



NETZ AND

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: THÀNH TỰU 2018 VÀ THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	4
Triết Lý Kinh Doanh – Giá Trị Cốt Lõi – Tầm Nhìn – Sứ Mệnh.	4
Thông điệp Của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị.	7
Điểm Nổi Bật Năm 2018	10
Một Số Sự Kiện Nổi Bật Năm 2018	12
CHƯƠNG II: GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY	20
Tổng Quan Công Ty.	21
Ngành Nghề Và Địa Bàn Kinh Doanh	26
Địa Bàn Kinh Doanh Năm 2018 Theo Dự Án.	34
Thông Tin Về Mô Hình Quản Trị, Tổ Chức Kinh Doanh Và Bộ Máy Quản Lý	35
Công Ty Con - Công Ty Liên Kết	37
Định Hướng Phát Triển	39
Thông Tin Cổ Đông	41
Tình Hình Thay Đổi Vốn Điều Lệ	44
Quan Hệ Cổ Đông	44
Một Số Rủi Ro	46
CHƯƠNG III: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP.	48
Giới Thiệu Hội Đồng Quản Trị	49
Hoạt Động Của Thành Viên Hội Đồng Quản Trị Độc Lập	53
Giới Thiệu Ban Điều Hành	54
CHƯƠNG IV: TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018	63
Tình Hình Đầu Tư, Tình Hình Thực Hiện Các Dự Án.	64
Tình Hình Tài Chính.	65
CHƯƠNG V: BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	69
Biện Pháp Giảm Tác Động Đến Môi Trường Và Xã Hội Của Công Ty.	70
Quản Lý Nguồn Nguyên Vật Liệu	71
Chính Sách Liên Quan Đến Người Lao Động	72
Báo Cáo Liên Quan Đến Trách Nhiệm Đối Với Cộng Đồng Địa Phương.	79
Báo Cáo Và Đánh Giá Của Ban Giám Đốc	80
Mô Hình SWOT.	84
Những Cải Tiến Về Cơ Cấu Tổ Chức, Chính Sách, Quản Lý	86
Đánh Giá Của Hội Đồng Quản Trị Về Hoạt Động Của Công Ty.	87
Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát	90
CHƯƠNG VI: BÁO CÁO TÀI CHÍNH	92

CÁC TỪ VIẾT TẮT

Công ty, Netland	:	Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
Sở KH&ĐT TP.HCM	:	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
Ban TGD	:	Ban Tổng Giám đốc
BKS	:	Ban Kiểm soát
HNX	:	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
BDS	:	Bất động sản
VĐL	:	Vốn điều lệ
BCTC	:	Báo cáo tài chính
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	:	Lợi nhuận trước thuế
DTT	:	Doanh thu thuần
CBCNV	:	Cán bộ công nhân viên
CTCP	:	Công ty Cổ phần
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
VLXD	:	Vật liệu xây dựng
Thuế TNDN	:	Thuế thu nhập doanh nghiệp
HĐKD	:	Hoạt động kinh doanh
Danh Khôi	:	Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi
TP. HCM	:	Thành phố Hồ Chí Minh
Giấy CNĐKDN, GCNĐKDN	:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

CHƯƠNG I: THÀNH TỰU 2018 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TRIẾT LÝ KINH DOANH – GIÁ TRỊ CỐT LÕI - TẦM NHÌN – SỨ MỆNH

TRIẾT LÝ KINH DOANH

“Khát khao mang giá trị tốt đẹp nhất cho xã hội”

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

“Khát vọng – Đạo đức – Uy tín – Chuyên nghiệp – Sáng tạo”

TẦM NHÌN

Năm 2027, trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân lớn nhất Việt Nam

Năm 2037, vươn ra khu vực và thế giới.

Năm 2047, 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.”





THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NĂM 2018, KHẮNG ĐỊNH NĂNG LỰC CỦA NETLAND TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

Năm 2018, thị trường bất động sản vẫn tiếp tục phục hồi, tăng trưởng và phát triển ổn định. Cũng trong năm nay, thị trường bất động sản vẫn phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn về quan hệ cung - cầu; tiếp cận quỹ đất đầu tư; thủ tục hành chính. Hàng loạt chính sách sắp được ban hành hoặc điều chỉnh, bổ sung cũng sẽ đóng vai trò quan trọng giúp minh bạch hóa và tháo gỡ vướng mắc cho các hoạt động của thị trường bất động sản. Điều này cũng là động lực buộc các doanh nghiệp bất động sản phải tìm kiếm các giải pháp phù hợp, thích ứng với môi trường kinh doanh hoàn toàn mới.

Với những thuận lợi và khó khăn kể trên, trong năm qua Netland đã phấn đấu và ghi nhận nhiều bước tiến trong kết quả kinh doanh. Cụ thể như sau: Doanh thu thuần của Netland năm 2018 là hơn 176,7 tỷ đồng, tăng 96,13% so với cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế đạt hơn 72,1 tỷ đồng, gấp 217,13 lần so với lợi nhuận đạt được năm 2017.

Ngày 05/04/2018 là ngày Công ty niêm yết trên sàn HNX. Đây được xem là sự kiện đặc biệt quan trọng đối với Công ty Netland, sự kiện này đánh dấu sự trưởng thành về mọi mặt, cả về kinh doanh lẫn quản trị, là kết quả của sự phấn đấu bền bỉ, vượt qua nhiều khó khăn thử thách, kiên định hướng tới mục tiêu xây dựng Công ty phát triển bền vững và toàn diện.

Trong nửa đầu năm 2018, một trong những tập đoàn lớn của Nhật Bản như Sanei Architecture Planning đã trở thành đối tác chiến lược và G-7 Holdings INC đã trở thành cổ đông chiến lược của Netland. Netland sẽ tiếp tục bắt tay với một đối tác lớn khác cũng đến từ Nhật Bản, là công ty niêm yết có doanh thu tỷ đô trên sàn chứng khoán Tokyo và Jasdaq.

Năm 2019, tiếp tục tham vọng chinh phục thị trường

Nguồn lực:

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”.

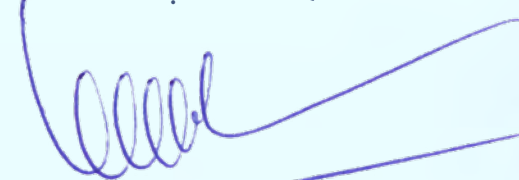
Dự án

Việc triển khai dự án có quy mô lớn một lần nữa đã cho thấy năng lực đầy đủ, khả năng triển khai các dự án tiếp theo trong giai đoạn hiện tại cũng như trong tương lai. Ngoài ra, CTCP Bất động sản Danh Khôi là công ty con của Netland, là một trong những đơn vị phân phối uy tín khu vực phía nam, đã triển khai thành công hàng loạt dự án như dự án Goldview, dự án Queen Pearl, dự án Haborizon, ... Hiện tại đang phân phối dự án Barya Citi, dự án Saigon Metro Mall, dự án Long Hậu,...

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.

Kính chúc quý vị sức khỏe và thành công!

CHỦ TỊCH HĐQT



LÊ THỐNG NHẤT

ĐIỂM NỔI BẬT NĂM 2018

Niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội: Ngày 05/04/2018

Giá trị vốn hóa thị trường ngày (28/12/2018): 468 tỷ đồng

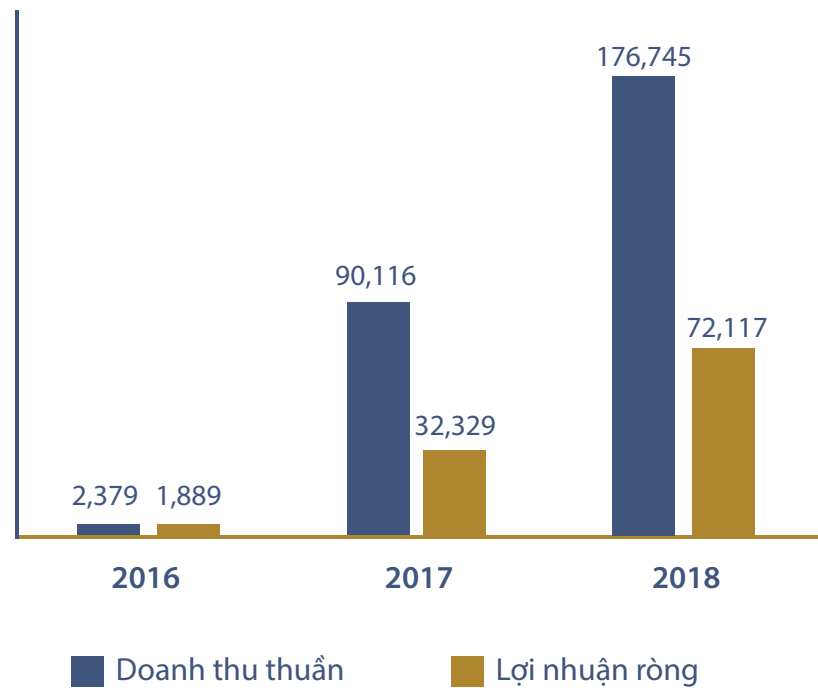
Phát hành tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ lên 240 tỷ

Sanei trở thành cổ đông lớn và là đối tác chiến lược của NRC, mua tiếp 20% vốn cổ phần của NRC trong đợt phát hành tăng vốn điều lệ lên 240 tỷ đồng.

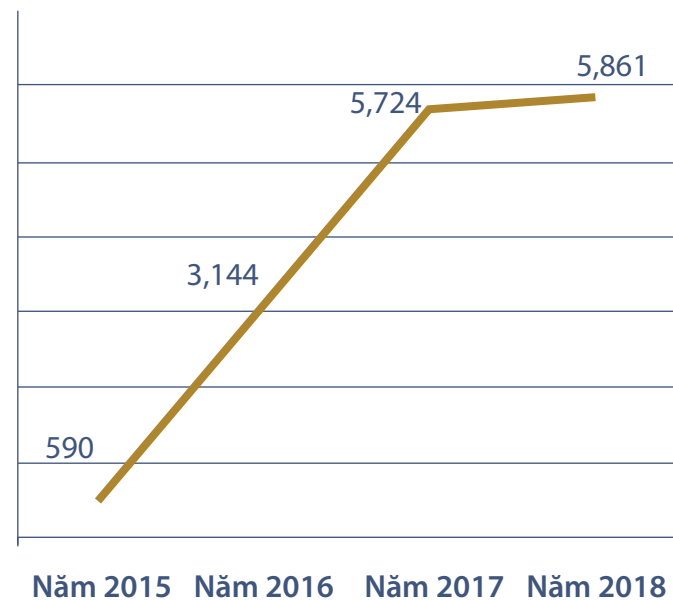
G-7 Holdings INC là cổ đông chiến lược của NRC.

Chi trả 20% cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông

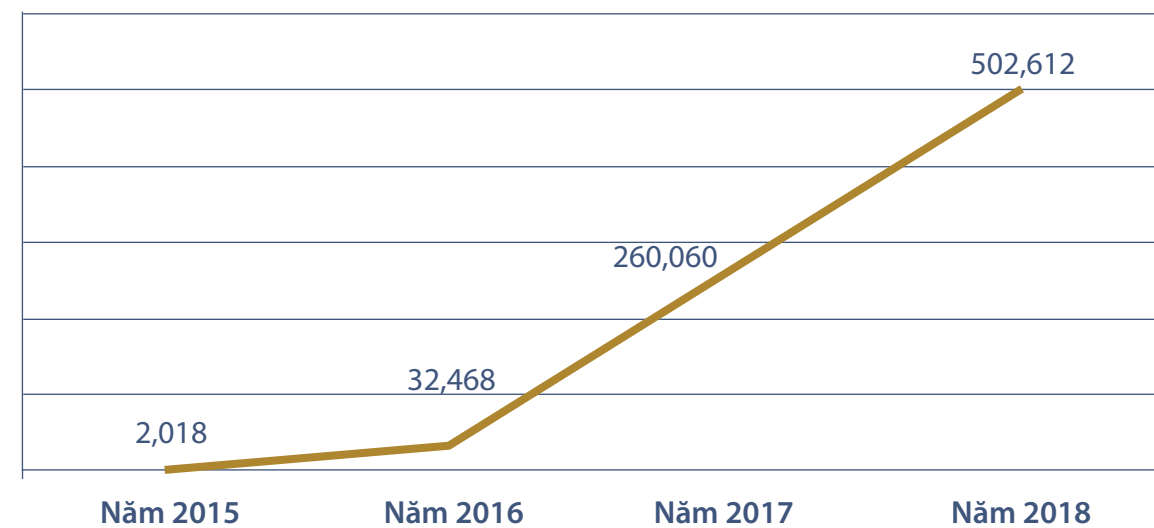
BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG DOANH THU - LỢI NHUẬN



EPS



TỔNG TÀI SẢN - HỢP NHẤT (TRIỆU ĐỒNG)



MỘT SỐ SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2018



Gặp gỡ và làm việc với các đối tác Nhật Bản

SANEI ARCHITECTURE PLANNING CO.,LTD

Tháng 04/2018, Nhận được lời mời của Sanei, Netland đã có buổi làm việc với HĐQT và Ban lãnh đạo Sanei tại Nhật sau khi Sanei trở thành đối tác chiến lược của Netland từ tháng 02/2018.



Ban lãnh đạo Netland thăm Công trình văn phòng điều hành của dự án nhà chung cư của Sanei



PARTNER CAPITAL

Tháng 06/2018, Ban lãnh đạo Netland đã có cơ hội viếng thăm trụ sở của Partner Capital tại Nhật Bản. Partner Capital đang tìm kiếm cơ hội và đầu tư vào Netland.



G7 HOLDINGS INC

Ngày 18/06/2018, Ban lãnh đạo Netland đã có cuộc họp với Ban lãnh đạo G7 Holdings INC tại Nhật Bản nhằm trao đổi thêm về các cơ hội đầu tư của G7 Holdings INC vào Netland.



KÝ BIÊN BẢN GHI NHỚ HỢP TÁC

Ngày 27/11/2018, Sanei Architecture Planning Co.,Ltd đã cùng với Netland ký biên bản ghi nhớ hợp tác giữa hai bên. Theo đó Sanei trở thành đầu mối kết nối với các nhà đầu tư Nhật Bản, kêu gọi vốn cho Netland từ Nhật Bản. Và Netland trở thành đầu mối của Sanei tại Việt Nam. Sanei sẽ ưu tiên đầu tư vào các dự án của Netland tại Việt Nam.

Tiếp xúc với Tổ chức ANABUKI

Ngày 29/11/2018, Anabuki đã tới thăm và làm việc với Netland về vấn đề hợp tác giữa hai bên trong thời gian tới.



HỘI THẢO GIỚI THIỆU VỚI NHÀ ĐẦU TƯ VỀ NETLAND TRƯỚC KHI NIÊM YẾT

Tổ chức tại Hà Nội
Hotel Nikko Hà Nội ngày 30/03/2018.



TẬP ĐOÀN SANYO HOMES

Ngày 20/12/2018, Tập đoàn Sanyo Homes đã trao đổi tìm kiếm cơ hội hợp tác một số dự án Bất động sản của Netland đang và sẽ triển khai.



HỘI THẢO GIỚI THIỆU VỚI NHÀ ĐẦU TƯ VỀ NETLAND

TRƯỚC KHI NIÊM YẾT

Tổ chức tại Tp.HCM
Deutsches Haus ngày 29/03/2018



NGÀY GIAO DỊCH ĐẦU TIÊN CỔ PHIẾU

NRC TRÊN HNX

Ngày 05/04/2018, Netland chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã NRC. Giá giao dịch của ngày đầu tiên là 21.000 đồng/CP.





TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

Ngày 26/05/2018, Netland đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty. Năm 2018 đánh dấu một năm chuyển mình và tái cơ cấu của Netland, thực hiện các quy định theo đúng chuẩn Công ty niêm yết.



DANH KHÔI: CÔNG TY MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN TỐT NHẤT CỦA VIỆT NAM NĂM 2018

Ngày 26/7/2018, giải thưởng Dot Property Vietnam Awards 2018 đã được tổ chức để vinh danh những dự án, đơn vị phát triển dự án, đơn vị môi giới uy tín. Trong đêm trao giải, công ty Danh Khôi đã xuất sắc được vinh danh với giải thưởng Công ty môi giới bất động sản tốt nhất của Việt Nam năm 2018 (Vietnam's best real estate agencies).

LỄ GIỚI THIỆU DỰ ÁN SAIGON METRO MALL

Sáng ngày 5/8/2018, lễ ra mắt dự án Saigon Metro Mall được diễn ra tại trung tâm hội nghị ADORA với sự tham gia của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Bất động sản Netland, đơn vị phân phối độc quyền Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi, đơn vị quản lý khai thác công ty cổ phần Sài Gòn Triển Vọng (SAVISTA) cùng các đơn vị phân phối.



LỄ BÀN GIAO SỔ ĐỎ DỰ ÁN LONG HẬU RIVERSIDE

Ngày 09/09/2018, Diễn ra lễ bàn giao sổ đỏ Dự án đất nền Long Hieu Riverside có quy mô hơn 20ha, liền kề nút giao nối từ khu đô thị Long Hieu (Long An) với đường Nguyễn Văn Tạo (TP HCM). Dự án do Công ty CP Bất động sản Danh Khôi (DKR) phân phối độc quyền.



**LỄ GIỚI THIỆU DỰ ÁN
BARYA CITI VÀ HỢP TÁC VỚI
TẬP ĐOÀN ANBUKI**

Danh Khôi là đơn vị môi giới độc quyền dự án Barya Citi. Ngày 15/09/2018 là ngày giới thiệu dự án đồng thời ra mắt Tập đoàn Anabuki là đơn vị quản lý vận hành của dự án trên.

**HỘI THẢO GIỚI THIỆU CƠ HỘI ĐẦU TƯ
NRC – VŨNG TÀU – 11/11/2018**



**TỔ CHỨC CÁC BUỔI HỘI THẢO TIẾP
XÚC VỚI NHÀ ĐẦU TƯ**

**HỘI THẢO GIỚI THIỆU CƠ HỘI ĐẦU TƯ
NRC – TP.HCM - 11/10/2018**

**HỘI THẢO GIỚI THIỆU CƠ HỘI ĐẦU TƯ
NRC – CẦN THƠ – 02/12/2018**





CHƯƠNG II: GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

TỔNG QUAN CÔNG TY

Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 31/12/2018 là: 204.876.073.002 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 HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2014

Thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ thông tin bất động sản Netland được theo giấy CNĐKDN lần đầu do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp ngày 19/03/2014

THÁNG 3/2016
Netland chính thức hợp tác đầu tư dự án Queen Pearl

THÁNG 8/2016
Hợp tác đầu tư dự The Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp.Nha Trang, Khánh Hòa

THÁNG 10/2016
Đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.
Tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ lên 90 tỷ

THÁNG 6/2017
Tăng vốn phát hành từ 30 tỷ lên 120 tỷ đồng. Đầu tư dự án Queen Pearl giai đoạn mở rộng





THÁNG 8/2017

Danh Khôi trở thành công ty con. Thực hiện tái cấu trúc hệ thống

THÁNG 11/2017

Netland trở thành công ty đại chúng. Được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 224/2017/GCNCP-VSD

THÁNG 2/2018

Sanei trở thành đối tác chiến lược

THÁNG 4/2018

Niêm yết chính thức tại HNX

THÁNG 12/2018

Sanei chính thức trở thành nhà đầu tư chiến lược

THÁNG 11/2018

Chi trả cổ tức năm 2017 bằng tiền. Thực hiện hồ sơ phát hành CP tăng vốn điều lệ. Đầu tư một phần dự án Rạch Thủ Lự

THÁNG 7/2018

Chính thức giới thiệu dự án SaiGon Metro Mail

THÁNG 5/2018

G7 Holdings INC trở thành cổ đông lớn của Netland





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

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

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

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.

DỰ ÁN SAIGON METRO MALL

TỔNG QUAN DỰ ÁN:

Với sự đầu tư theo mô hình của những “thiên đường mua sắm” hiện đại trên thế giới, quy tụ hàng loạt những thương hiệu hàng đầu trong nước và quốc tế, dự án SAIGON METRO MALL không chỉ đáp ứng về mặt mua sắm, mà còn tất cả mọi nhu cầu khác do có thêm khu nhà hàng ăn uống, khu cafe, khu trò chơi, phòng tập thể thao với quy mô lớn và đặc biệt là rạp chiếu phim với 7 phòng chiếu hiện đại. Khi dự án đi vào hoạt động hứa hẹn sẽ là “thỏi nam châm” đa năng, là điểm đến không thể bỏ lỡ của người dân thành phố cũng như du khách quốc tế.

VỊ TRÍ:

CHỦ ĐẦU TƯ:

QUY MÔ DỰ ÁN:

DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI:

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:

Quốc lộ 50, Phường 6, Quận 8, Tp.HCM

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland

Diện tích sàn xây dựng: 6.471,5 m²

5.995,56 m²

155 tỷ đồng



DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHÍA ĐÔNG RẠCH THỦ LỰU TẠI PHƯỜNG LONG TOÀN, THÀNH PHỐ BÀ RỊA (BARYA CITI)

TỔNG QUAN DỰ ÁN:

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

VỊ TRÍ:	Phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
CHỦ ĐẦU TƯ:	Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
QUY MÔ DỰ ÁN:	7.788 m ²
TỔNG MỨC VỐN ĐẦU TƯ:	678 tỷ đồng



DỰ ÁN CAO ỐC QUEEN PEARL PHAN THIẾT

TỔNG QUAN DỰ ÁN:

Cao ốc Queen Pearl - Phan Thiết, nằm trong khuôn viên dự án Queen Pearl và được thừa hưởng tất cả các tiện ích mà Queen Pearl mang lại. Về vị trí, dự án được xây dựng ngay mặt tiền dự án và cung cấp các dòng sản phẩm shophouses thương mại, căn hộ tầm trung cho Queen Pearl nói riêng và thị trường bất động sản tại Bình Thuận nói chung.

VỊ TRÍ:	Đường Nguyễn Thông, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
CHỦ ĐẦU TƯ:	Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi
QUY MÔ DỰ ÁN:	2.000 m ²
TỔNG MỨC VỐN ĐẦU TƯ:	256 tỷ đồng



HOẠT ĐỘNG HỢP TÁC ĐẦU TƯ

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

DỰ ÁN QUEEN PEARL:

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

DỰ ÁN QUEEN PEARL GIAI ĐOẠN MỞ RỘNG:

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

KHU BIỆT THỰ VƯỜN THE PANORAMA VILLAS:

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.

VỊ TRÍ:

Khu vực dự án tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đất quy hoạch hai bên đường 706B

Phía Tây giáp đất khu tái định cư Phú Hải (dự kiến)

Phía Nam giáp đường Nguyễn Thông

Phía Bắc giáp dự án trồng rừng kết hợp du lịch sinh thái của Công ty cổ phần Tân Việt Phát

CHỦ ĐẦU TƯ:

Công ty Cổ phần Tân Việt Phát

ĐƠN VỊ HỢP TÁC ĐẦU TƯ

VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN:

Công ty CP Bất động sản Netland

QUY MÔ DỰ ÁN:

272.573,12 m²

TỔNG MỨC VỐN ĐẦU TƯ:

452,21 tỷ đồng



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
Tọa lạc mặt tiền đường Nguyễn Thông với lộ giới 40m, mặt tiền trải dài hơn 300m
Đường Nguyễn Thông là con đường cửa ngõ dẫn vào thủ phủ resort của Mũi Né.
Muốn đi vào Mũi Né thì phải qua Queen Pearl, và từ Mũi Né trở lại cũng bắt buộc qua Queen Pearl.
Đường Nguyễn Thông kết nối với đại lộ 706B dẫn ra sân bay Phan Thiết

CHỦ ĐẦU TƯ:

Công ty Cổ phần Tân Việt Phát

ĐƠN VỊ HỢP TÁC ĐẦU TƯ

VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN: Công ty CP Bất động sản Netland

QUY MÔ DỰ ÁN: 126.244,1 m²

TỔNG MỨC VỐN ĐẦU TƯ: 347,78 tỷ đồng



DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ VƯỜN THE PANORAMA VILLAS (TÊN THƯƠNG MẠI HABORIZON NHA TRANG)

TỔNG QUAN DỰ ÁN:

Haborizon Nha Trang - Sự tĩnh lặng của biển cả, sự uy nghi của núi rừng, sự sầm uất của cảng biển và nhịp sống hiện đại của cả một thành phố đã nằm trọn trong tầm mắt. Nơi đây sẽ là một tổ ấm bình yên, một tầm nhìn thịnh vượng và đẳng cấp nghỉ dưỡng bậc nhất,... Từ trên cao nhìn xuống, toàn dự án Đất nền Haborizon Nha Trang trải dài theo hướng núi, ngắm toàn cảnh Vịnh Vàng Nha Trang, địa thế tựa sơn hướng Thủy mang tài lộc phú quý.

VỊ TRÍ:

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

CHỦ ĐẦU TƯ:

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thế Giới Xanh

HÌNH THỨC HỢP TÁC:

Cùng với Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Gia Việt mua lại Công ty TNHH Đầu tư Thế Giới Xanh để sở hữu khu biệt thự vườn The Panorama Villas

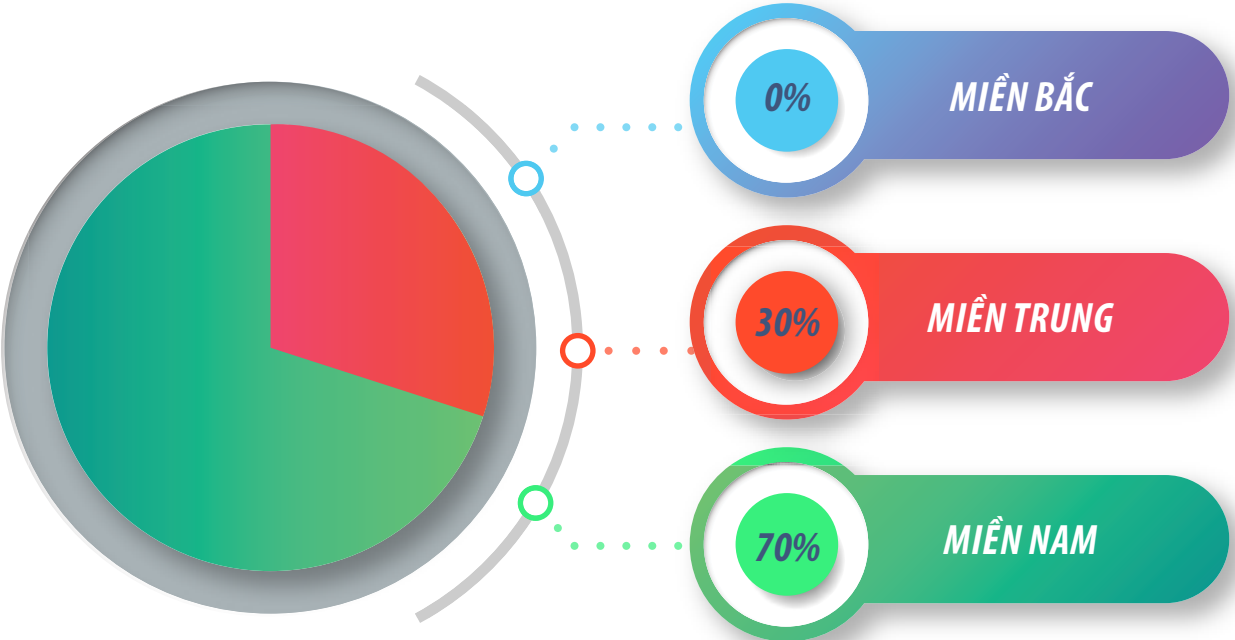
QUY MÔ DỰ ÁN:

45.000 m²

TỔNG MỨC VỐN ĐẦU TƯ:

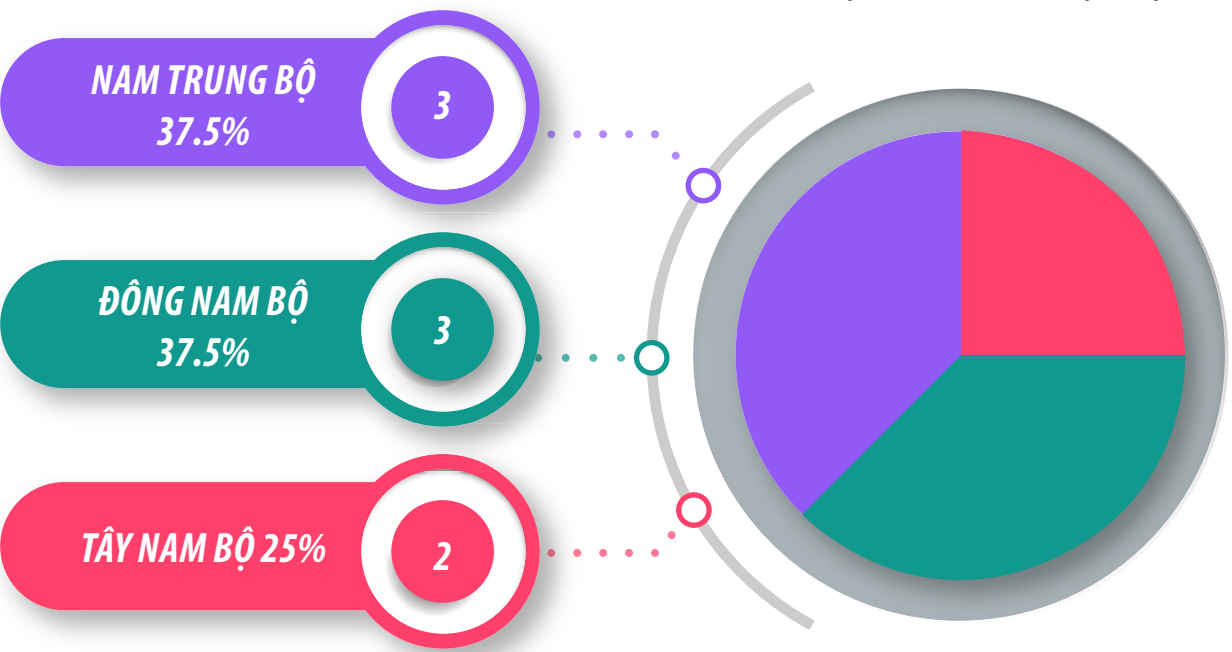
246 tỷ đồng

PHÂN KHÚC THEO MIỀN

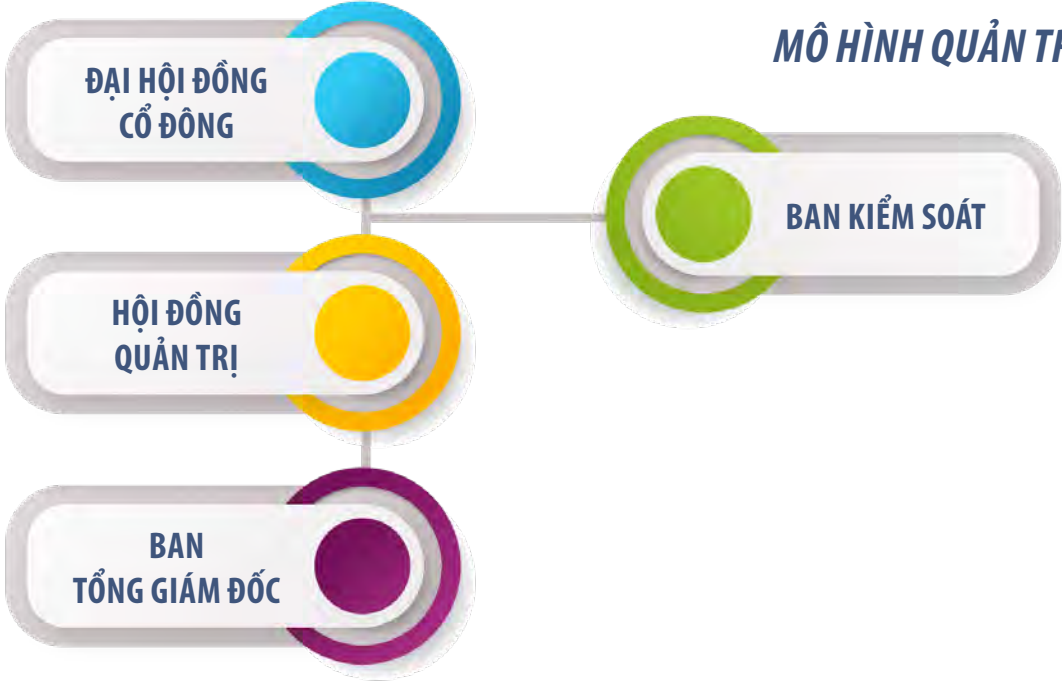


NRC - DKR

PHÂN LOẠI THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần, ngoài ra ĐHĐCĐ có thể tổ chức Đại hội bất thường theo quy định của pháp luật và Điều lệ. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

BAN KIỂM SOÁT

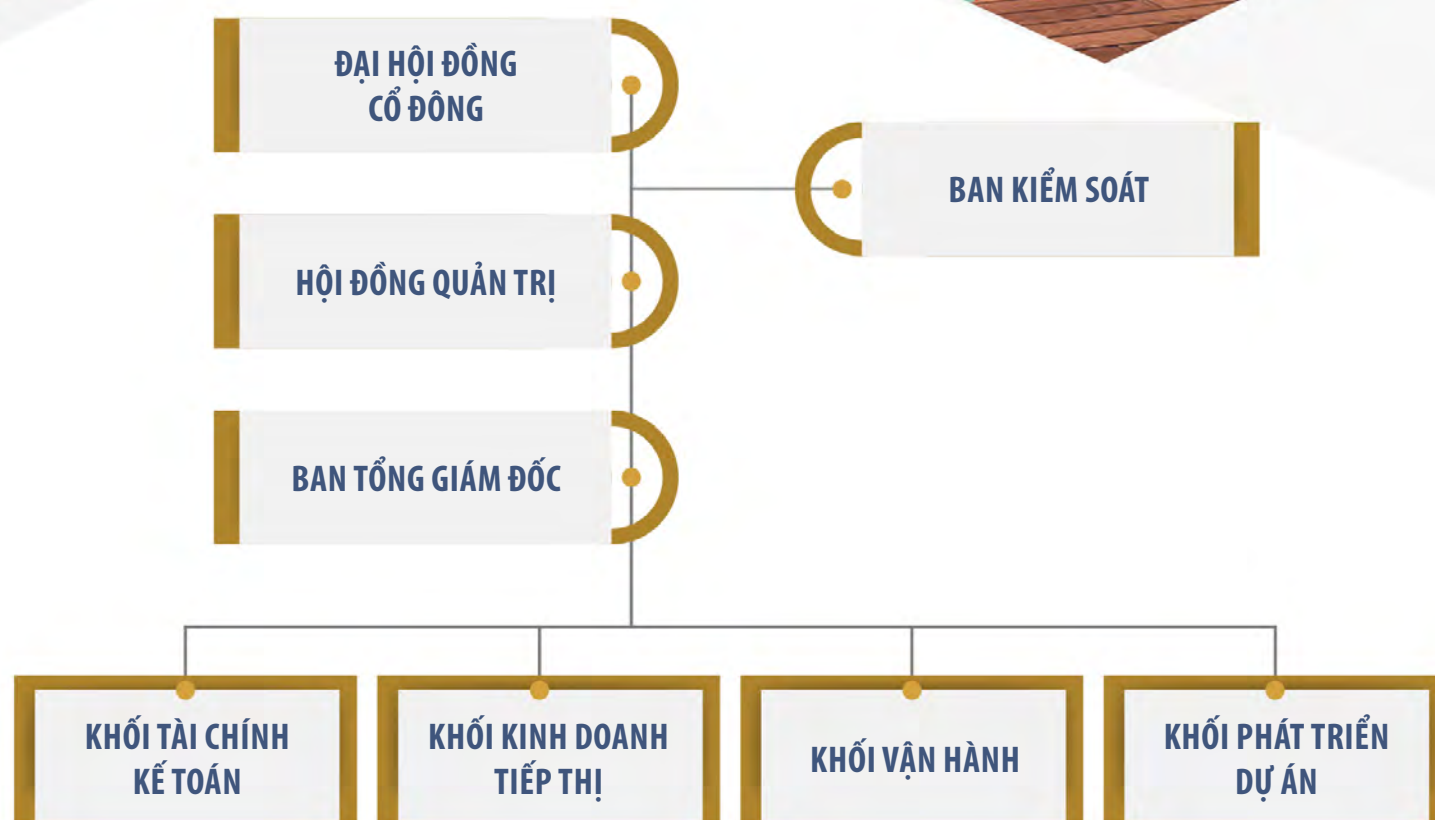
Gồm có 3 (ba) thành viên do ĐHĐCĐ bầu ra. Nhiệm kỳ của Ban Kiểm soát là 3 (ba) năm; thành viên BKS có thể bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; Chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ trong thực hiện các nhiệm vụ được giao

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DANH KHÔI (DKR) – CÔNG TY CON

ĐỊA CHỈ TRỤ SỞ CHÍNH:

GIẤY CN ĐKDN:

SỐ ĐIỆN THOẠI:

SỐ FAX:

VỐN ĐIỀU LỆ:

VỐN GÓP CỦA NETLAND:

TỶ LỆ NẤM GIỮ:

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH:

Số 3 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, TP.HCM

Số 0304240500 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 28/02/2006

(84-28) 3 8484 777

(84-28) 3 5143 999

40.000.000.000 đồng

38.000.000.000 đồng

95%

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI – CÔNG TY LIÊN KẾT (*)

ĐỊA CHỈ TRỤ SỞ CHÍNH:	Số 3 Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Quận 1, TP.HCM
GIẤY CN ĐKDN:	Số 0315416354 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 30/11/2018
SỐ ĐIỆN THOẠI:	(84-28) 6291 1995
VỐN ĐIỀU LỆ:	120.000.000.000 đồng
VỐN GÓP CỦA DANH KHÔI:	48.000.000.000 đồng
TỶ LỆ NẮM GIỮ:	40%
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(*) Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi gián tiếp là Công ty liên kết của Netland với tỷ lệ 38%.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

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.

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CÔNG TY CHỐT NGÀY 26/12/2018

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ NẪM GIỮ (%)
I	Trong nước	292	11.168.200	93,07
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0
2	Tổ chức	0	0	0
3	Cá nhân	292	11.168.200	93,07
II	Nước ngoài	10	831.800	6.93
1	Tổ chức	2	701.400	5.84
2	Cá nhân	8	130.400	1.09
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
TỔNG CỘNG		302	12.000.000	100

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN CỦA CÔNG TY CHỐT NGÀY 26/12/2018

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	TỶ LỆ (%)
1	Lê Thống Nhất	1/6 Hồ Biểu Chánh, P.12, Q.Phú Nhuận	4.800.000	40,00
2	Nguyễn Ngọc Thủy	1/6 Hồ Biểu Chánh, P.12, Q.Phú Nhuận	1.800.000	15,00
3	G-7 Holdings INC.	1-6 Yasakadai 3-Chome, Suma-ku, Kobe (Hyogo, Japan)	700.000	5,83
TỔNG CỘNG			7.300.000	60,83

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỶ LỆ CỔ PHẦN NẤM GIỮ

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

DANH SÁCH NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN NẤM GIỮ CỔ PHIẾU CHỐT NGÀY 26/12/2018

Danh sách cổ đông là người nội bộ và người có liên quan đến người nội bộ nắm giữ cổ phiếu.

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	TỶ LỆ (%)
I. Người nội bộ				
<i>Hội đồng quản trị</i>				
1	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	4.800.000	40
2	Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT	108.000	0,90
3	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm P.Tổng Giám đốc	200.000	1,67
4	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	20.000	0,17
5	Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	0	0
<i>Ban Tổng giám đốc</i>				
1	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	4.800.000	40
2	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm P.Tổng Giám đốc	200.000	1,67
3	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó TGD Vận Hành	0	0
4	Nguyễn Huy Cường	Phó TGD dự án	14.000	0,12

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	TỶ LỆ (%)
<i>Kế toán trưởng</i>				
1	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng	80.000	0,67
<i>Ban kiểm soát</i>				
1	Lê Thị Ngọc Hiền	Trưởng BKS	65.000	0,5
2	Vũ Thị Nguyệt Nhung	Thành viên BKS	24.000	0,02
3	Nguyễn Thị Hằng	Thành viên BKS	2.000	0,02
II. Người có liên quan				
1	Nguyễn Ngọc Thủy	Người có liên quan đến Thành viên HĐQT	1.800.000	15,00
2	Nguyễn Hoàng Sơn	Người có liên quan đến Kế toán trưởng	24.000	0,23

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ

Trong năm Công ty không có phát sinh phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Công ty đang thực hiện hồ sơ để phát hành cho nhà đầu tư chiến lược, phát hành cho cổ đông hiện hữu và phát hành ESOP cho nhân viên theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã được thông qua.

QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Công ty đã tiếp xúc và thảo luận với các cổ đông, các nhà đầu tư, các công ty chứng khoán, giới truyền thông dưới nhiều hình thức như: các buổi họp định kỳ, bất thường, các buổi họp riêng với ban lãnh đạo và các sự kiện hội thảo. Ngoài ra Công ty tiếp tục thực hiện việc công bố thông tin đúng theo quy định của Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015. Thực hiện tốt việc cập nhật các tin tức, báo cáo quan trọng có ảnh hưởng đến lợi ích các bên thông qua địa chỉ website của Công ty.

Với chủ trương minh bạch thông tin, Công ty luôn báo cáo định kỳ hàng quý, 6 tháng và hàng năm trên trang thông tin điện tử IDS của Ủy Ban chứng khoán Nhà nước, trang CIMS của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, trên website của Công ty và các phương tiện truyền thông khác.

Thực hiện tốt việc thông tin đến cổ đông, không để xảy ra các kiện tụng, tranh cãi, không để cổ đông bị thiếu thông tin dẫn đến ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông.

TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU TRONG NĂM

Ngày 26/11/2018, Netland đã tiến hành chi cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ 20%/CP. Giá trên đã được điều chỉnh. Bảng giá này đang được cập nhật tới hết ngày 26/12/2018.



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm Công ty không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ

GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

STT	Người thực hiện GD	QH với người nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Nguyễn Hoàng Sơn	Chồng kế toán trưởng	33.000	0,25	27.000	0,23	Bán

MỘT SỐ 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.

CHƯƠNG III: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



NETZAND

NETZAND



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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.

Nhiệm vụ chính tại Netland:

Chịu trách nhiệm tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các nghị quyết ĐHĐCĐ, 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 sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 4.800.000 cổ phiếu.



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 quyền hạn thuộc thẩm quyền HĐQT về tất cả các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

Số lượng sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 108.000 cổ phiếu.



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 về tất cả các hoạt động tài chính kế toán và đầu tư của Công ty.

Số lượng sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 200.000 cổ phiếu.



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 sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 20.000 cổ phiếu.



Ông Vũ Ngọc Châu – Thành viên HĐQT độc lập

Ông Châu sinh năm 1987 và tốt nghiệp Đại học ở Tokyo. Ông là CEO của Kyoritsu Việt Nam ngay sau khi tốt nghiệp Đại học. Hiện tại ông cũng là đại diện của công ty Sanei Architecture Planning tại Việt Nam. Ông Châu có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn doanh nghiệp.

Số lượng sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0 cổ phiếu.

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Trong năm ông Trần Khánh Quang, ông Trần Vi Thoại và Ông Vũ Ngọc Châu là những 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.



GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG LÊ THỐNG NHẤT - CHỦ TỊCH HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC
(CHI TIẾT TRANG 49)

ÔNG NGUYỄN HỮU QUANG - THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
(CHI TIẾT TRANG 51)



Ông Nguyễn Huy Cường - Phó Tổng Giám đốc dự án

Ông Nguyễn Huy Cường hiện đang đảm nhiệm vị trí Phó tổng giám đốc Khối Phát triển Dự án của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Ông Cường đã tốt nghiệp thạc sỹ kinh tế tại Học viện tài chính. Ông Cường có hơn 10 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực Bất động sản. Trước khi giữ chức vụ hiện tại, ông Cường từng nắm giữ vị trí Phó Tổng Giám Đốc tại Công ty Bất Động Sản Danh Khôi Sài Gòn từ năm 2017.

Ông Cường gia nhập vào Netland theo kế hoạch phát triển bền vững nhằm củng cố và phát triển vị thế của công ty. Với trình độ chuyên môn cao, kinh nghiệm thực tế và tư duy nhạy bén, ông Cường chính là một trong các làn gió mới trong Netland và đưa Netland phát triển ngày càng vững mạnh, cũng như đưa ra các dự án có dấu ấn riêng biệt nhưng không kém phần hấp dẫn cho thị trường.

Số lượng sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 14.000 cổ phiếu.



Bà Nguyễn Ngọc Trâm - Phó Tổng giám đốc vận hành

Bà Nguyễn Ngọc Trâm hiện đang đảm nhiệm vị trí Phó tổng giám đốc Khối Vận hành của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Bà tốt nghiệp Đại Học chuyên ngành Tài Chính-Ngân Hàng tại Đại Học Kinh Tế-Luật trước khi tốt nghiệp Thạc Sĩ Quản trị kinh doanh Trường Edingburgh Business School.

Bà đã công tác tại Tập Đoàn Đất Xanh, Công ty cổ phần Đầu tư LDG, Công ty cổ phần Kinh doanh Nhà Khang Điền,... trước khi gia nhập vào ban điều hành tại Netland.

Với nhiệt huyết và kinh nghiệm điều hành trong lĩnh vực BĐS, bà Trâm cùng đội ngũ điều hành chuyên nghiệp tại Netland đang tạo nên khối gắn kết để tạo nên những dấu ấn mạnh mẽ và bền vững cho công ty.

Số lượng sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 0 cổ phiếu.



Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích – Kế toán trưởng

Với kinh nghiệm lâu năm đảm nhiệm vị trí kế toán trưởng tại Công ty Danh Khôi, Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích đã bắt đầu với vai trò kế toán trưởng của Công ty Netland kể từ những ngày đầu thành lập. Bà Bích có trách nhiệm quản lý tất cả các công việc có liên quan đến kế toán của Netland nói riêng và của cả hệ thống Netland-Danh Khôi nói chung. Với trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm cao và hơn 10 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực kế toán, bà Bích đã cống hiến hết mình để xây dựng một hệ thống kế toán cho Netland ngày càng lớn mạnh hơn, cũng như hỗ trợ tốt cho công tác quản trị, công bố thông tin và báo cáo cho các cơ quan Nhà Nước.

Số lượng sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 80.000 cổ phiếu.



GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



Bà Lê Thị Ngọc Hiền – Trưởng Ban kiểm soát

Bà Lê Thị Ngọc Hiền, 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 Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long.

Số lượng sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 65.000 cổ phiếu.



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. Hiện bà Nhung đang là phó phòng kế toán tại Danh Khôi.

Số lượng sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 24.000 cổ phiếu.



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 sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty: 2.000 cổ phiếu.

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

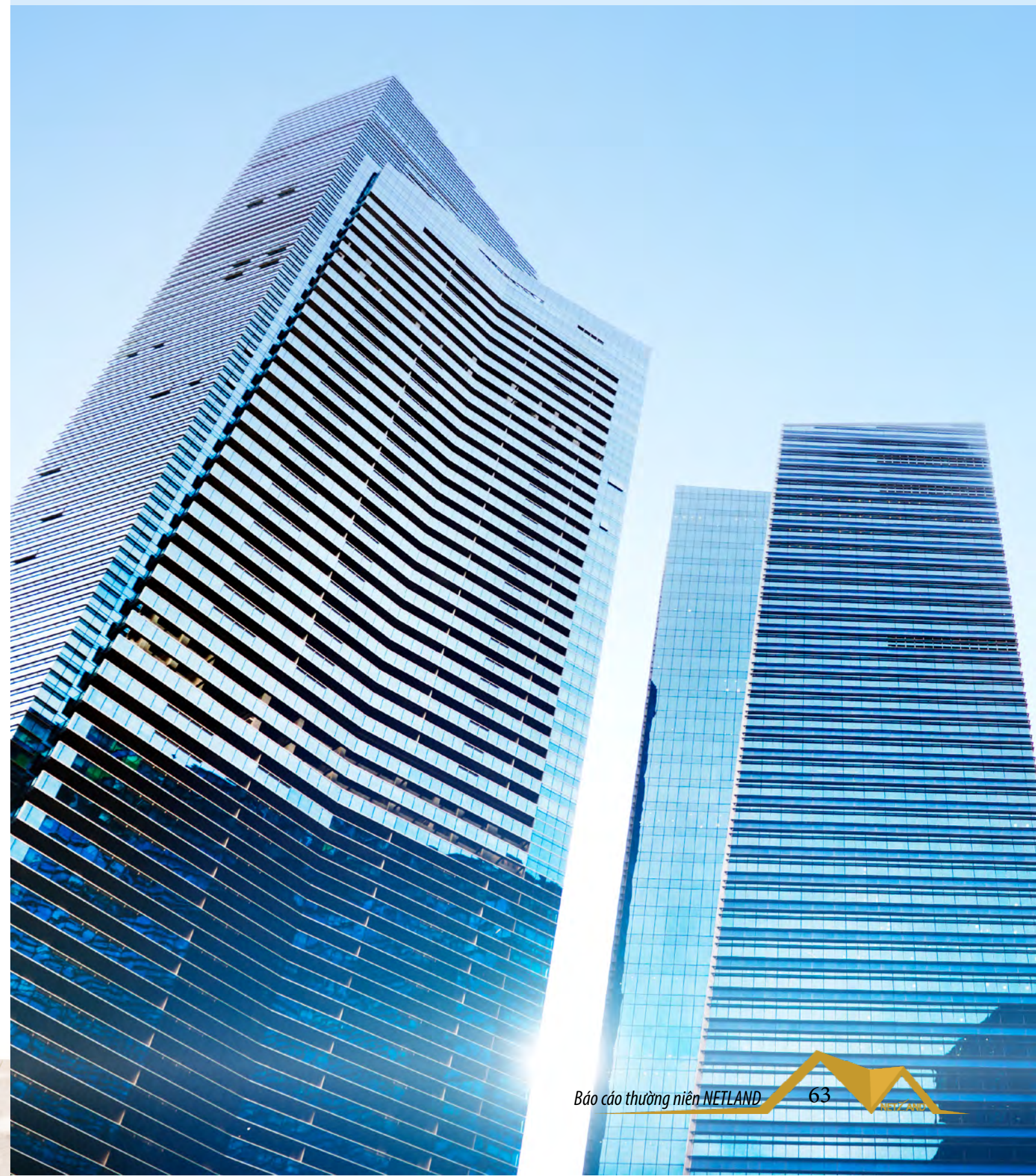
Ngày 26/05/2018, Ông Dương Minh Tiến từ nhiệm vị trí Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty.

Đồng thời, Ông Vũ Ngọc Châu đảm nhiệm vị trí Thành viên Hội đồng quản trị mới thay thế vị trí Ông Dương Minh Tiến.

Ngày 01/10/2018, bổ nhiệm Ông Nguyễn Huy Cường vào vị trí Phó Tổng giám đốc dự án.

Ngày 07/10/2018, bổ nhiệm Bà Nguyễn Ngọc Trâm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc vận hành.

CHƯƠNG IV: TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH VÀ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI NĂM 2018

STT	TÊN DỰ ÁN	SỐ SẢN PHẨM	THÔNG TIN DỰ ÁN
1	Queen Pearl	1.047	Vị trí: Mặt tiền đường Nguyễn Thông, P. Phú Hải, TP. Phan Thiết, Bình Thuận Loại hình đầu tư: đất nền nhà phố, shophouse và biệt thự biển Diện tích đất: 27,2 ha Thời gian triển khai: Quý I/2016
2	Queen Pearl giai đoạn mở rộng	457	Vị trí: Nằm kế dự án Queen Pearl, tại P. Phú Hải, TP. Phan Thiết, Bình Thuận Loại hình đầu tư: đất nền nhà phố, shophouse và biệt thự biển Diện tích đất: 12,6 ha Thời gian triển khai: Tháng 03/2017
3	Harborizon	450	Vị trí: Hòn Rớt, xã Phước Đồng, TP. Nha Trang Loại hình đầu tư: Khu nghỉ dưỡng, sinh thái Diện tích đất: 14,9 ha
4	Căn hộ chung cư Barya Citi	440	Vị trí: bao bọc và tiếp giáp với 3 tuyến đường huyết mạch Cách mạng tháng 8 – Nguyễn Văn Cừ Trường Chinh Loại hình đầu tư: căn hộ chung cư Diện tích đất: 7.788 m ²
5	Cao ốc Phan Thiết	180	Vị trí: Phường Phú Hải, TP. Phan Thiết, Bình Thuận Loại hình đầu tư: căn hộ, thương mại Diện tích đất: 2.000 m ²
6	Saigon Metro Mall	377	Vị trí: Quận 8, Tp. HCM Loại hình đầu tư: shophouse Diện tích đất: 6.471,5 m ²

STT	TÊN DỰ ÁN	SỐ SẢN PHẨM	THÔNG TIN DỰ ÁN
7	Đất nền tại Đồng Nai	650	Vị trí: Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai Loại hình đầu tư: đất nền Diện tích đất: 13,7 ha
8	Chung cư cao cấp tại Nha Trang	1.504	Vị trí: Đường Trần Phú, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa Loại hình đầu tư: căn hộ, thương mại Diện tích đất: 11.000 m ²
9	Long Hau Riverside	390	Vị trí: Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An Loại hình đầu tư: đất nền nhà phố và biệt thự Diện tích đất: 20,29 ha Hình thức đầu tư: DKR môi giới độc quyền

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.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SO VỚI KẾ HOẠCH

ĐVT: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	% TH2018 KH2018	Thực hiện 2017	% TH2018 TH2017
1	Doanh thu thuần	150.000	176.745	117,83%	90.116	196,13%
2	Lợi nhuận trước thuế	87.500	79.892	91,31%	38.261	208,81%
3	Lợi nhuận sau thuế	70.000	72.117	103,02%	33.214	217,13%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	2.917	5.861	200,93%	5.724	102,39%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018 đã được kiểm toán

Công ty đã hoàn thành kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã đề ra với tổng doanh thu đạt được là 176,7 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là hơn 72,1 tỷ đồng.

Năm 2018, doanh thu tăng từ dịch vụ môi giới đạt 111,7 tỷ đồng chiếm hơn 63% trong cơ cấu doanh thu của Netland. Trong năm phát sinh thêm doanh thu từ Hợp tác đầu tư Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát, phường Phú Hải, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Queen Pearl) và Doanh thu từ hoạt động Hợp tác đầu tư dự án Khu biệt thự vườn Panorama Villas tại Hòn Rớ, xã Phước Đồng, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa (Haborizon Nha Trang).

Đặc biệt, tất cả các chỉ tiêu của năm 2018 đều tăng mạnh so với năm 2017. Đây là kết quả từ chiến lược kinh doanh phù hợp cũng như sự nỗ lực của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Netland.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH SO VỚI CÙNG KỲ

ĐVT: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2017		Chỉ tiêu		Chỉ tiêu	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Tổng giá trị tài sản	141.192	260.060	430.941	502.612	205,22%	93,27%
2	Vốn chủ sở hữu	137.575	157.112	167.518	204.876	21,76%	30,40%
3	Doanh thu thuần	22.764	90.116	65.883	176.745	189,42%	96,13%
4	Lợi nhuận từ HĐKD	16.103	38.143	54.832	80.890	240,51%	112,07%
5	Lợi nhuận trước thuế	16.476	38.261	54.705	79.892	232,03%	108,81%
6	Lợi nhuận sau thuế	15.578	33.214	53.943	72.117	246,28%	117,13%

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2017		Chỉ tiêu		Chỉ tiêu	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
-	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	-	32.329		70.335	246,28%	117,56%
-	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	-	885		1.783		101,47%
7	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	18,37%	34,19%	35,36%	39,85%	92,49%	16,55%

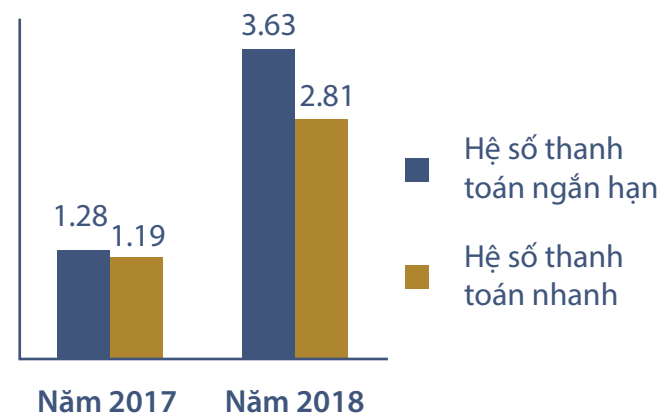
Nguồn: BCTC mẹ và Hợp nhất năm 2018 đã được kiểm toán

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỦ YẾU

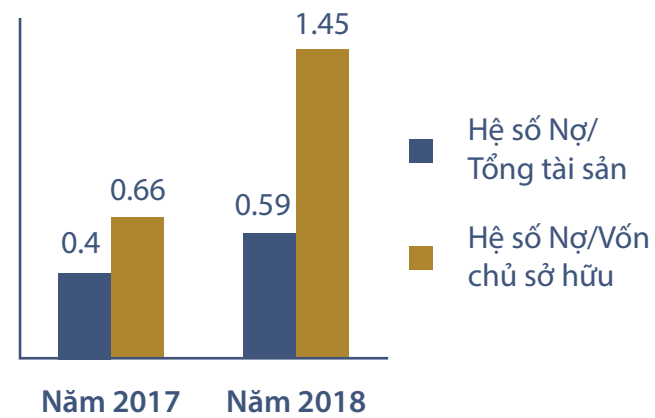
Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2017	Năm 2018
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,28	3,63
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,19	2,81
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,40	0,59
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,66	1,45
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	7,61	0,94
Hệ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,62	0,46
Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi			
Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	36,86	40,80
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	34,19	39,85
Hệ số LNST/ Tổng tài sản bình quân	%	22,10	18,91
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	42,33	45,77
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	đồng/cp	5.724	5.861

Nguồn: BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2018

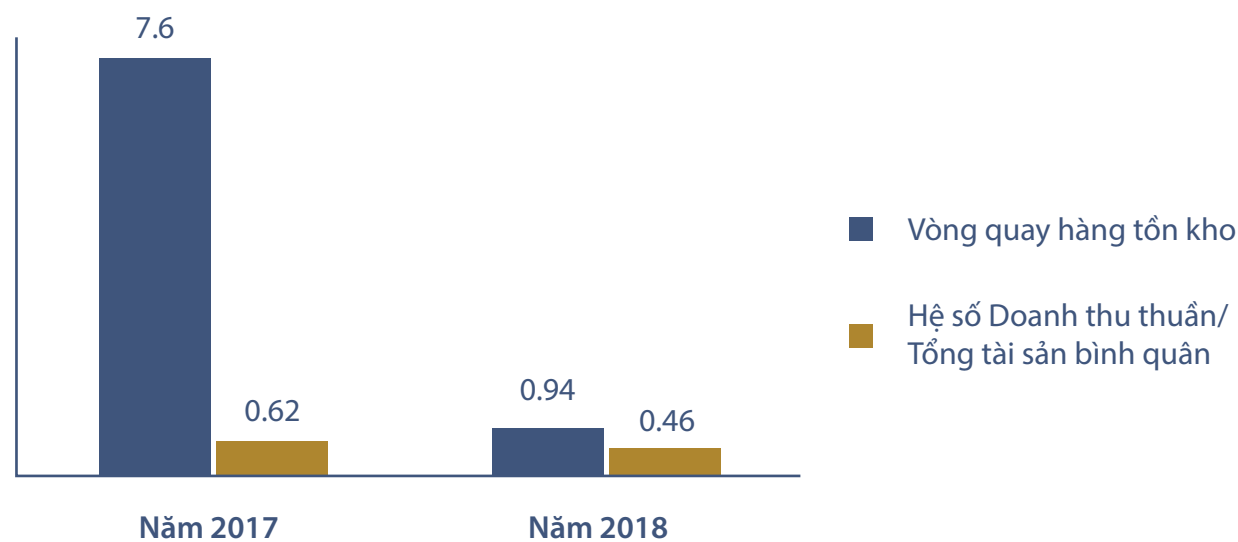
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN



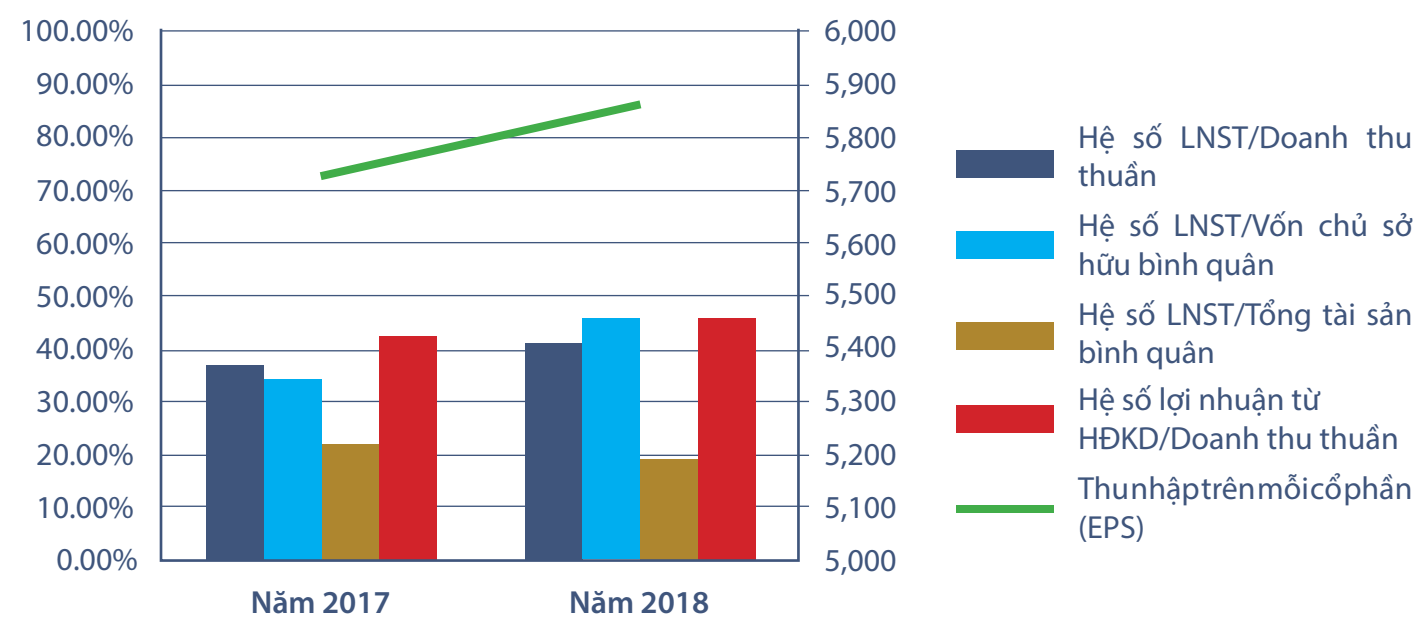
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN



CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỢI



CHƯƠNG V: BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



BIỆN PHÁP GIẢM TÁC ĐỘNG 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 luôn cân bằng lợi ích giữa Netland với các bên liên quan.

Các biện pháp giảm thiểu bụi ra môi trường

Áp dụng phương pháp xây dựng hiện đại, cơ giới hóa và tối ưu hóa các hoạt động trong quy trình xây dựng.

Làm hàng rào bằng tôn xung quanh khu vực thi công để cách ly và hạn chế bụi từ công trường phát tán ra khu vực xung quanh.

Lập kế hoạch cung ứng vật tư, hạn chế tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm, che chắn vật liệu xây dựng tại các khu vực dễ phát sinh bụi trên công trường.

Tưới nước, phun làm ẩm đất tại khu vực thi công để hạn chế khả năng khuếch tán bụi ra môi trường xung quanh.

Đối với công nhân trực tiếp thi công sẽ được trang bị bảo hộ lao động như khẩu trang mũ, quần áo bảo hộ lao động.

Giảm thiểu bụi và khí thải từ hoạt động của phương tiện vận chuyển VLXD và thi công trên công trường

Các xe chở VLXD lưu thông trong khuôn viên Dự án cần giảm tốc độ $\leq 5\text{km/h}$

Thùng xe chở VLXD được che đầy kỹ càng.

Xe chở VLXD phải chở đúng tải trọng cho phép của xe, không xếp VLXD vượt quá thành xe.

Máy móc thi công trên công trường phải được kiểm tra, bảo trì bảo dưỡng đạt tiêu chuẩn trước khi đi vào sử dụng.

Biện pháp giảm thiểu mùi hôi từ khu vực lưu trữ chất thải rắn

Bố trí các thùng thu gom rác có nắp đậy tại khu vực văn phòng, nhà xưởng, nhà ăn công nhân viên.

Tổ chức thu gom rác thải định kỳ 1 ngày/1 lần, không để tồn trữ rác thải bị phân hủy gây mùi hôi thối.

Khu vực tập kết rác tách biệt các khu vực khác.

Tăng cường chất lượng công tác vệ sinh toàn khu vực Dự án.

Hạn chế tiếng ồn, độ rung

Không cho các xe nổ máy trong lúc chờ bốc dỡ máy móc thiết bị.

Máy móc thiết bị tại công ty phải được kiểm tra bảo dưỡng định kỳ.

Báo cáo đánh giá môi trường

Công ty thực hiện các chương trình giám sát, quản lý môi trường định kỳ đối với chất thải với tần suất 3 tháng/lần. Định kỳ tối thiểu 6 tháng/lần báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài nguyên, môi trường để kiểm tra, giám sát.

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.

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.

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.

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.

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 để tránh tác động xấu đến môi trường xung quanh.

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.

Trong năm 2018, hệ thống nguồn nhân lực của Netland đã có những thay đổi quan trọng nhằm trang bị cho hành trình mới với tầm nhìn đến năm 2023 “trở thành một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân lớn nhất Việt Nam”, thông qua việc tái cơ cấu tổ chức theo các khối chức năng chuyên biệt, nâng cao vai trò của các trưởng bộ phận.

Ban Tổng giám đốc đã tiến hành tái cấu trúc theo chiều hướng chặt chẽ và hợp lý hơn nhằm đáp ứng yêu cầu chiến lược phát triển lâu dài và bền vững của Công ty. Bộ máy được cơ cấu thành 4 Khối chính – Tài chính kế toán, Khối Phát triển dự án, Khối Kinh doanh và tiếp thị và Khối Vận hành, đứng đầu mỗi Khối là các Phó Tổng giám đốc, có trách nhiệm quản lý Khối và báo cáo trực tiếp Tổng giám đốc, Chủ tịch.

Tính đến ngày 31/12/2018, tổng số CBNV của hệ thống Công ty (bao gồm công ty con - Danh Khôi) là 204 người.

Ngoài ra, nhằm tăng sự gắn kết và cống hiến của cán bộ nhân viên đối với sự phát triển Công ty, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã ban hành chính sách về lương thưởng và phúc lợi cho nhân viên, đặc biệt là chương trình ESOP.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã cải tiến nâng cấp hệ thống Công nghệ thông tin với ứng dụng phần mềm CRM vào hoạt động quản lý kinh doanh nhằm tối ưu trong việc chăm sóc khách hàng, hệ thống quản trị, tiết kiệm thời gian và nguồn lực.

Chính sách về lương thưởng, an sinh và phúc lợi

Chính sách lương thưởng và phúc lợi của Công ty Netland đáp ứng sự đa dạng về đối tượng CBNV, cạnh tranh trên thị trường và liên tục được cập nhật điều chỉnh hàng năm. Đặc biệt là các phúc lợi gia tăng quyền lợi cho nhân viên, điển hình là các dịch vụ chăm sóc cá nhân và gia đình của cán bộ nhân viên công ty. Năm 2018, Netland không chỉ nâng hạn mức phúc lợi thông lệ như bảo hiểm xã hội, thưởng lễ, tổ chức sinh nhật CBNV, 20/10, 8/3, CBNV kết hôn, CBNV sinh con, khám sức khỏe định kỳ và quan tâm hỗ trợ CBNV khi ốm đau, tai nạn ... mà còn mở rộng tài trợ bảo hiểm sức khỏe và tai nạn 24/24 cho CBNV vào đầu năm 2019.



Hoạt động 8/3, 20/10 và Noel



Sinh nhật cán bộ, nhân viên



Hoạt động thi đua, giải trí





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 cho người lao động, đặc biệt là chính sách hỗ trợ cho người lao động khi nằm viện và khám chữa bệnh.

Hỗ trợ tiền ăn trưa, đi công tác, điện thoại liên lạc,...



Hoạt động đào tạo người lao động

Nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, hoàn thiện các kỹ năng mềm cho cán bộ nhân viên, Công ty thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo/khóa học - Kiểm soát nội bộ, cũng như đăng ký các khóa đào tạo tập trung tại các trung tâm - Action Coach.

Thông qua việc đào tạo, Ban Tổng giám đốc mong muốn nguồn nhân lực của Công ty được chuyên nghiệp hơn, có kiến thức sâu rộng hơn, sát thực tế hơn, và làm chủ được công việc hiệu quả hơn.

Không những thế, Netland còn thường xuyên mời các chuyên gia, diễn giả về nói chuyện tạo cảm ứng, động lực và bổ sung kiến thức cho toàn thể Cán bộ nhân viên.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG



Thiện nguyện tại huyện Cần Giờ, Tp.HCM



Netland là đơn vị luôn có trách nhiệm với cộng đồng nói chung và cộng đồng địa phương nói riêng. Với tinh thần “cùng nhau chia sẻ yêu thương”, Công ty thường xuyên tham gia các chương trình hỗ trợ của địa phương phát động, tham gia các hoạt động từ thiện cũng như hoạt động chia sẻ tình thương với cộng đồng.

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.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

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

Tình hình nợ phải trả

ĐVT: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2017 (HN)	31/12/2018 (HN)
I	Nợ ngắn hạn	101.770	82.545
1	Phải trả người bán ngắn hạn	724	7.850
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	36.360	
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15.539	34.928
4	Phải trả người lao động	166	504
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	6.694	7.434
6	Phải trả ngắn hạn khác	41.859	5.187
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	428	26.646
II	Nợ dài hạn	1.178	215.191
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	180.567
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.178	34.624

Phân tích thị trường BĐS năm 2018 tại Tp.HCM

Theo Hiệp hội BĐS Việt Nam, quá trình tái cơ cấu thị trường đã giúp cho lượng hàng tồn kho giảm dần. Hiện cả nước còn khoảng 20.000 sản phẩm chưa được thanh khoản, giảm đáng kể so với thời điểm đầu năm 2018, do các doanh nghiệp đã chủ động tìm các nguồn vốn thay thế từ phát hành trái phiếu và các hoạt động mua bán, sáp nhập... Cùng với đó, lượng vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường tăng mạnh, đạt 6,6 tỷ USD đứng thứ hai về các ngành nghề thu hút đầu tư nước ngoài lớn nhất vào Việt Nam trong năm.

Đặc biệt, trong năm 2018 các yếu tố “bong bóng” của thị trường BĐS đã không được hình thành, cụ thể: Giá trị thanh khoản từ thị trường thứ cấp thấp hơn 40%; giá trị sản phẩm tăng từ 25 - 30% trên diện rộng; bên cạnh đó là những chính sách thắt chặt và giám sát của Nhà nước về các hoạt động tín dụng BĐS, nguồn vốn đầu tư của các tập đoàn lớn vào thị trường.

Với sửa đổi tập trung vào những nội dung liên quan đến Luật Quy hoạch đã được Quốc hội thông qua. Có những nội dung liên quan đến việc đơn giản hóa thủ tục, cắt giảm bớt điều kiện kinh doanh, tạo điều kiện thông thoáng hơn cho các nhà đầu tư.

Năm 2018 cho thấy thị trường bất động sản vẫn còn nhiều cơ hội cho Netland hơn. Với việc đa dạng hóa danh mục sản phẩm: từ đất nền, căn hộ, trung tâm thương mại,... Netland có ưu thế trong việc linh hoạt với sự thay đổi của nhu cầu của nhà đầu tư.

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 thầu 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 thầu tóm này là một lợi thế lớn đối với Netland trong tiến trình phát triển bởi vì Danh Khôi hiện có hơn 200 nhân viên kinh doanh chính thức với mạng lưới sàn giao dịch dày đặc trải dài từ Đà Nẵng tới toàn khu vực Miền Nam, ngoài ra Danh Khôi còn có hơn 200 cộng tác viên tại các sàn liên kết để thực hiện phân phối và bán các sản phẩm của Netland thực hiện hợp tác đầu tư cũng như đầu tư trong hiện tại và tương lai.

Tốc độ đô thị hóa tại Việt Nam đang diễn ra nhanh chóng, dân số tăng cao đều dẫn đến nhu cầu nhà ở rất lớn trong tương lai.

Kế hoạch triển khai thực hiện các dự án hạ tầng đô thị, các tuyến đường giao thông nối liền các tỉnh, chuyển tàu metro, sân bay...

Các chương trình xây dựng và chỉnh trang đô thị: Chương trình di dời, chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch, Đề án xây dựng đô thị thông minh và Đề án xây dựng đô thị sáng tạo phía Đông TP.HCM, Kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng 26.000 ha đất nông nghiệp thành đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị giai đoạn 2016 - 2020...

Những nhân tố khó khăn

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là lĩnh vực kinh doanh bất động sản, vì vậy công ty có thể chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Thị trường bất động sản đang có sự cạnh tranh rất khốc liệt với sự xâm nhập ngày càng nhiều của các công ty bất động sản có yếu tố nước ngoài với tiềm lực hùng hậu về tài chính và bề dày kinh nghiệm phát triển dự án quốc tế. Khá nhiều công ty kinh doanh bất động sản đang có các chiến lược cạnh tranh nhau để bán hàng: Chính sách giá, hậu mãi, chăm sóc khách hàng, cơ sở vật chất, uy tín, thương hiệu, khách hàng...

Chính sách vĩ mô của nhà nước cũng là yếu tố ảnh hưởng lớn tới thị trường bất động sản và dẫn tới xu hướng đầu tư, xu hướng tiêu dùng của khách hàng.

Chính sách tín dụng của Nhà nước cũng đang có xu hướng hạn chế đối với ngành bất động sản bởi sự lo ngại bong bóng bất động sản của Chính phủ. Việc thắt chặt tín dụng cũng làm giảm xu hướng đầu tư của các khách hàng.

Netland có thời gian hoạt động ngắn trong lĩnh vực bất động sản nên thương hiệu ít được khách hàng biết đến. Tuy nhiên với sự cố gắng không ngừng của ban quản lý cũng như tập thể lao động sẽ góp phần giúp Netland khẳng định tên tuổi hơn nữa trên thị trường.

MÔ HÌNH SWOT

Điểm mạnh

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland được thành lập từ tháng 03/2014 và cùng đồng hành cùng Công ty cổ phần Bất động sản Danh Khôi (DKR) – thương hiệu ghi dấu ấn với hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực hoạt động Bất động sản. Đặc biệt là trong lĩnh vực phân phối dự án, thương hiệu DKR với thị phần đứng thứ ba tại khu vực miền Nam; cùng với mạng lưới hoạt động đã đi vào ổn định và mối quan hệ bền vững với các đối tác chiến lược; có uy tín trong lĩnh vực Bất động sản, chính là nền tảng bền vững cho sự phát triển lâu dài của Netland.

Netland là nơi quy tụ những cá nhân có tâm huyết, hoài bão, năng động, sáng tạo và có kinh nghiệm chuyên môn, kiến thức thực tiễn. Bên cạnh đó, ban lãnh đạo và quản lý cấp cao của công ty đều là những cá nhân giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và xây dựng.

Netland hiện đang nắm giữ lượng quỹ đất tại các khu vực trọng điểm tại Tp.HCM, Phan Thiết, Nha Trang, Bà Rịa – Vũng Tàu... Quỹ đất này được tích lũy tăng tiến và đã có kế hoạch phát triển cụ thể, đảm bảo cho các dự án của Netland trong thời gian sắp tới.

Netland hiện đã được niêm yết trên sàn chứng khoán HNX từ tháng 04/2018 đã chứng minh khả năng tài chính và quản lý hiệu quả của công ty. Do đó, công ty hoàn toàn có thể huy động vốn thuận lợi từ các kênh huy động vốn trung và dài hạn của cả trong và ngoài nước, đảm bảo nguồn tài chính ổn định cho việc phát triển dự án.

Đa dạng và chất lượng đều được nhấn mạnh trong từng sản phẩm và dự án của Netland. Các sản phẩm của Netland không chỉ bị bó buộc trong một khu vực nhất định như Tp.HCM mà còn đã và đang mở rộng ra các khu vực lân cận như Phan Thiết, Nha Trang...

Có các cổ đông chiến lược là các Tập đoàn lớn của Nhật. Netland đã nhận được sự hỗ trợ vốn, hợp tác từ các Tập đoàn này.

Điểm yếu

Vì công ty Bất động sản được thành lập từ năm 2014 nên thương hiệu của công ty trên thị trường đầu tư bất động sản còn chưa mấy nổi bật, cũng như chưa có nhiều dự án ghi được các dấu ấn riêng có của mình.

Netland vẫn chưa phát huy hết tiềm lực của mình, quy mô, bộ máy quản lý của công ty còn nhỏ và vẫn còn những hạn chế trong việc huy động vốn để thực hiện các dự án có quy mô lớn.

Sự đa dạng sản phẩm của Netland cũng dẫn đến việc công ty không có một phân khúc nhất định hay tập trung khai thác nhóm khách hàng tiềm năng cụ thể.

Bộ máy nhân sự và quản lý của công ty vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện, định hướng phát triển bền vững. Vì vậy, bộ máy nhân sự vẫn chưa đáp ứng được quy mô hoạt động kinh doanh ngày càng lớn của Netland.

Cơ hội

Thị trường bất động sản dự đoán trong năm 2019 vẫn đang gia tăng liên tục nhu cầu về nhà ở, đặc biệt là phân khúc trung cấp và bình dân. Trong khi còn tồn tại tình trạng mất cân bằng cung – cầu các phân khúc sản phẩm tại một số khu vực, đã tạo cơ hội cho các nhà đầu tư đến sau tham gia để cân bằng thị trường.

Các dự án, kế hoạch phát triển cơ sở hạ tầng đang được Nhà nước triển khai. Netland luôn quan sát và nắm bắt tiềm năng này để đưa vào kế hoạch phát triển cho các dự án bất động sản của mình.

Cuộc cách mạng công nghệ 4.0 tại Việt Nam đang diễn ra mạnh mẽ và tạo động lực phát triển kinh tế, cũng như thu hút vốn đầu tư của nước ngoài. Các doanh nghiệp sẽ được hưởng lợi khi tiếp cận với nhiều nguồn vốn hiệu quả hơn để thực hiện các kế hoạch phát triển dài hạn của mình.

Có sự hỗ trợ, hợp tác từ các Tập đoàn lớn của Nhật, ổn định được nguồn vốn đầu tư.

Nguy cơ, thách thức

Áp lực cạnh tranh ngày càng tăng: Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, trong quý III/2018, số lượng doanh nghiệp mới gia nhập vào thị trường bất động sản lên đến trên 5.000 doanh nghiệp. Điều đó cho thấy áp lực cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường bất động sản trong thời gian sắp tới.

Chính sách tín dụng ngày càng siết chặt: Từ cuối năm 2018 đến đầu năm 2019, Ngân hàng Nhà nước đã đưa ra các lộ trình hạn chế tín dụng đặc biệt là nhắm vào thị trường bất động sản.

Pháp lý trong chính sách thu hút đầu tư của Việt Nam đang thông thoáng hơn, đặc biệt là với thị trường bất động sản. Việc này cho phép người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam sẽ thu hút thêm một lượng lớn Việt kiều muốn về nước mua nhà và đầu tư vào bất động sản.

Sự thiếu hụt nguồn cung và sự điều chỉnh cung – cầu của thị trường: Nguồn cung ứng bất động sản ra thị trường ngày càng giảm do các chính sách pháp lý trong việc phê duyệt bất động sản đang trở nên gắt gao hơn. Bên cạnh đó, các chính sách hạn chế phát triển dự án khu vực nội đô hoặc khu vực có nhiều khu dân cư hiện hữu của chính phủ đã dẫn đến thiếu hụt nguồn cung trong khi thị trường này ngày càng lớn. Tuy nguồn cung vốn đã hạn chế nhưng phân khúc sản phẩm của nguồn cung này cũng chưa hiệu quả dẫn đến nhu cầu nhà ở đối với phân khúc trung cấp và bình dân thì vẫn còn rất lớn trong khi phân khúc cao cấp và hạng sang thì dư thừa về nguồn cung.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Cải tiến về cơ cấu tổ chức

Trong năm 2018, Công ty đã dần hoàn thiện cơ cấu tổ chức. Đội ngũ quản lý được bổ sung góp phần gia tăng hệ thống quản lý của Công ty. Tạo ra sự phối hợp nhịp nhàng giữa các cấp trong Công ty.

Cải tiến về chính sách nội bộ, chính sách quản lý Công ty

Trong năm, Netland đã ban hành nhiều chính sách, quy trình liên quan đến từng phòng ban. Sau khi được xét duyệt, các bộ phận sẽ phối hợp với nhau thực hiện để tránh bị ùn tắc công việc. Điều này góp phần giúp CBCNV hiểu rõ vai trò và nhiệm vụ của mình trong từng phần hành.

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 2018. 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 chông 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.

Kế hoạch phát triển trong tương lai

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:

- Tập trung Phát triển dự án
- Tiếp tục phát triển hệ thống bán hàng
- Đẩy mạnh hệ thống liên kết bán hàng
- M&A Công ty, M&A dự án để tạo quỹ đất, tốc độ tăng trưởng quỹ đất ít nhất 20%/năm
- Tăng cường nguồn vốn rẻ từ nước ngoài
- Hợp tác với nước ngoài để mở rộng thị trường
- Mở văn phòng đại diện tại nước ngoài và trao đổi sản phẩm với đối tác
- Tạo ra các sản phẩm bất động sản có giá trị thực

Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
Không có

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.

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

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng GĐ	06/07 2017		12/12	100%	
2	Ông Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT	26/08 2017		12/12	100%	
3	Ông Dương Minh Tiến	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	26/08 2017	26/05 2018	6/6	100%	Từ nhiệm
4	Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	26/08 2017		12/12	100%	

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
5	Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	26/08 2017		12/12	100%	
6	Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	26/05 2018		6/6	100%	

ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 của Công ty đã thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT đối với Ông Dương Minh Tiến và bầu bổ sung Ông Vũ Ngọc Châu vào Thành viên HĐQT thay thế. Như vậy Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023 có cơ cấu Thành viên HĐQT độc lập là 3/5 Thành viên.

Hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Trong năm, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham gia đầy đủ tất cả các cuộc họp của Hội đồng quản trị và có nhiều đóng góp tích cực và khách quan trong mọi cuộc họp cũng như các cuộc họp của Công ty. Hoàn thành tốt vai trò của một thành viên độc lập, một người giám sát công tâm, giảm được nguy cơ lạm dụng quyền hạn của người điều hành công ty. Góp phần bảo vệ lợi ích cho cổ đông, đặc biệt là cổ đông nhỏ lẻ.

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

Năm 2018, Netland đã có bước chuyển mình trở thành Công ty niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Đây là một bước tiến dài trên chặng đường phát triển của Netland. Việc niêm yết sẽ mang đến cho Netland khá nhiều cơ hội để huy động vốn dễ dàng hơn trên thị trường chứng khoán, minh bạch hóa thông tin, tạo niềm tin và đưa thương hiệu Netland đến gần hơn với nhà đầu tư và khách hàng. Đồng thời, Netland cần phải cố gắng và phấn đấu hơn nữa để đáp ứng tốt các yêu cầu ngày càng khắt khe để đảm bảo tốt nhất lợi ích của các bên liên quan.

Thị trường Bất động sản tương đối tốt, tạo thuận lợi cho việc phát triển công ty. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Netland đã nỗ lực hết mình để đề 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 2018 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.

Trong năm, Ban lãnh đạo Công ty đã tiếp xúc khá nhiều các tập đoàn đến từ Nhật Bản. Điều này cho thấy, nhà đầu tư nước ngoài đang có sự quan tâm đặc biệt đối với Netland. Minh chứng là trong năm 2018, Sanei Architecture Planning Co.,Ltd và G-7 Holdings INC đã trở thành cổ đông chiến lược của Netland. Netland đang làm hồ sơ phát hành riêng lẻ cho cổ đông riêng lẻ là Sanei Architecture Planning Co.,Ltd. Trong năm 2019, Sanei sẽ trở thành cổ đông chiến lược của Netland. Sanei sẽ hỗ trợ Netland trong việc huy động vốn và tiếp nhận các cơ hội đầu tư từ Nhật Bản.

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.

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

Năm 2018, Hội đồng quản trị công ty luôn luôn song hành với Ban Tổng Giám đốc công ty, kết quả năm 2018 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 2018 vượt so với kế hoạch 117,83% và lợi nhuận sau thuế vượt so với kế hoạch 103,02%. 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 2018. Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành tốt kế hoạch được giao năm 2018.

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.

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. Vì thế, ngoài các đối tác Nhật Bản hiện có, 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.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Hoạt động của Ban kiểm soát

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.

Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông

Hội đồng quản trị họp định kỳ, bất thường khi cần thiết do Chủ tịch HĐQT chủ trì. Mỗi cuộc họp của HĐQT đều thông báo để BKS nắm thông tin.

Rà soát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết Hội đồng quản trị.

Rà soát báo cáo tài chính Mẹ và Hợp nhất quý 1,2,3,4; Báo cáo bán niên năm 2018; Báo cáo tài chính Mẹ và Hợp nhất năm 2018.

Giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và kế hoạch kinh doanh trong năm cũng như các khó khăn, thuận lợi trong hoạt động Công ty.

Ban Điều hành Công ty trong năm đã tổ chức các hoạt động, chương trình thi đua kinh doanh giữa các bộ phận góp phần nâng cao hiệu quả lao động. Ngoài ra Công ty còn tổ chức các hoạt động cho CBNV để nâng cao tinh thần làm việc và sự gắn bó với Công ty.

Thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty.

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Ngày không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Lê Thị Ngọc Hiền	Trưởng BKS	26/08 2017		4/4	100%	
2	Bà Vũ Thị Nguyệt Nhung	Thành viên BKS	26/08 2017		4/4	100%	
3	Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên BKS	26/08 2017		4/4	100%	



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND**

1: BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 94

2: BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP 96

3: BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 97

4: BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 101

5: BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 102

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 tháng 03 năm 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, 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
Ông	Trần Khánh Quang	Phó chủ tịch
Ông	Dương Minh Tiến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/05/2018)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/05/2018)

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc
Ông	Dương Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/05/2018)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Huy Cường	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/10/2018)
Bà	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07/10/2018)
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

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

4. 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 2018 của Công ty.

5. 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 2018, 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.

6. 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 2018, 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 2018.

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

Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2019
Thay mặt Hội đồng Quản trị

Lê Thống Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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 kèm theo của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 03 năm 2019, từ trang 04 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018, 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 22 tháng 03 năm 2019



HUỶNH TIÊU PHỤNG

Số Giấy CNDKHNKT: 1269-2018-005-01

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

TRẦN HẢI SƠN

Số Giấy CNDKHNKT: 2172-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		236.688.772.161	19.753.431.962
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	20.976.468.920	4.044.744.591
1. Tiền	111		20.976.468.920	4.044.744.591
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		136.439.693.731	15.617.477.565
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	16.663.414.037	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	30.390.087.000	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.5a	89.386.192.694	15.481.802.565
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	78.397.325.499	-
1. Hàng tồn kho	141		78.397.325.499	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		875.284.011	91.209.806
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	875.284.011	21.938.184
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	69.271.622
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		194.251.933.518	121.438.607.986
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		79.831.762.500	81.000.000.000
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.5b	79.831.762.500	81.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		64.754.208.089	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	6.967.915.217	-
- Nguyên giá	222		7.089.660.708	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(121.745.491)	-
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	V.8	57.786.292.872	-
- Nguyên giá	228		57.786.292.872	-
- 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	38.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		38.000.000.000	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		11.665.962.929	2.438.607.986
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	265.962.929	38.607.986
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.10a	11.400.000.000	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		430.940.705.679	141.192.039.948

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		263.422.513.737	3.616.859.536
I. Nợ ngắn hạn	310		48.981.233.975	3.616.859.536
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		77.615.422	60.500.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		81.060	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10b	21.107.350.287	3.312.383.530
4. Phải trả người lao động	314		597.259.960	152.920.478
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	981.423.446	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	V.13a	26.217.503.800	-
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		214.441.279.762	-
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	V.12	180.566.813.097	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13b	33.874.466.665	-
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		-	-

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		167.518.191.942	137.575.180.412
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	167.518.191.942	137.575.180.412
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
- 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		47.518.191.942	17.575.180.412
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	1.996.978.841
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		47.518.191.942	15.578.201.571
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		430.940.705.679	141.192.039.948

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	65.882.581.625	22.763.634.654
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		65.882.581.625	22.763.634.654
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	108.361.109	4.280.003.256
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		65.774.220.516	18.483.631.398
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.760.304.697	1.674.948
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.476.541.049	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.989.018.485	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	83.128.541	216.303.591
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	14.142.502.184	2.166.056.729
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		54.832.353.439	16.102.946.026
11. Thu nhập khác	31	VI.6	22.000	400.909.091
12. Chi phí khác	32		127.606.285	27.864.790
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(127.584.285)	373.044.301
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		54.704.769.154	16.475.990.327
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	9.761.757.624	3.297.788.756
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	(9.000.000.000)	(2.400.000.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		53.943.011.530	15.578.201.571

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

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		54.704.769.154	16.475.990.327
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	121.745.491	
- 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		487.522.564	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	2.989.018.485	
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		58.303.055.694	16.475.990.327
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(128.584.707.044)	(64.833.997.455)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(78.397.325.499)	
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		201.438.326.980	338.670.395
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(1.080.700.770)	(54.022.004)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.066.738.730)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.10b	(3.411.502.732)	(490.155.160)
- 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		46.200.407.899	(48.563.513.901)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(64.875.953.580)	
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		(64.875.953.580)	(38.000.000.000)

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
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		61.244.751.350	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.637.533.335)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(24.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		35.607.218.015	90.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		16.931.672.334	3.436.486.099
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		4.044.744.591	608.258.492
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		51.995	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	20.976.468.920	4.044.744.591

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

Lê Thống Nhất



Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN

NETLAND

QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

1: BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	105
2: BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	107
3: BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	108
4: BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	112
5: BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	113

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 2018.

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
Ông	Trần Khánh Quang	Phó chủ tịch
Ông	Dương Minh Tiến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/05/2018)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Vũ Ngọc Châu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/05/2018)

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc
Ông	Dương Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/05/2018)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Huy Cường	Phó Tổng Giám đốc phát triển dự án (bổ nhiệm ngày 01/10/2018)
Bà	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc vận hành (bổ nhiệm ngày 07/10/2018)
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

4. 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 2018 của Công ty.

5. 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 2018, 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.

6. 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 2018, 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 2018.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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

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 22 tháng 03 năm 2019, từ trang 04 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018, 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.

Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2019



HUYỀN TIÊU PHỤNG

Số Giấy CNDKHNKT: 1269-2018-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

TRẦN HẢI SƠN

Số Giấy CNDKHNKT: 2172-2018-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		299.713.203.401	130.341.675.936
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	24.942.056.776	6.603.754.870
1. Tiền	111		24.942.056.776	6.603.754.870
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		205.785.619.193	112.824.894.374
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	26.012.447.866	10.910.799.867
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	31.451.724.679	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.5a	151.403.702.372	100.868.937.136
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(3.082.255.724)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	68.067.684.877	9.194.310.349
1. Hàng tồn kho	141		68.067.684.877	9.194.310.349
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		917.842.555	1.718.716.343
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	917.842.555	1.649.444.721
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	69.271.622
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		202.899.091.960	129.718.241.459
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		79.831.762.500	121.000.000.000
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.5b	79.831.762.500	121.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		67.336.736.906	3.058.830.825
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	9.550.444.034	3.058.830.825
- Nguyên giá	222		10.673.420.708	3.583.760.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.122.976.674)	(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	V.9	57.786.292.872	-
- Nguyên giá	228		57.786.292.872	-
- 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		753.842.480	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.7	753.842.480	1.398.679.342
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		36.000.000.000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2	36.000.000.000	-
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		18.976.750.074	4.260.731.292
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	3.299.750.864	38.607.986
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	14.043.371.419	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		1.633.627.791	1.822.123.306
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		502.612.295.361	260.059.917.395

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		297.736.222.359	102.947.709.122
I. Nợ ngắn hạn	310		82.545.242.597	101.769.609.122
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	7.850.152.086	724.388.102
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	81.060	36.359.672.860
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	34.924.409.200	15.538.910.833
4. Phải trả người lao động	314		504.108.064	165.835.214
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.433.500.784	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.17	5.187.087.603	41.858.522.265
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	26.645.903.800	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		215.190.979.762	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	V.16	180.566.813.097	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	34.624.166.665	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		-	-

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		204.876.073.002	157.112.208.273
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	204.876.073.002	157.112.208.273
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
- 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		80.661.186.055	34.326.463.045
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.326.463.045	1.996.978.841
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		70.334.723.010	32.329.484.204
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.214.886.947	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		502.612.295.361	260.059.917.395

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 HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	176.745.277.753	90.116.375.907
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		176.745.277.753	90.116.375.907
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	37.520.383.357	34.980.390.227
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		139.224.894.396	55.135.985.680
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	62.460.511	131.886.533
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.644.540.788	(127.527.109)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.157.018.224	73.373.466
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	19.050.989.195	7.326.528.876
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	35.702.002.089	9.925.536.787
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		80.889.822.835	38.143.333.659
12. Thu nhập khác	31	VI.6	37.000	400.669.091
13. Chi phí khác	32	VI.7	997.499.604	283.053.594
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(997.462.604)	117.615.497
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		79.892.360.231	38.260.949.156
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	19.418.281.568	7.446.511.558
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	(11.643.371.419)	(2.400.000.000)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		72.117.450.082	33.214.437.598
Cổ đông của Công ty mẹ	61		70.334.723.010	32.329.484.204
Cổ đông không kiểm soát	62		1.782.727.072	884.953.394
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	5.861	5.724
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	5.861	5.724

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Bích

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thống Nhất

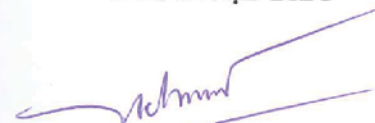


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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		79.892.360.231	38.260.949.156
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	598.047.499	424.741.673
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	3.082.255.724	(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	VI.4	487.522.564	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	3.157.018.224	73.373.466
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		87.217.204.242	38.558.163.720
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(66.448.842.840)	(110.858.428.857)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(58.873.374.528)	22.794.419.447
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		135.004.607.549	(9.315.418.302)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(2.341.045.197)	(475.911.590)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.231.916.360)	(73.373.466)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(7.537.404.910)	(623.712.197)
- 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		84.789.227.956	(59.994.261.245)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(65.629.796.060)	(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	V.2	(36.000.000.000)	(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		(101.629.796.060)	(23.194.842.377)

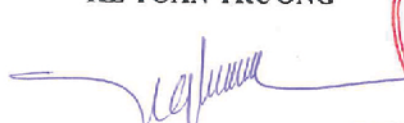
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	90.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		61.244.751.350	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.065.933.335)	(815.400.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(24.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		35.178.818.015	89.184.600.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		18.338.249.911	5.995.496.378
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.603.754.870	608.258.492
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		51.995	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	24.942.056.776	6.603.754.870

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Ngọc Chiêu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



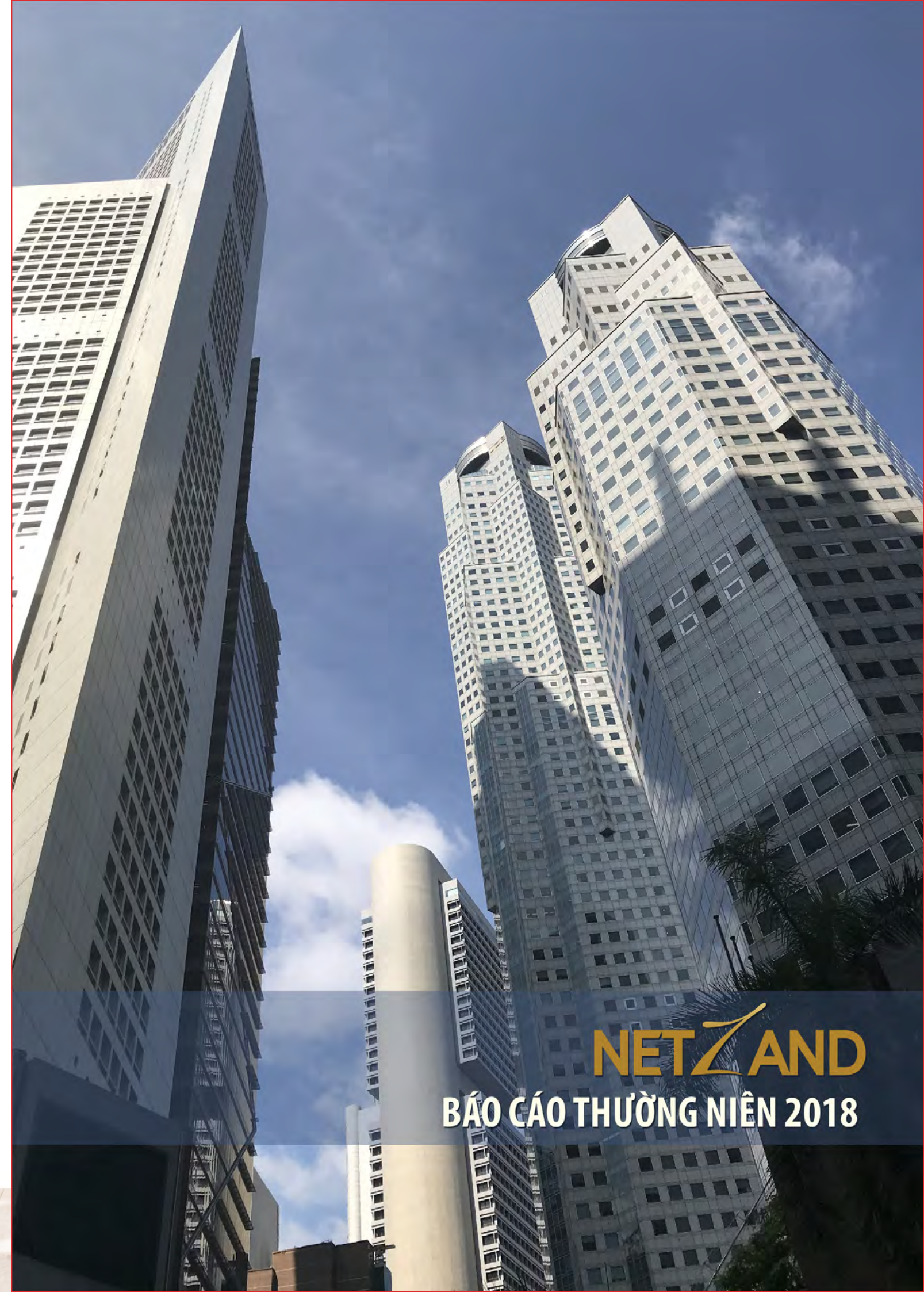
Nguyễn Thị Ngọc Bích



Tp. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2019

CHỖ PHÓNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

Lê Thống Nhất



NETLAND

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018