngày 01/3/2017 và Thỏa thuận ngày 29/7/2016. Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi có trách nhiệm tạm ứng chi hộ 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 Công ty CP Tân Việt Phát sẽ có trách nhiệm hoàn lại phần chi phí mà Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi đã chi hộ.

Phải thu Công ty Cổ phần Tân Việt Phát: khoản chi hộ chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng để thanh toán cho Công ty TNHH XD Hạ Tầng Phú Mỹ theo Thỏa Thuận chi hộ số 041217/TTCH/TVP-DKR ngày 04/12/2017.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
(***) Phải thu Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt: Khoản chi của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi chi hộ các chi phí dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas (tên thương mại: Haborizon Nha Trang) tại Hòn Rổ, xã Phước Đồng, TP.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng số 02/2017/HĐMG/TGX-DKR ngày 03/01/2017 ký giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi với Công ty với Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển BĐS Gia Việt.				
(****) Phải thu Công ty CP Địa Ốc AA Phan Thiết: Khoản chi hộ của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi chi hộ các chi phí dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp tại Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo hợp đồng số 01082017/HĐMG/AA-DKR ngày 01/08/2017 ký giữa Công ty CP Đại Ốc AA Phan Thiết với Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi.				
b. Dài hạn	121.000.000.000	-	25.500.000.000	-
Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rổ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (**)	7.500.000.000	-	2.000.000.000	-
Đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận (****)	23.500.000.000	-	23.500.000.000	-
Đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận (****)	50.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Kim Long (*****)	40.000.000.000	-	-	-
Cộng	221.868.937.136	-	29.500.000.000	-

(**) **Đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rổ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (tên thương mại là Haborizon Nha Trang):**
Khoản đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rổ, 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 31/12/2017, Công ty CP Bất động sản Netland đã thực góp vào dự án là 7.500.000.000 VND.

Năm 2017, 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 triển khai hạ tầng nên chưa phát sinh lợi nhuận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)

(***) Đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận (tên thương mại là Queen Pearl)

Khoản đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận – Công ty CP Tân Việt Phát theo Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư số 16.03.21/NET ngày 21/3/2016. 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 47.000.000.000 VND, Công ty CP Bất động sản Netland cam kết góp vốn là 23.500.000.000 VND.

Đến thời điểm 31/12/2017, Công ty CP Bất động sản Netland đã góp đủ 23.500.000.000 VND theo cam kết hợp đồng, chiếm 33,33% trên tổng số vốn hợp tác đầu tư để thực hiện dự án.

(***) Đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận (tên thương mại là Queen Pearl)

Dự án đã hoàn chỉnh pháp lý, đã triển khai bán cho khách hàng và đang trong quá trình giao nền và lợi nhuận tạm chia theo Biên bản tạm chia lợi nhuận đầu tư đợt 1 ngày 26/09/2017, và đợt 2 ngày 15/12/2017 giữa Công ty cổ phần Bất động sản Netland và Công ty Cổ phần Tân Việt Phát (căn cứ theo Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư số 16.03.21/NET ngày 21/3/2016) là 12.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2017, Công ty đã thực thu được 5.500.000.000 VND và đến ngày 04/01/2018, Công ty đã thực thu 6.500.000.000 VND (chỉ tiết số phải thu còn lại tại Thuyết minh số 4a – Phải thu ngắn hạn khác).

(****) 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)

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 mở rộng – 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 cam kết góp số vốn là 50.000.000.000 VND.

Đến thời điểm 31/12/2017, Công ty CP Bất động sản Netland đã góp đủ 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 hoàn chỉnh pháp lý và đã có phê duyệt 1/500. Dự án đang trong quá trình triển khai hạ tầng theo tiến độ của dự án nên tạm thời năm 2017 chưa phát sinh lợi nhuận được chia.

(*****) Phải thu dài hạn ông Nguyễn Kim Long:

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thành viên số 100217/BB-HĐTV ngày 10/02/2017 và Nghị quyết Hội đồng thành viên số 100217/NQ-HĐTV ngày 10/02/2017 của Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi đã thông qua việc đầu tư lô đất 2.000m² tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, lô đất được sử dụng để thực hiện dự án cao ốc Phan Thiết. Đến ngày 31/12/2017, Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi đã thanh toán cho ông Nguyễn Kim Long đến đợt 6 tổng cộng là 40.000.000.000 VND theo Hợp đồng ngày 14/02/2017. Thời hạn để Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi hoàn thành việc mua lại lô đất là 16 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá lại về tiến độ, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án và tin rằng kết quả thực hiện dự án sẽ mang lại lợi nhuận cao trong tương lai.

5. Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang (*)	9.194.310.349	-	-	-
Cộng	9.194.310.349	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(*) Chi phí SX, KD dở dang: Đối với hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản, đây là các khoản chi phí marketing liên quan đến dự án, chi phí hoa hồng nhân viên môi giới, ...

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

6. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	1.398.679.342	-	-	-
Thi công sửa chữa nội thất tại trụ sở Công ty	1.398.679.342	-	-	-
Cộng	1.398.679.342	-	-	-

7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ, quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	-	-
Mua trong năm	-	377.760.000	377.760.000
ĐT XDCB h. thành	-	-	-
Tăng do hợp nhất	3.206.000.000	-	3.206.000.000
Số dư cuối năm	3.206.000.000	377.760.000	3.583.760.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	400.750.008	23.991.665	424.741.673
Tăng do hợp nhất	100.187.502	-	100.187.502
Số dư cuối năm	500.937.510	23.991.665	524.929.175
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư cuối năm	2.705.062.490	353.768.335	3.058.830.825

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

8. Chi phí trả trước

	31/12/2017	01/01/2017
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.649.444.721	-
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.649.444.721	-
Chi phí trả trước dài hạn	38.607.986	6.524.166
Các khoản khác	38.607.986	6.524.166
Cộng	1.688.052.707	6.524.166

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Người mua trả tiền trước	31/12/2017	01/01/2017
a. Ngắn hạn	36.359.672.860	-
Công ty Cổ phần Tân Việt Phát (*)	36.359.672.860	-
Cộng	36.359.672.860	-

(*) Công ty Cổ phần Tân Việt Phát trả tiền trước cho các hợp đồng môi giới số 02/HĐMG ngày 01/01/2016 và Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/2017/HĐMG/TVP-DKR ngày 01/03/2017. Số tiền trả trước sẽ được tất toán sau khi hai bên đã đối chiếu các sản phẩm được Công ty môi giới thành công và phí môi giới tương ứng.

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	8.795.420.656	2.388.293.338	6.407.127.318
Thuế thu nhập doanh nghiệp	470.555.545	7.446.511.558	623.712.197	7.293.354.906
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.313.996.227	2.475.567.618	1.838.428.609
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	470.555.545	20.558.928.441	5.490.573.153	15.538.910.833

11. Chi phí phải trả

	31/12/2017	01/01/2017
a. Ngắn hạn	6.693.879.848	-
Công ty CP DKRA Việt Nam - chi phí môi giới	1.310.990.647	-
Các khoản trích trước khác	5.382.889.201	-
Cộng	6.693.879.848	-

12. Phải trả khác

	31/12/2017	01/01/2017
a. Ngắn hạn		
+ Chi cục thuế Quận 1	70.030.948	-
+ Dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (khoản thu hộ của dự án) (*)	37.571.491.316	-
+ Barya city Bà Rịa (khoản thu hộ của dự án) (**)	4.092.000.000	-
+ Phải trả khác	125.000.001	-
Cộng	41.858.522.265	-

(*) Dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas: Khoản tiền giữ chỗ của khách hàng mua sản phẩm của dự án Khu biệt thự vườn The Panorama Villas (Haborizon Nha Trang) tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo các Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/2017/HĐMG/NET-GIAVIET-DKR ngày 03/01/2017 và Hợp đồng dịch vụ số 02/2017/HĐMG/TGX-DKR ngày 03/01/2017 giữa liên danh Công ty Cổ phần Bất động sản Netland - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Gia Việt giao kết hợp đồng với Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả khác (tiếp theo)

(**) 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).

13. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	428.400.000	428.400.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	428.400.000	428.400.000	-	-
b. Vay dài hạn	1.178.100.000	1.178.100.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (*)	1.178.100.000	1.178.100.000	-	-
Cộng	1.606.500.000	1.606.500.000	-	-

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
3309/2016/HĐTD/PVB-DN.HVT	60 tháng	Lãi suất tham chiếu +3,5%/năm	1.606.500.000	Tài sản hình thành từ vốn vay

14. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016				
Số dư tại 01/01/2016	1.900.000.000	-	107.534.232	2.007.534.232
Tăng vốn (*)	28.100.000.000	-	-	28.100.000.000
Lợi nhuận	-	-	1.889.444.609	1.889.444.609
Số dư tại 31/12/2016	30.000.000.000	-	1.996.978.841	31.996.978.841
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Số dư tại 01/01/2017	30.000.000.000	-	1.996.978.841	31.996.978.841
Tăng vốn (**)	90.000.000.000	-	-	90.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	32.329.484.204	32.329.484.204
Số dư tại 31/12/2017	120.000.000.000	-	34.326.463.045	154.326.463.045

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Chi tiết các đợt tăng vốn như sau:

Tăng vốn (*) năm 2016

Phát hành tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2016 số 14/1016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/10/2016, theo đó phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu 2.810.000 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần với giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần. Tỷ lệ phát hành 19:281 (cổ đông hiện hữu sở hữu 19 cổ phần được mua 281 cổ phần).

Kết quả đợt phát hành như sau:

Cổ đông	Số lượng	Giá trị phát hành theo mệnh giá
Nguyễn Ngọc Thủy	2.753.800	27.538.000.000
Nguyễn Thị Thiên Thanh	28.100	281.000.000
Nguyễn Đình Tú	28.100	281.000.000
Cộng	2.810.000	28.100.000.000

Tăng vốn () năm 2017**

Phát hành tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 số 23/0517/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/05/2017, theo đó phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu 9.000.000 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần với giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần. Tỷ lệ phát hành 1:3 (cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phần được mua 03 cổ phần).

Kết quả đợt phát hành như sau:

Cổ đông	Số lượng	Giá trị phát hành theo mệnh giá
Nguyễn Ngọc Thủy	8.820.000	88.200.000.000
Nguyễn Thị Thiên Thanh	90.000	900.000.000
Nguyễn Đình Tú	90.000	900.000.000
Cộng	9.000.000	90.000.000.000

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 31/12/2017	31/12/2017	01/01/2017
Ông Lê Thống Nhất	40,0%	48.000.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Thủy	15,0%	18.000.000.000	29.400.000.000
Bà Nguyễn Thị Anh Thư	4,9%	5.880.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thiên Thanh	0,0%	-	300.000.000
Ông Nguyễn Đình Tú	4,8%	5.760.000.000	300.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	4,9%	5.840.000.000	-
Bà Nguyễn Hà Kim Trang	9,4%	11.270.000.000	-
Các cổ đông khác	21,0%	25.250.000.000	-
Cộng	100,00%	120.000.000.000	30.000.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn góp của chủ sở hữu	120.000.000.000	30.000.000.000
Vốn góp đầu năm	30.000.000.000	1.900.000.000
Vốn góp tăng trong năm	90.000.000.000	28.100.000.000
Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	30.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 27

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu dịch vụ môi giới và dịch vụ khác	78.116.375.907	2.378.915.658
Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát (Queen Pearl), phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	12.000.000.000	-
Cộng	90.116.375.907	2.378.915.658
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hoạt động môi giới	34.980.390.227	-
Cộng	34.980.390.227	-
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	131.886.533	47.354
Cộng	131.886.533	47.354
4. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	73.373.466	-
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn (*)	(200.900.575)	-
Cộng	(127.527.109)	-

(*) Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn

Khoản hoàn nhập dự phòng tài chính do Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi thoái vốn khỏi Công ty Cổ phần DKRA Việt Nam và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi Việt.

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	6.967.912.467	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	36.307.986	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.223.182	-
Chi phí bằng tiền khác	227.085.241	-
Cộng	7.326.528.876	-
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	5.061.004.337	-
Chi phí vật liệu, bao bì	3.983.332	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	273.403.282	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	152.776.668	-
Thuế, phí, lệ phí	74.806.195	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.312.590.352	-
Chi phí bằng tiền khác	2.046.972.621	14.595.030
Cộng	9.925.536.787	14.595.030
6. Thu nhập khác		
Thu nhập từ bồi thường hợp đồng mua đất	400.000.000	-
Các khoản khác	669.091	-
Cộng	400.669.091	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 28

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.446.511.558	472.873.596
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.446.511.558	472.873.596
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	32.329.484.204	1.889.444.609
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	32.329.484.204	1.889.444.609
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.648.422	601.014
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.724	3.144
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	5.724	3.144

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông vào ngày 31/12/2017.

9. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

9.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ tài sản sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

9.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể

Rủi ro về các hợp đồng hợp tác đầu tư vào dự án bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu do sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

9.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán.

9.3 Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngắn hạn ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9.3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	428.400.000	1.178.100.000	-	1.606.500.000
Phải trả người bán	724.388.102	-	-	724.388.102
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	48.482.371.165	-	-	48.482.371.165
Cộng	49.635.159.267	1.178.100.000	-	50.813.259.267

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

10. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 34)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có.

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có.

3. Mua và thanh lý công ty con trong năm báo cáo

	Năm nay	Năm trước
- Tổng giá trị mua hoặc thanh lý công ty con trong năm	38.000.000.000	-
- Phần giá trị mua hoặc thanh lý công ty con được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương tiền	24.747.853.021	-
- Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác được mua hoặc thanh lý	13.252.146.979	-
- Phần giá trị tài sản (Tổng hợp theo từng loại tài sản) không phải là tiền và các khoản tương đương tiền và nợ phải trả trong công ty con được mua hoặc thanh lý trong kỳ	24.747.853.021	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không có.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan

Ông Lê Thống Nhất
Bà Nguyễn Ngọc Thủy
Bà Nguyễn Thị Thiên Thanh
Ông Nguyễn Đình Tú
Ông Nguyễn Đình Trí
Ông Trần Khánh Quang
Ông Dương Minh Tiến
Ông Nguyễn Hữu Quang
Ông Trần Vi Thoại
Công ty CP Bất Động Sản Danh Khôi
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Mối quan hệ

Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc
Cổ đông lớn
Cổ đông lớn
Cổ đông lớn
Cổ đông lớn
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
Thành viên HĐQT
Công ty con
Bên liên quan

Công ty đã có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty CP Bất động sản Danh Khôi mượn tiền – Ông Lê Thống Nhất	3.250.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Netland nhận hoàn ứng – Ông Trần Khánh Quang	1.000.000.000	-
Công ty CP BĐS Netland nhận tiền góp vốn - Bà Nguyễn Ngọc Thủy	88.200.000.000	-
Công ty CP BĐS Netland chi tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi của ông Lê Thống Nhất	35.300.000.000	-
Thu hộ dự án Barya city Bà Rịa - Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	4.092.000.000	(4.092.000.000)

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	11.270.788	-
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	997.317.300	-
Cộng		1.008.588.088	-

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận:

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là môi giới bất động sản và đầu tư các dự án (hoạt động đầu tư dự án mới chỉ phát sinh doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận). Về mặt địa lý, công ty chỉ có hoạt động kinh doanh chủ yếu tại Tp. Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận (tiếp theo)

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của công ty.

5. Thông tin về hoạt động liên tục:

Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường và liên tục trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Ngọc Chiêu

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất

BÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY RIÊNG

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Netland (sau đây gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được soát xét của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

1. Thông tin chung về Công ty:**Thành lập:**

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19/03/2014 và các giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 11 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

Tên tiếng anh: Netland Real Estate Joint Stock Company

Tên viết tắt: Netland Real Estate JSC

Trụ sở chính: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 06/7/2017)
Bà	Nguyễn Ngọc Thủy	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 10/10/2016 miễn nhiệm ngày 06/7/2017)
Bà	Nguyễn Thị Thiên Thanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Nguyễn Đình Tú	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Trần Khánh Quang	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Dương Minh Tiến	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)

Ban Kiểm soát

Bà	Lê Thị Ngọc Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Bà	Vũ Thị Nguyệt Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Bà	Nguyễn Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/7/2017)
Bà	Nguyễn Ngọc Thủy	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 10/10/2016, miễn nhiệm ngày 6/7/2017)
Ông	Dương Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/08/2017)
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính là:

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc (đại diện pháp luật từ ngày 11/7/2017)
Bà	Nguyễn Ngọc Thủy	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc (đại diện pháp luật từ ngày 13/10/2016 đến ngày hết ngày 10/7/2017)

4. Các thông tin quan trọng khác

Căn cứ vào nghị quyết số 230517/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/05/2017, Công ty quyết định tăng vốn điều lệ từ 30.000.000.000 VND lên 120.000.000.000 VND.

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM ("AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

6. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Bản thuyết minh cho các báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.



Lê Thống Nhất
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing & Informatic Services Company Limited
Office: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh
Tel: (84.8) 3832 8964 (10 Lines) Fax: (84.8) 3834 2957
Email: info@alsc.com.vn Website: www.alsc.com.vn



Số: 12.17.567-R/AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN NETLAND**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 01 năm 2018, từ trang 04 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. HCM, ngày 25 tháng 01 năm 2018



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Văn Vinh

Số Giấy CNDKHNKT: 0112-2018-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

Lê Hùng Dũng

Số Giấy CNDKHNKT: 3174-2015-05-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN NETLAND

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		19.753.431.962	6.961.010.220
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.044.744.591	608.258.492
1. Tiền	111		4.044.744.591	608.258.492
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.617.477.565	6.352.000.000
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	2.352.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		135.675.000	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	15.481.802.565	4.000.000.000
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		91.209.806	751.728
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4	21.938.184	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		69.271.622	711.728
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	40.000
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Branch in Hà Nội: C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Phạm Hùng St, Cầu Giấy Dist, Hà Nội

Branch in Đà Nẵng: 36 Ha Huy Tập St, Thanh Khê Dist, Đà Nẵng

Representative in Cần Thơ: 48B/243/1A, 30/4 St., Ninh Kiều Dist, Cần Thơ City

Representative in Hải Phòng: 18 Hoàng Văn Thụ St, Hồng Bàng Dist, Hải Phòng

Tel: (04) 3782 0045/46/47 Fax: (04) 3782 0048

Tel: (0511) 371 5619 Fax: (0511) 371 5620

Tel: (0710) 3813 004 Fax: (0710) 3828 765

Tel: (031) 3569 577 Fax: (031) 3569 576

Email: alshtn@hn.vnn.vn

Email: alshtn@dn.vnn.vn

Email: alshtn@ct.vnn.vn

Email: alshtn@hp.vnn.vn

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

Trang 4

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		121.438.607.986	25.506.524.166
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		81.000.000.000	25.500.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.3b	81.000.000.000	25.500.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	38.000.000.000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		38.000.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.438.607.986	6.524.166
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.4	38.607.986	6.524.166
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		2.400.000.000	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		141.192.039.948	32.467.534.386

Thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.616.859.536	470.555.545
I. Nợ ngắn hạn	310		3.616.859.536	470.555.545
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		60.500.000	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.5	3.312.383.530	470.555.545
4. Phải trả người lao động	314		152.920.478	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		91.055.528	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		-	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		137.575.180.412	31.996.978.841
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.6	137.575.180.412	31.996.978.841
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17.575.180.412	1.996.978.841
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.996.978.841	107.534.232
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.578.201.571	1.889.444.609
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		141.192.039.948	32.467.534.386

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	22.763.634.654	2.378.915.658
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		22.763.634.654	2.378.915.658
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.280.003.256	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		18.483.631.398	2.378.915.658
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.674.948	47.354
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	216.303.591	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	2.166.056.729	14.595.030
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		16.102.946.026	2.364.367.982
11. Thu nhập khác	31	VI.5	400.909.091	-
12. Chi phí khác	32		27.864.790	2.049.777
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		373.044.301	(2.049.777)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		16.475.990.327	2.362.318.205
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	3.297.788.756	472.873.596
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2.400.000.000)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		15.578.201.571	1.889.444.609

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		16.475.990.327	2.362.318.205
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16.475.990.327	2.362.318.205
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(64.833.997.459)	(31.852.751.728)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		338.670.395	(16.260.000)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(54.022.004)	(6.524.166)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(490.155.160)	(26.500.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(48.563.513.901)	(29.539.717.689)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(38.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(38.000.000.000)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		90.000.000.000	28.100.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		90.000.000.000	28.100.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		3.436.486.099	(1.439.717.689)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		608.258.492	2.047.976.181
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	4.044.744.591	608.258.492

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Ngọc Bích

Tp. HCM, ngày 25 tháng 01 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

QUẢN LÝ - TP. HỒ CHÍ MINH



Lê Thống Nhất