

**BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Đến ngày 08/11/2019

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND



MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
3. Báo cáo về vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019	5
4. Bản thuyết minh báo cáo về vốn điều lệ	6 - 8

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo về vốn điều lệ đã được kiểm toán của Công ty đến ngày 08/11/2019.

1. Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

Các thành viên Hội đồng Quản trị Công ty đến ngày lập báo cáo về vốn điều lệ gồm có:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên

Các thành viên Ban Kiểm soát Công ty đến ngày lập báo cáo về vốn điều lệ gồm có:

Bà Lê Thị Ngọc Hiền	Trưởng ban Kiểm soát	Miễn nhiệm theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên
Bà Vũ Thị Nguyệt Nhung	Thành viên	2019 số 08/2019/NQ-ĐHĐCĐ
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên	ngày 25/4/2019

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 số 08/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2019 của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Netland đã thông qua việc thay đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật doanh nghiệp 2014, gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc. Theo đó, Công ty đảm bảo ít nhất 20% số thành viên Hội đồng Quản trị phải là thành viên độc lập và có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị. Các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập thực hiện giám sát và kiểm soát đối với việc quản lý điều hành Công ty. Đến thời điểm lập báo cáo vốn điều lệ, Hội đồng Quản trị Công ty vẫn đang trong quá trình lựa chọn nhân sự, ban hành các quy chế hoạt động có liên quan nhằm chuẩn bị cho việc thành lập Ban kiểm toán nội bộ trong thời gian tới.

2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty đến ngày lập báo cáo về vốn điều lệ gồm có:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Huy Cường	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/06/2019)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty đến ngày lập báo cáo về vốn điều lệ là:

Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
-------------------	----------------------------------

3. Các hoạt động chính

Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM ("AISC") được chỉ định kiểm toán Báo cáo về vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019 của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với báo cáo về vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo về vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình vốn điều lệ của Công ty.

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 vốn góp của Công ty đến ngày 08/11/2019 với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo về vốn điều lệ phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và phù hợp với cơ sở lập báo cáo về vốn điều lệ được nêu ở Bản thuyết minh báo cáo về vốn điều lệ.

6. Phê duyệt của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt báo cáo về vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019 đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019 của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. HCM, ngày 09 tháng 11 năm 2019



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM

Auditing And Informatic Services Company Limited

Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City

Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines)

Fax: (84.28) 3834 2957

Email: info@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn

Số: A0319104-V-HH/AISC-DN5 BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Về Báo cáo vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019
của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland**

Kính gửi:

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo vốn điều lệ

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo về vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019 của Công ty Cổ phần bất động sản Netland (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09/11/2019, từ trang 05 đến trang 08, bao gồm Báo cáo về vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019 và Bản thuyết minh báo cáo về vốn điều lệ.

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 về vốn điều lệ 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 vốn điều lệ 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 về vốn điều lệ 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 về vốn điều lệ 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 về vốn điều lệ 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 về vốn điều lệ. 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 về vốn điều lệ 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 về vốn điều lệ 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 về vốn điều lệ.

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 về vốn điều lệ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland đến ngày 08/11/2019 phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và phù hợp với cơ sở lập Báo cáo như mô tả tại Thuyết minh số II.1 - Trang 7 - Bản thuyết minh báo cáo về vốn điều lệ.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Thuyết minh số II.3 - Trang 7 - Bản thuyết minh báo cáo về vốn điều lệ. Báo cáo này chỉ được sử dụng để tổng hợp tình hình thay đổi vốn điều lệ của Công ty, không mở rộng ra cho toàn bộ Báo cáo tài chính của Công ty và được lập để giúp Công ty Cổ phần Bất động sản Netland đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Tp. HCM, ngày 09 tháng 11 năm 2019



TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM VĂN VINH

Số Giấy CNĐKHNKT: 0112-2018-005-01

Bộ Tài chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN

LÊ HÙNG DŨNG

Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2015-05-01

Bộ Tài chính Việt Nam cấp

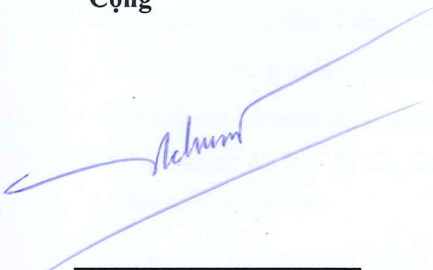
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ

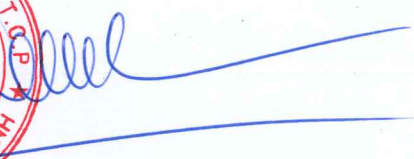
Đến ngày 08 tháng 11 năm 2019

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Chỉ tiêu	Thuyết minh	08/11/2019	08/04/2019
1. Vốn góp của chủ sở hữu	III.1 - trang 7	240.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		240.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	III.1 - trang 7	29.861.170.400	30.081.982.600
3. Cổ phiếu quỹ		-	-
Cộng		269.861.170.400	180.081.982.600


Trần Ngọc Chiêu
Người lập biểu


Nguyễn Thị Ngọc Bích
Kế toán trưởng


Lê Thống Nhất
Tổng Giám đốc
Tp. HCM, ngày 09 tháng 11 năm 2019



3005
CÔ
KIỂM
T
CH V
TH
H
N.3.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ

Đến ngày 08 tháng 11 năm 2019

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp

1. Thành lập và hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland 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 giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 08 tháng 11 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Ngày 05 tháng 04 năm 2018, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch ngày đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội với mã cổ phiếu là NRC theo quyết định niêm yết số 96/QĐ-SGDHN do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 05 tháng 03 năm 2018.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

- Công ty có tên giao dịch quốc tế là: Netland Real Estate Joint Stock Company.

- Tên viết tắt: Netland Real Estate JSC.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ môi giới và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

Trong đó bao gồm:

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

Xây dựng nhà các loại;

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

Xây dựng công trình công ích;

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Phá dỡ;

Chuẩn bị mặt bằng;

Lắp đặt hệ thống điện;

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);

Hoàn thiện công trình xây dựng;

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý;

Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ kinh doanh dược phẩm);

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý). Dịch vụ đánh giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản. Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới;

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;

Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Hoạt động trang trí nội, ngoại thất;

Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;

Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ

Đến ngày 08 tháng 11 năm 2019

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

II. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Cơ sở lập Báo cáo về vốn điều lệ

Báo cáo về vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019 của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo về vốn điều lệ

2. Kỳ báo cáo

Báo cáo về vốn điều lệ được lập cho việc thay đổi vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019 của Công ty.

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo về vốn điều lệ đến ngày 08/11/2019 của Công ty chỉ được sử dụng để Báo cáo về việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty.

Báo cáo về vốn điều lệ được lập để giúp Công ty Cổ phần Bất động sản Netland đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

4. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do Công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi / (lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

III. Vốn góp của chủ sở hữu

1. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	08/04/2019	Tăng	Giảm	08/11/2019
Vốn góp của chủ sở hữu	150.000.000.000	90.000.000.000	-	240.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	150.000.000.000	90.000.000.000	-	240.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	30.081.982.600	-	220.812.200	29.861.170.400
Cổ Phiếu quỹ	-	-	-	-
Cộng	180.081.982.600	90.000.000.000	220.812.200	269.861.170.400

2. Cổ phiếu

	08/11/2019	08/04/2019
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	24.000.000	15.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	24.000.000	15.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	15.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	24.000.000	15.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	24.000.000	15.000.000
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO VỀ VỐN ĐIỀU LỆ

Đến ngày 08 tháng 11 năm 2019

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

3. Kết quả chi tiết từng phương án phát hành

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 9.000.000 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 260518/NQ-ĐHĐCĐ-2018 ngày 26/5/2018, Nghị quyết số 240918/NQ-HĐQT ngày 24/09/2018, Nghị quyết số 221018/NQ-HĐQT ngày 22/10/2018, Nghị quyết số 311018/NQ-HĐQT ngày 31/10/2018, Nghị quyết số 180219/NQ-HĐQT ngày 18/02/2019 và Nghị quyết 05/2019/NQ-HĐQT ngày 16/04/2019. Công ty đã nộp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hồ sơ báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng số 82/2019-BCKQ-NRC ngày 18/10/2019 và hồ sơ này đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo chấp thuận theo Công văn số 6515/UBCK-QLCB về việc chấp thuận kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Theo đó, Công ty Cổ phần bất động sản Netland đã phát hành thành công 9.000.000 cổ phiếu ra công chúng. Chi tiết như sau:

- | | |
|---|--|
| 1. Tên cổ phiếu phát hành: | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Netland |
| 2. Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông |
| 3. Mệnh giá cổ phiếu: | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| 4. Mã chứng khoán: | NRC |
| 5. Số cổ phiếu đăng ký chào bán: | 9.000.000 cổ phiếu |
| 6. Ngày phát hành: | 12/02/2019 |
| 7. Ngày bắt đầu chào bán: | 14/03/2019 |
| 8. Ngày kết thúc chào bán: | 16/04/2019 |
| 9. Mục đích chào bán: | Sử dụng để thanh toán một phần tiền nhận chuyển nhượng một phần của dự án Khu nhà ở phía Đông rạch Thủ Lự, phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu. |
| 10. Ngày kết thúc chuyển giao cổ phiếu dự kiến: | Quý 4/2019 |

4. Thông tin quan trọng khác

Công ty đã đăng ký bổ sung chứng khoán (Mã chứng khoán: NRC) tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh kể từ ngày 31/10/2019 với số lượng chứng khoán đăng ký bổ sung là 9.000.000 cổ phiếu.

Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0312695565 thay đổi lần thứ 6 ngày 08 tháng 11 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 150.000.000.000 đồng lên 240.000.000.000 đồng.

Trần Ngọc Chiếu
Người lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc Bích
Kế toán trưởng

Lê Thống Nhất
Tổng Giám đốc

Tp. HCM, ngày 09 tháng 11 năm 2019