



# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN

20  
19

# CÁC TỪ VIẾT TẮT

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

# MỤC LỤC

01	<b>THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ DẤU ẤN NETLAND 2019</b>	
	THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	08
	TRIẾT LÝ KINH DOANH – GIÁ TRỊ CỐT LÕI - TẦM NHÌN – SỨ MỆNH	11
	DẤU ẤN NETLAND 2019	12
	MỘT SỐ THÀNH TỰU NỔI BẬT NĂM 2019	14
02	<b>TỔNG QUAN VỀ NETLAND</b>	
	GIỚI THIỆU VỀ NETLAND	20
	LĨNH VỰC KINH DOANH	21
	KHU VỰC KINH DOANH	22
	MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	36
	CÔNG TY THÀNH VIÊN - CÔNG TY LIÊN KẾT	40
	ĐỐI TÁC	42
	ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	44
	THÔNG TIN CỔ ĐÔNG	48
	TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ	52
QUAN HỆ CỔ ĐÔNG	53	
	QUẢN TRỊ RỦI RO	56
03	<b>QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP</b>	
	GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	64
	GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH	72
	ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	76
04	<b>HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019</b>	
	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2019	80
	TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH SO VỚI CÙNG KỲ	81
	CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỦ YẾU	82
	BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	84
	PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2019	86
05	<b>BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>	
	TẦM NHÌN VÀ BIỆN PHÁP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	90
	QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU	92
	CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG	93
	TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI	97
	CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ	98
06	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	
	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	102
	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	105
	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	106
	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	112
	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	114

CHƯƠNG 01

**THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ &  
DẤU ẤN NETLAND 2019**

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TRIẾT LÝ KINH DOANH

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN – SỨ MỆNH

DẤU ẤN NETLAND 2019

**Kính thưa Quý cổ đông, Quý khách hàng, các đối tác cùng toàn thể Cán bộ - nhân viên!**

Thừa hưởng bề dày kinh nghiệm và thương hiệu uy tín hơn 15 năm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản từ Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi, Netland đã từng bước khẳng định tên tuổi của mình bằng những nỗ lực hết mình để tìm ra những lối đi khác biệt và chiêm ngòi cho sự bùng nổ trong tương lai. Mở đầu cho sự bùng nổ này là chuỗi các sản phẩm mang thương hiệu "Aria" do Netland hợp tác đầu tư các dự án đất ven biển trải dài từ các tỉnh Miền Trung tới các tỉnh thuộc Đông Nam Bộ. Bên cạnh đó, Netland không ngừng tìm kiếm và phát triển, mở rộng quỹ đất sạch để đáp ứng nhu cầu "không giới hạn" của khách hàng trong và ngoài nước.

Năm 2019 cũng là năm Netland nhận được các giải thưởng quý giá như giải "Top 10 nhà đầu tư và kinh doanh bất động sản xuất sắc 2019", giải "Top 3 Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được các nhà đầu tư yêu thích nhất 2019", và đặc biệt là giải "Emerging Developer of The Year" được tổ chức Japan International Property Award trao tặng tại Tokyo.

Hệ thống của Netland cũng được mở rộng cả về chất lượng và số lượng. Netland được bạn bè, đối tác, nhà đầu tư quốc tế biết đến nhiều hơn sau khi khai trương Văn phòng đại diện tại Tokyo – Nhật Bản vào 28/3/2019. Đây chính là bước ngoặt lớn của Netland trong chiến lược mở rộng ra khỏi vùng lãnh thổ Việt Nam.

Sự lớn mạnh của Netland phải đi cùng với sự vững chắc của hệ thống tài chính, đó là kết hợp

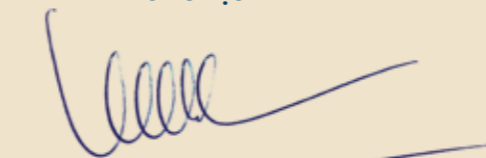
tối ưu nguồn vốn tự có, nguồn vốn hợp tác từ nước ngoài cùng với các đòn bẩy tài chính trong nước. Tính minh bạch trong tài chính và hoạt động được đặt lên hàng đầu, công bố thông tin kịp thời và chính xác đến cổ đông đã giúp Netland nhận được nhiều sự ủng hộ hơn từ cổ đông, từ đối tác, đặc biệt là hai cổ đông chiến lược đến từ Nhật Bản là Sanei Architecture Planning Co.,Ltd và G-7 Holdings INC.

"BÙNG NỔ 2020!" là tất cả những gì Netland sẽ cố gắng thực hiện trong năm 2020 để thương hiệu và sản phẩm của Netland đến gần hơn với quý khách hàng. Năm 2020 sẽ đánh dấu một bước ngoặt trong sự phát triển của Netland, với mong muốn đưa thương hiệu bất động sản Netland trở thành một trong những thương hiệu lớn nhất ngành, Ban lãnh đạo tập trung thực hiện các thương vụ M&A để tăng quy mô quỹ đất sạch đáp ứng cho nhu cầu phát triển của công ty.

Một lần nữa, xin chân thành cảm ơn các cổ đông, đối tác chiến lược, đội ngũ nhân viên Netland đã luôn đặt niềm tin và hỗ trợ cho sự phát triển của Công ty trong suốt thời gian qua. Chúng ta sẽ cùng nhau bước vào giai đoạn tăng trưởng mới một cách tự tin và vững chắc.

Trân trọng!

**THAY MẶT HĐQT  
CHỦ TỊCH**



**LÊ THỐNG NHẤT**



## THÔNG DIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

**Netland đặt chữ TÂM lên hàng đầu trong bán hàng và đầu tư nhằm mang đến cho tất cả khách hàng sản phẩm có chất lượng tốt nhất.**

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### Đạo đức

Tôn trọng các giá trị đã được thiết lập, trên tinh thần thượng tôn pháp luật và duy trì đạo đức nghề nghiệp, đạo đức xã hội ở tiêu chuẩn cao nhất.

### Uy tín

Đặt chữ Tín lên hàng đầu với phương châm xuyên suốt mọi quá trình phát triển của Công ty: Nói thực - Làm thực - Tạo nên giá trị thực.

### Chuyên nghiệp

Tập hợp những con người chuyên nghiệp để tạo nên những sản phẩm - dịch vụ mang tính chuyên nghiệp, góp phần xây dựng một môi trường chuyên nghiệp.

### Sáng tạo

Giúp Netland khác biệt hơn trong lĩnh vực Bất động sản, là định hướng trong từng hành động để đưa ra thị trường những sản phẩm hoàn hảo nhất.

## TRIẾT LÝ KINH DOANH

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

### SỨ MỆNH

Với mục tiêu “Kiến Tạo Cộng Đồng Thịnh Vượng” chúng tôi đã xây dựng và mở rộng thị trường, phát triển nhân sự bền vững cho lĩnh vực Bất động sản.

Phát triển các sản phẩm và dịch vụ đa dạng đáp ứng nhiều đối tượng khách hàng đồng thời góp phần kiến tạo cộng đồng nhân văn, gia tăng giá trị sống bền vững cho từng thành viên công ty.

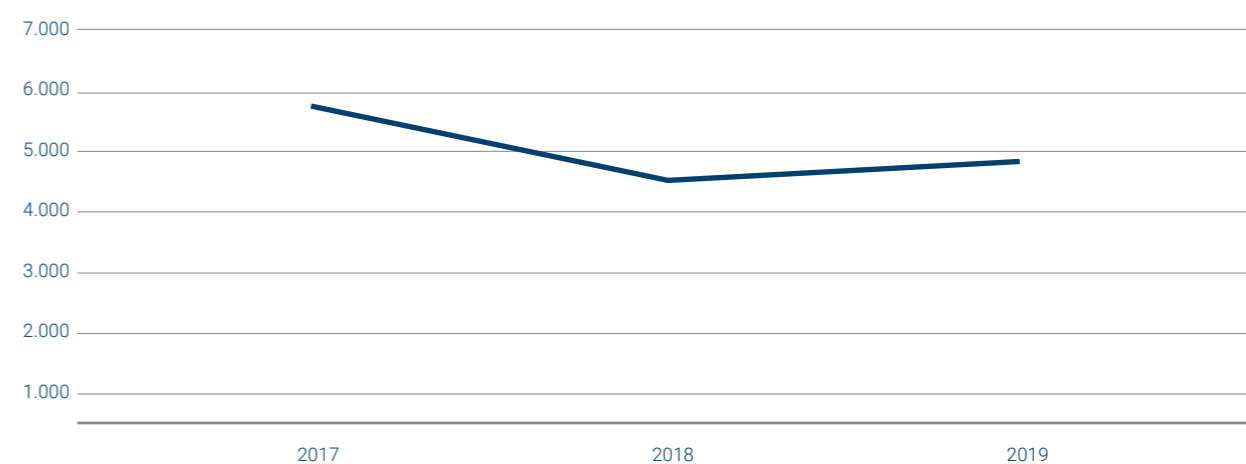
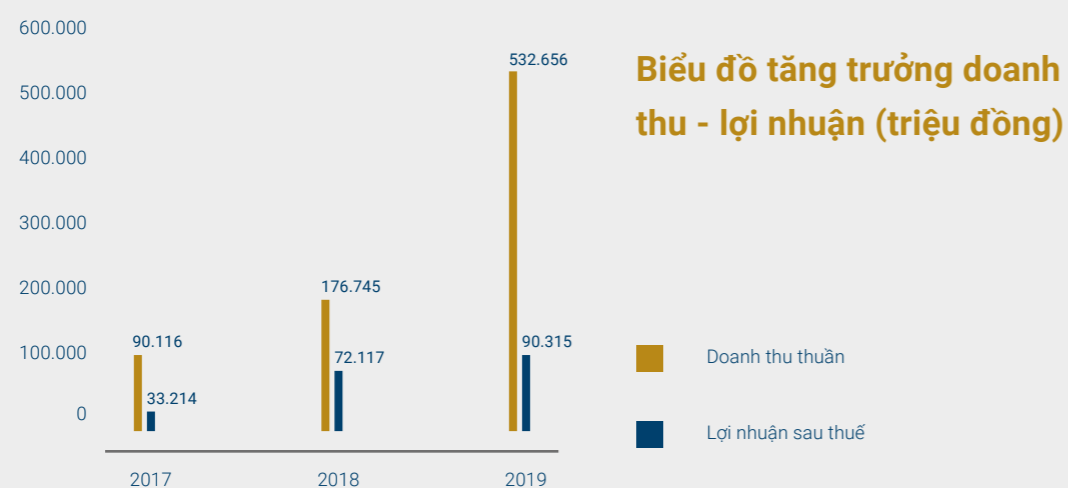
### TẦM NHÌN

Trở thành nhà đầu tư, phát triển uy tín hàng đầu tại Việt Nam với danh mục sản phẩm đa dạng tại các vị trí chiến lược khắp các tỉnh thành trên cả nước.

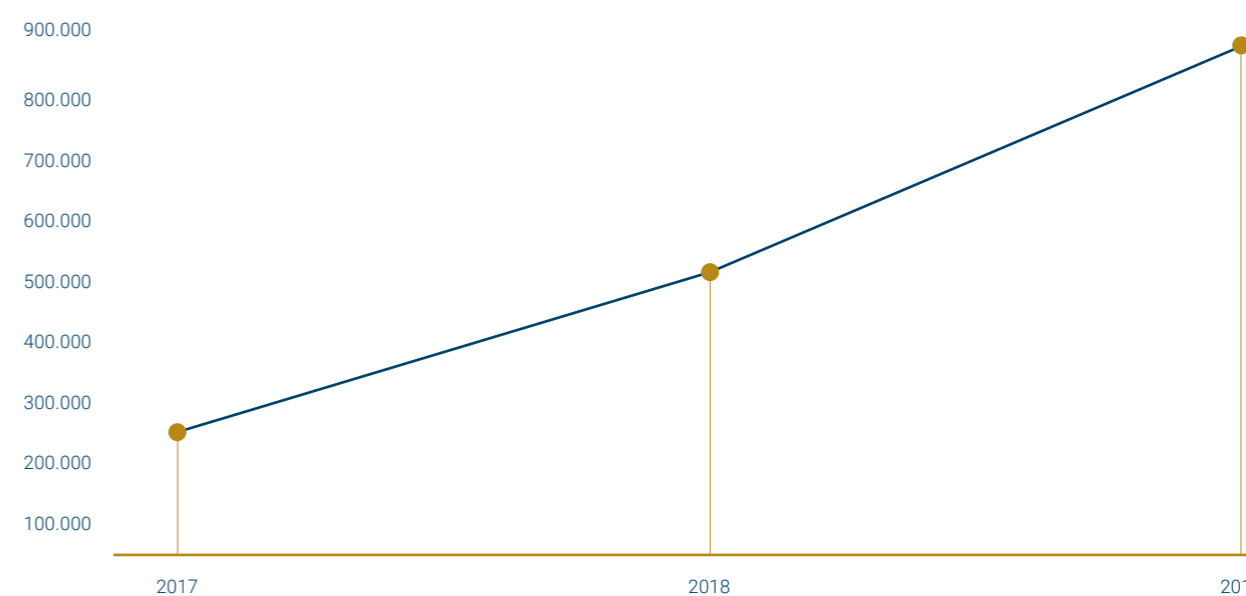
Song song với việc phát triển và mở rộng sang thị trường Châu Á và Quốc tế bằng niềm đam mê, nhiệt huyết, sự tập trung và kiên định với mục tiêu đã đề ra.

## DẤU ẤN NETLAND 2019

- Phát hành tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ lên gần 240 tỷ.
- Tính tới 31/12/2019, Sanei Architecture Planning Co., Ltd nắm giữ tổng số 4.500.000 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 18,75%.
- G-7 Holdings INC nắm giữ 1.225.000 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 5,10%.
- Netland đã có những bước khởi đầu vững chắc để đi đến các quyết định hợp tác với Tập đoàn Anabuki.
- Chi trả cổ tức 5% bằng tiền mặt và 15% bằng cổ phiếu cho cổ đông.
- Giữ vững mức EPS mỗi năm trên mỗi cổ phiếu trên 4.500 đồng.
- Tổng tài sản trên 855 tỷ đồng (tăng 70,28% so với cùng kỳ).



EPS (ĐỒNG)



Tổng tài sản (Triệu Đồng)

## THÀNH TỰU & SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2019



### Sự kiện cơ hội đầu tư cổ phiếu

Ngày 26/02/2019, Công ty đã tiến hành tổ chức sự kiện cơ hội đầu tư cổ phiếu, các vấn đề liên quan đến kế hoạch kinh doanh 2019, các dự án Công ty sẽ triển khai và định hướng kinh doanh của NRC trong giai đoạn kế tiếp.



### Lễ khai trương Văn phòng đại diện

Ngày 28/03/2019, tại Shinjuku, Tokyo, Công ty cổ phần bất động sản Netland đã tổ chức Lễ khai trương Văn phòng đại diện. Đây là sự kiện lớn của Netland trong năm 2019 – đánh dấu bước tiến mới của công ty trong việc mở rộng thị trường hoạt động ra quốc tế và thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài.



### Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019

Ngày 25/04/2019, Netland tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019. Năm 2019 đánh dấu một năm sau niềm yết và tái cơ cấu của Netland.



### Chủ tịch Tập đoàn Anabuki Nhật Bản thăm và làm việc với Netland

Ngày 21 và 22/05/2019, Chủ tịch Tập đoàn Anabuki Nhật Bản đã có chuyến thăm, làm việc và khảo sát thực tế những dự án của công ty Netland đang phát triển ở khu vực miền Trung.



### Netland được bình chọn Top 10 “Nhà đầu tư và kinh doanh bất động sản xuất sắc 2019”

Ngày 05/08/2019, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland được bình chọn Top 10 “Nhà đầu tư và kinh doanh bất động sản xuất sắc 2019” tại chương trình “Thương hiệu bất động sản xuất sắc Việt Nam 2019 – Lần 2” do Tạp chí Xây dựng phối hợp cùng Vietnam Real Estates Excellence Brands vừa tổ chức tại Nhà Hát Quân Đội, Tp. Hồ Chí Minh.



### Lễ công bố kết quả bình chọn Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR tốt nhất 2019

Ngày 09/08/2019, Lễ công bố kết quả bình chọn Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR tốt nhất 2019 (IR Awards 2019) đã diễn ra. CTCP Bất động sản Netland (HNX: NRC) được vinh danh trong Top 3 – Small & Micro Cap doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được các nhà đầu tư yêu thích nhất 2019.

# THÀNH TỰU & SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2019 (TIẾP)



## Lễ ra quân và đào tạo dự án Nhon Hội New City phân khu 2

Lễ ra quân và đào tạo dự án Nhon Hội New City ngày 16/08/2019.



## Lễ trao giải thưởng bất động sản quốc tế “Japan International Property Awards 2019”

Ngày 04/09/2019, tại lễ trao giải thưởng bất động sản quốc tế “Japan International Property Awards 2019” (JIPA) được tổ chức tại Tokyo (Nhật Bản), Netland đã được vinh danh ở hạng mục “Emerging Developer of the Year” (nhà phát triển nổi bật của năm).



## Lễ ra quân và đào tạo dự án Aria Đà Nẵng Hotel & Resort

Ngày 18/10/2019, Lễ ra quân và đào tạo định hướng dự án Aria Đà Nẵng Hotel & Resort.



## Lễ ra quân và đào tạo dự án Cà Mau New City

Ngày 25/10/2019, Lễ ra quân và đào tạo dự án Cà Mau New City.



## Lễ ra quân và đào tạo dự án Aria Vũng Tàu Hotel & Resort

Ngày 20/11/2019, Lễ ra quân và đào tạo dự án Resort giữa phố biển -Aria Vũng Tàu Hotel & Resort



## Hội thảo tiếp xúc Nhà đầu tư Nhật Bản

Ngày 10/12/2019, Netland đã phối hợp tổ chức hội thảo tiếp xúc Nhà đầu tư Nhật Bản.



## Lễ ra quân và đào tạo dự án Kỳ Co Gateway

Lễ ra quân và đào tạo dự án Nhon Hội New City ngày 12/12/2019.



## CHƯƠNG 02

# TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

GIỚI THIỆU VỀ NETLAND

LĨNH VỰC KINH DOANH

KHU VỰC KINH DOANH

CÔNG TY THÀNH VIÊN-

-CÔNG TY LIÊN KẾT

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT

TRIỂN

## GIỚI THIỆU VỀ NETLAND

### THÔNG TIN CHUNG

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: Số 0312695565 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19/03/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 08/11/2019.
- Vốn điều lệ (tính đến 31/12/2019): 240.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất ngày 31/12/2019 là: 420.742.196.341 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

# 2014

## LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN

**2014** - Thành lập Công ty CP Dịch vụ thông tin BĐS Netland theo Giấy CNĐKDN lần đầu do Sở KH & ĐT TP.HCM cấp ngày 19/03/2014.

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

**2017** - Tăng vốn phát hành từ 30 tỷ lên 90 tỷ đồng. Netland trở thành Công ty đại chúng. G7 Holdings INC trở thành cổ đông lớn.

**2018** - Niêm yết cổ phiếu trên HNX. Tái cấu trúc Danh Khôi trở thành Công ty con.

**T1/2019** - Sanei trở thành cổ đông lớn.

**T4/2019** - Thay đổi giấy CNĐKDN lần 5 với số vốn điều lệ 150 tỷ đồng.

**T11/2019** - Thay đổi giấy CNĐKDN lần thứ 6 với số vốn điều lệ 240 tỷ đồng.

**T12/2019** - Chi trả cổ tức 20%.

# 2020

## LĨNH VỰC KINH DOANH

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

TƯ VẤN, THIẾT KẾ, GIÁM SÁT XÂY DỰNG

## KHU VỰC KINH DOANH

### KHU VỰC MIỀN TRUNG

ARIA ĐÀ NẴNG HOTEL & RESORT

NAGOMI SÔNG HÀN (NAGOMI  
WATERFRONT TOWER)

NHƠN HỘI NEW CITY ( BÌNH ĐỊNH)

CỒN TÂN LẬP NHA TRANG

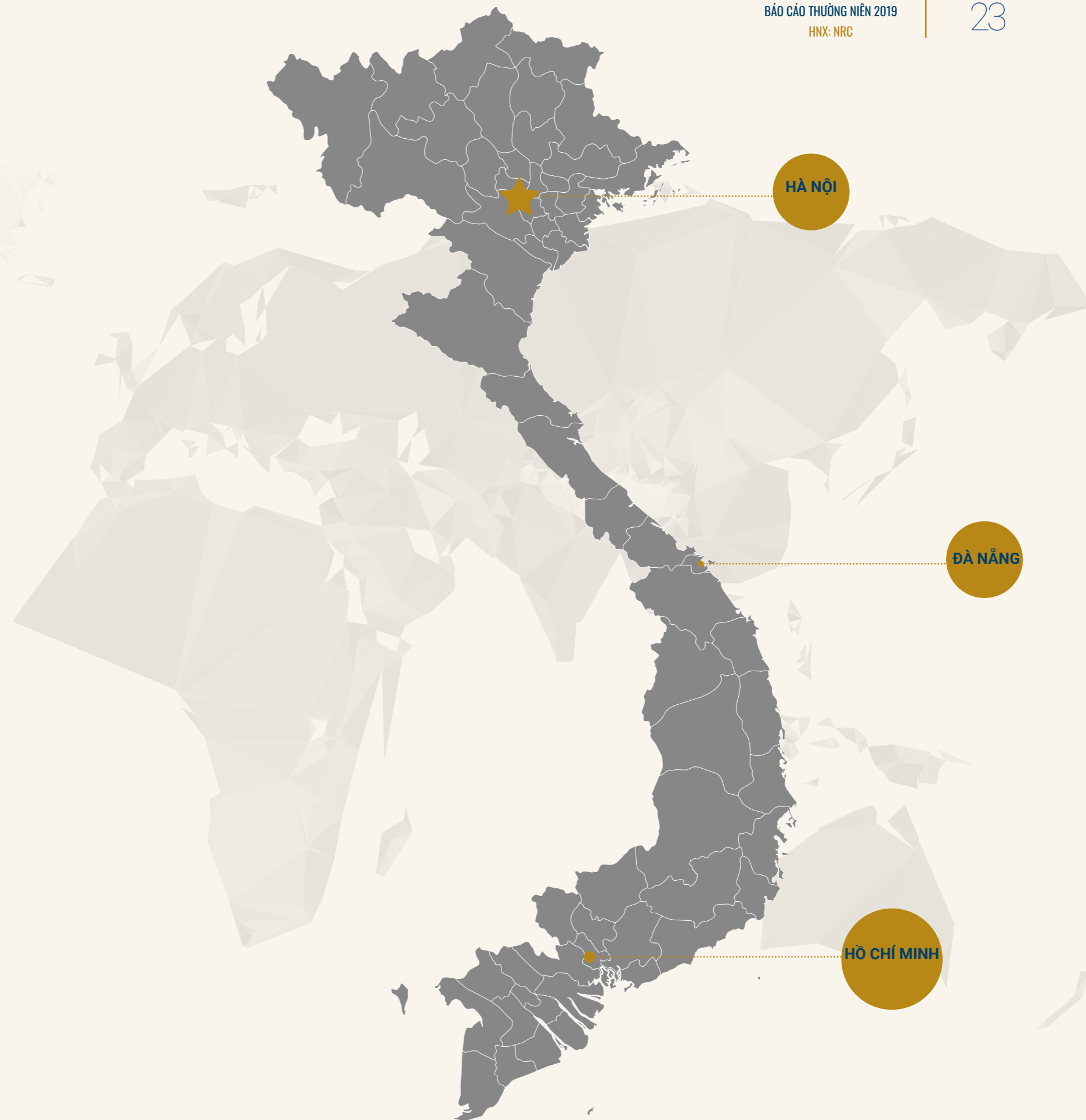
### KHU VỰC MIỀN ĐÔNG NAM BỘ

ARIA VŨNG TÀU HOTEL & RESORT

BARYA CITI APARTMENT

### KHU VỰC MIỀN TÂY NAM BỘ

CÀ MAU NEW CITY



## Dự án Aria Đà Nẵng Hotel & Resort

- VỊ TRÍ:** Mặt tiền đường Trường Sa và bãi biển Non Nước, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng
- LOẠI DỰ ÁN:** Condotel, Biệt thự, Khách sạn
- DIỆN TÍCH:** 70.000 m<sup>2</sup>
- QUY MÔ:** 02 block, 30 tầng, 838 căn Condotel, 28 căn biệt thự biển, 2 khối khách sạn cao 9 tầng.
- TIỆN ÍCH:** Sảnh lobby rộng 6.000m<sup>2</sup>; Khu hồ bơi trung tâm rộng 8.000m<sup>2</sup>; Bar ngoài trời; Nhà hàng đại dương; Hồ bơi tràn bờ view biển; Spa & Massage; Công viên nội khu; Khu ẩm thực; BBQ ngoài trời và vườn cảnh quan...

PHỐI CẢNH HỒ BƠI TRUNG TÂM RỘNG HƠN 8000M<sup>2</sup>

PHỐI CẢNH HỒ BƠI TRUNG TÂM LÚC HOÀNG HÔN



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ DỰ ÁN NHÌN TỪ ĐƯỜNG TRƯỜNG SA



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ DỰ ÁN NHÌN TỪ BÃI BIỂN NON NƯỚC



PHỐI CẢNH 28 CĂN BIỆT THỰ VEN BIỂN

## Dự án Nagomi Sông Hàn

**VỊ TRÍ:** Đường Bạch Đằng, Phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng

**LOẠI DỰ ÁN:** Khách sạn, Căn hộ cao cấp

**DIỆN TÍCH:** 3.125 m<sup>2</sup>

**QUY MÔ:** 286 căn hộ cao cấp, Khu chức năng dịch vụ, Khối khách sạn với 125 phòng.

**TIỆN ÍCH:** Hồ bơi bốn mùa tiêu chuẩn 5 sao, Sảnh đón cao cấp, Các cửa hàng luxury, Nhà hàng - bar chuẩn Châu Âu, phòng Gym hiện đại, Khu vườn thiên trên cao cùng hàng loạt tiện ích phục vụ cư dân đẳng cấp.



PHỐI CẢNH TẦNG THƯƠNG MẠI



PHỐI CẢNH DỰ ÁN NHÌN TỪ SÔNG HÀN



ẢNH NỘI THẤT CĂN HỘ



ẢNH NỘI THẤT CĂN HỘ



ẢNH NỘI THẤT CĂN HỘ



PHỐI CẢNH SANH ĐƠN TIẾP

## Dự án Nhơn Hội New City

**VỊ TRÍ:** Mặt tiền Quốc lộ 19B, Khu kinh tế Nhơn Hội, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định.

**LOẠI DỰ ÁN:** Đất nền, nhà liên kế và Liên kế - Thương mại được quy hoạch hoàn chỉnh.

**DIỆN TÍCH:** PK2: 153.959 m<sup>2</sup> | PK4: 145.388 m<sup>2</sup> | PK9: 270.784 m<sup>2</sup>

**QUY MÔ:** Nhà liên kế: 3 tầng (cao khoảng 12m); Nhà liên kế thương mại (5-7 tầng, cao khoảng 17-28m);

**TIỆN ÍCH:** 3 trường mầm non quốc tế; Trường tiểu học; Trường THCS; Trung tâm thể thao đa năng; Chuỗi 8 công viên kỳ quan; Hồ bơi bốn mùa và công viên thể thao dưới nước; Trung tâm điều dưỡng và Chăm sóc sức khỏe cao cấp...



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ DỰ ÁN NHÌN TỪ TRÊN CAO



PHỐI CẢNH CHUỖI CÔNG VIÊN KỲ QUAN QUỐC TẾ

PHỐI CẢNH DÂY NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI MẶT TIỀN QUỐC LỘ 19B



PHỐI CẢNH KHU PHỐ NHẬT BẢN

## Dự án Aria Vũng Tàu Hotel & Resort

**VỊ TRÍ:** 79 Đường D5, phường 10, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**LOẠI DỰ ÁN:** Căn hộ chung cư, Khách sạn, Biệt thự

**DIỆN TÍCH:** 76.900 m<sup>2</sup>

**QUY MÔ:** 2 block căn hộ cao 14 tầng, 46 biệt thự liền kề, Khu khách sạn 5 sao, Khu condotel

**TIỆN ÍCH:** Khu sân khấu ngoài trời, đài phun nước, khu BBQ ngoài trời, sân bóng rổ mini, khu đi bộ, chỗ ngồi ngoài trời, sân chơi dành cho trẻ em, hồ bơi và club house, vườn cảnh quan, khu bar và BBQ sát biển, café, cầu tình yêu



ẢNH PHỐI CẢNH SKY BAR



ẢNH PHỐI CẢNH TỔNG THỂ DỰ ÁN ARIA VŨNG TÀU HOTEL & RESORT



HÌNH ẢNH NỘI THẤT CĂN HỘ MẪU



HÌNH ẢNH NỘI THẤT CĂN HỘ MẪU

## Dự án Chung Cư Barya Citi

- VỊ TRÍ:** Phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- LOẠI DỰ ÁN:** 01 Block chung cư kết hợp thương mại dịch vụ.
- DIỆN TÍCH:** 7.788 m<sup>2</sup>
- QUY MÔ:** 9 tầng (8 tầng căn hộ gồm 108 căn hộ và 01 tầng thương mại – dịch vụ)
- TIỆN ÍCH:** Khu vực để xe công cộng, khu tập thể thao ngoài trời, khu vui chơi dành cho trẻ em, công viên cây xanh, vườn thư giãn, chuỗi Gym / spa / beauty salon, trường học, trung tâm thương mại – dịch vụ,...



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ DỰ ÁN CỒN TÂN LẬP NHA TRANG

## Dự án Cồn Tân Lập Nha Trang

- VỊ TRÍ:** Khu dân cư Cồn Tân Lập, Phường Xương Huân, TP. Nha Trang
- LOẠI DỰ ÁN:** Căn hộ cao tầng, sở hữu lâu dài
- DIỆN TÍCH:** 11.115,7 m<sup>2</sup>
- QUY MÔ:** 3 tháp H1-H2-H3, bao gồm 1.500 căn hộ
- TIỆN ÍCH:** Trung tâm thương mại, hồ bơi tràn bờ, Gym, Spa...



PHỐI CẢNH TỔNG THỂ DỰ ÁN BARYA CITI



## Dự án Cà Mau New City

**VỊ TRÍ:** Thửa số 127, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Tân Thành, TP. Cà Mau

**LOẠI DỰ ÁN:** Nhà phố Thương mại, Biệt thự, Nhà liên kế, Nhà liên vườn

**DIỆN TÍCH:** 141.330 m<sup>2</sup>

**QUY MÔ:** 1.600 nền

**TIỆN ÍCH:** Hồ Cảnh quan 13 ha và tổ hợp tiện ích 5 sao trên hồ, 03 Trung tâm Thương mại, 12 công viên nội khu, Khu Thể thao ngoài trời, chợ đêm, TT Y tế...



ẢNH PHỐI CẢNH BIỆT THỰ



ẢNH PHỐI CẢNH SHOP HOUSE



ẢNH PHỐI CẢNH NHÀ LIÊN VƯỜN



ẢNH PHỐI CẢNH TRỤC ĐƯỜNG 43M

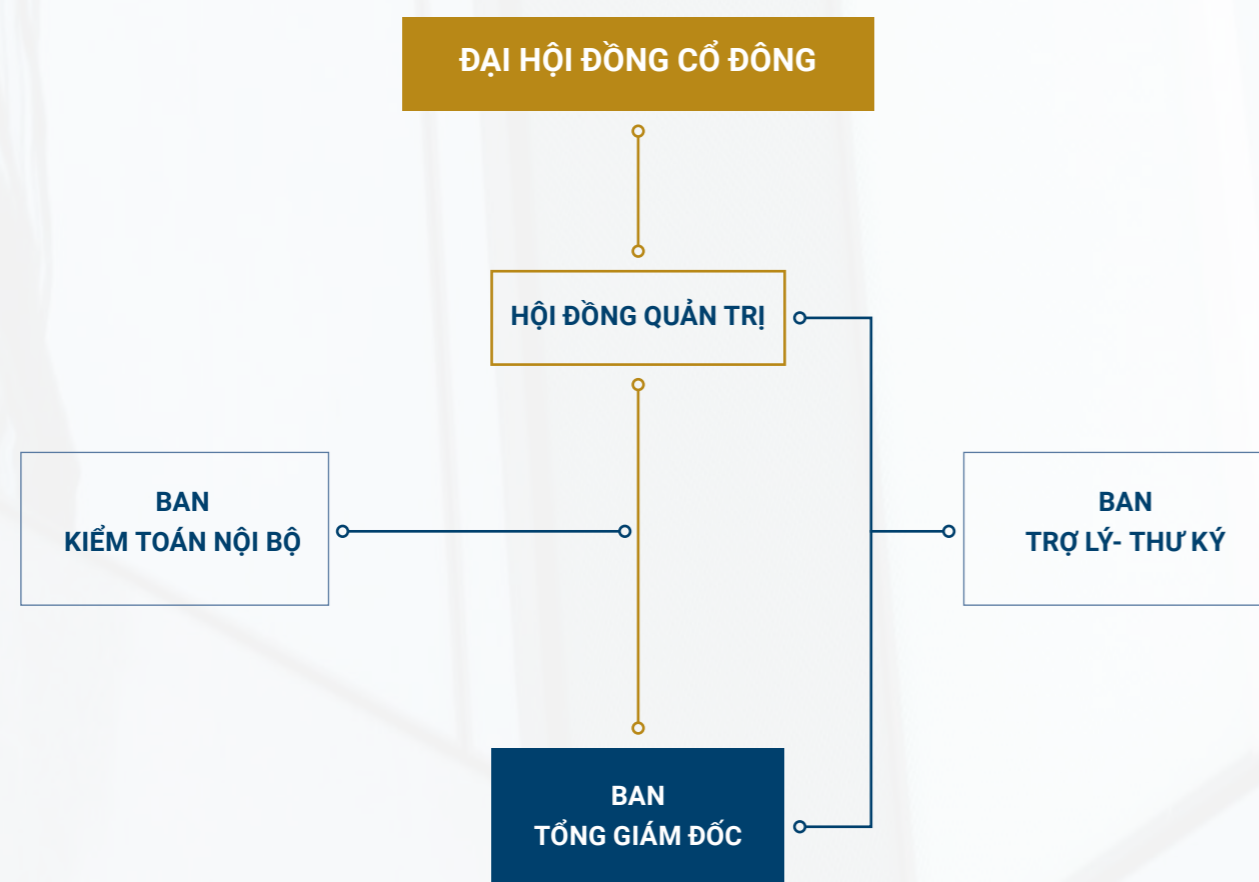


ẢNH PHỐI CẢNH HỒ CẢNH QUAN 3HA



ẢNH PHỐI CẢNH CÔNG CHÀO DỰ ÁN CÀ MAU NEW CITY

## 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

Kể từ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty, Đại hội cổ đông quyết định miễn nhiệm Ban kiểm soát và bầu Ban kiểm toán nội bộ thay thế. Hội đồng quản trị đang trong quá trình lựa chọn nhân sự Ban kiểm toán nội bộ để hỗ trợ tốt nhất cho công tác giám sát kiểm tra.

### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Quản lý, điều hành trực tiếp và toàn diện, hiệu quả hệ thống KSNB nhằm đảm bảo tối ưu mọi hoạt động của toàn công ty; và cảnh báo và ngăn ngừa một cách hiệu quả các rủi ro, điều tra nguyên nhân, đề xuất TGD và HĐQT giải pháp khắc phục và xử lý sai phạm (nếu có).

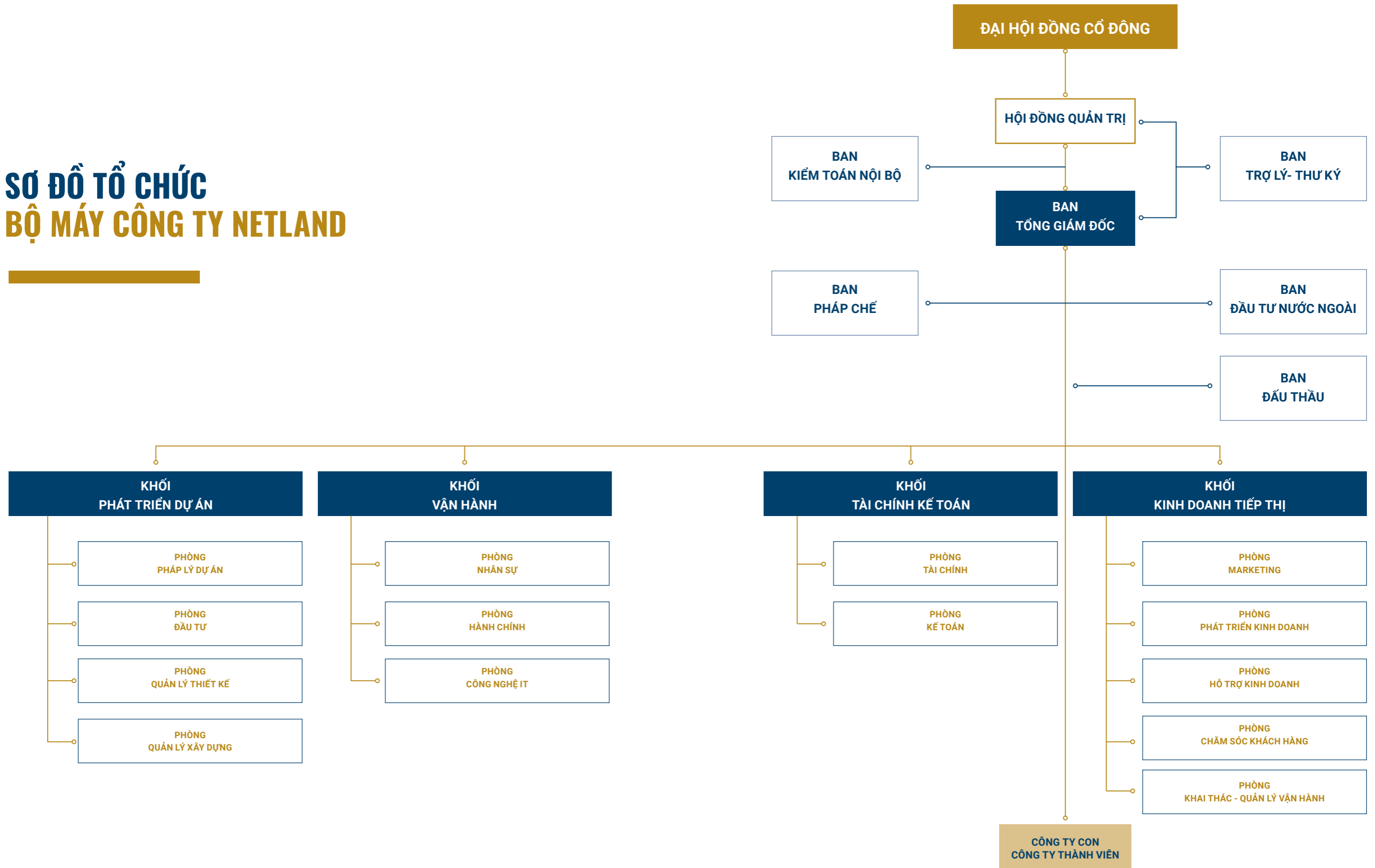
### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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.

### BAN TRỢ LÝ – THƯ KÝ

Tham mưu và hỗ trợ Tổng Giám đốc thẩm định các mục tiêu, chiến lược phát triển chung của Công ty và tham gia đề xuất các giải pháp thực hiện các mục tiêu chiến lược đó; Tiếp nhận các hồ sơ, tài liệu, văn bản từ các Đơn vị và Công ty trực thuộc để tổng hợp, rà soát trước khi trình TGD ký duyệt.

# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC BỘ MÁY CÔNG TY NETLAND



**DKR**  
DANH KHÔI REAL ESTATE  
Kiến Tạo Cộng Đồng Thịnh Vượng

Kiến Tạo Cộng Đồng  
Thịnh Vượng

## CÔNG TY THÀNH VIÊN

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

ĐỊA CHỈ TRỤ SỞ CHÍNH	SỐ 3 TRẦN NHẬT DUẬT, PHƯỜNG TÂN ĐỊNH, QUẬN 1, TP.HCM
GIẤY CN ĐKDN	SỐ 0304240500 DO SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TP.HCM CẤP NGÀY 28/02/2006
SỐ ĐIỆN THOẠI	(84-28) 3 8484 777
SỐ FAX	(84-28) 3 5143 999
WEBSITE	WWW.DANKHOI.COM.VN
VỐN ĐIỀU LỆ	40.000.000.000 ĐỒNG
VỐN GÓP CỦA NETLAND	38.000.000.000 ĐỒNG
TỶ LỆ NẪM GIỮ	95%
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DẪN 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, THUYỀN THÔNG VÀ INTERNET (KHÔNG KINH DOANH ĐẠI LÝ DỊCH VỤ TRUY NHẬP, TRUY CẬP INTERNET), SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN.

TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2019, CÔNG TY KHÔNG CÒN CÔNG TY LIÊN KẾT.

## ĐỐI TÁC

### Đối tác nước ngoài



### Đối tác chiến lược



### Đối tác ngân hàng



### Đối tác tư vấn chứng khoán



### Công ty con



### Đối tác xây dựng/ quản lý/ vận hành bất động sản



### Đối tác trong hoạt động môi giới



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### TẦM NHÌN CHIẾN LƯỢC

**Năm 2019 mở ra cho thị trường bất động sản Việt Nam nhiều cơ hội mới và thách thức mới. Đà tăng trưởng của thị trường nhà ở Việt Nam được thúc đẩy bởi cơ cấu nhân khẩu học và triển vọng kinh tế khả quan.**

Theo đó, thị trường nhà ở đang đi vào giai đoạn chuyển mình mạnh mẽ: Thị trường căn hộ được thúc đẩy bởi nguồn cầu nhà ở mạnh mẽ, trong khi đó phân khúc cao cấp đang thu hút sự quan tâm của tầng lớp siêu giàu trong nước và khu vực. Trong bối cảnh nguồn vốn dồi dào, sự gia tăng của các chủ đầu tư nước ngoài và các chính sách vĩ mô phù hợp, thị trường nhà ở Việt Nam đang có triển vọng tăng trưởng đầy lạc quan.

Với mục tiêu trọng tâm là 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",

Netland đang ngày một khẳng định tên tuổi và tham gia vào việc chấp bút tô vẽ và chấm phá cho bức tranh toàn cảnh, đa chiều về thị trường bất động sản trong năm 2019.

Mỗi cá nhân Netland đang ngày một hoàn thiện, hoà cùng dòng chảy của doanh nghiệp và từng bước đặt dấu chân mình lên những "con đường" mang tên Netland. Trên hành trình phát triển của mình, Netland luôn quan tâm và dung hoà những giá trị đạo đức và giá trị kinh tế trong kinh doanh, cũng như đảm bảo lợi ích cho khách hàng.

Xem xu thế hội nhập và quốc tế

hoá là thách thức, xem sự cạnh tranh gay gắt đến từ cả doanh nghiệp trong nước và ngoài nước là cơ hội, Ban lãnh đạo Netland tự hào với nguồn lực và kế hoạch chiến lược trung và dài hạn của mình sẽ giúp Netland vượt mọi trở ngại và hoàn thành mục tiêu trọng tâm.



### 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.

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG & DÀI HẠN

### NGHIỆP VỤ ĐẦU TƯ: “AN TOÀN TÀI CHÍNH - CHIẾN LƯỢC HIỆU QUẢ”

Netland vẫn đang tập trung thực hiện M&A để gia tăng nguồn quỹ đất nội tại. Thị trường và sản phẩm mà Netland đang tập trung nằm tại Bình Dương, Vũng Tàu, Quy Nhơn, Đà Nẵng, Nha Trang, Cà Mau,... Định hướng của Netland là hướng đến cả thị trường lớn như Tp.HCM và Hà Nội.

Netland hướng tới việc đa dạng hoá sản phẩm của mình một cách hợp lý và hiệu quả từ nhà ở tầm trung cho đến cao cấp, biệt thự nghỉ dưỡng, condotel,... kể cả bất động sản thương mại, dịch vụ như bar, shophouse, nhà hàng, khách sạn,...

Mở rộng quan hệ đối ngoại với các nhà đầu tư, cơ quan truyền thông, cơ quan quản lý nhà nước, ngân hàng, đối tác chiến lược,... Thu hút thêm vốn đầu tư nước ngoài, các quỹ đầu tư trong và ngoài nước. Mục tiêu của Netland là xây dựng một cấu trúc tài chính an toàn, đảm bảo đa dạng hóa nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh bằng các khoản đầu tư từ FDI, phát hành trái phiếu và cổ phiếu.

### NGHIỆP VỤ MÔI GIỚI: “NHÂN VIÊN CHUYÊN NGHIỆP - BÁN HÀNG HIỆU QUẢ”

Thông qua nghiệp vụ đầu tư, Netland sẽ mở rộng mạng lưới môi giới, đội ngũ tư vấn thông qua đội ngũ tư vấn của công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Danh Khôi (DKR), là Công Ty môi giới bất động sản tốt nhất của Việt Nam năm 2018.

Netland sẽ tập trung hoàn thiện và nâng cao độ chuyên nghiệp cho các kênh bán hàng; áp dụng công nghệ thông tin vào hệ thống bán hàng để nâng cao về chất và lượng cho hệ thống bán hàng.

### NGHIỆP VỤ QUẢNG BÁ THƯƠNG HIỆU: “PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU - MINH BẠCH THÔNG TIN”

Netland sẽ triển khai và tăng cường các buổi hội thảo, đối thoại giữa ban lãnh đạo công ty và các nhà đầu tư hiện hữu, các nhà đầu tư chiến lược, các tổ chức tài chính và giới báo chí,... nhằm tạo điều kiện truyền thông thương hiệu, cũng như tạo sự gắn kết giữa Netland đến các nhà đầu tư.

Nâng cao công tác công bố thông tin, mang đến cho nhà đầu tư thông tin chính xác, cụ thể và minh bạch.

Thông qua văn phòng đại diện của Netland tại Nhật Bản, công ty sẽ đưa thương hiệu quảng bá ra thị trường Nhật Bản và từng bước mở rộng thị trường quốc tế.

## THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CÔNG TY CHỐT NGÀY 27/12/2019

Cổ Đông	Số Lượng Cổ Đông	Số Lượng Cổ Phiếu	Tỷ Lệ Năm Giữ (%)
<b>Trong Nước</b>	<b>367</b>	<b>18.184.100</b>	<b>75,77</b>
1. Cổ đông Nhà nước			0
2. Tổ chức	1	100	0
3. Cá nhân	366	18.184.000	75,77
<b>Nước Ngoài</b>	<b>12</b>	<b>5.815.900</b>	<b>24,23</b>
1. Tổ chức	5	5.804.300	24,18
2. Cá nhân	7	11.600	0,05
<b>Cổ Phiếu Quỹ</b>	<b>0</b>		
<b>Tổng Cộng</b>	<b>379</b>	<b>24.000.000</b>	<b>100</b>

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN CỦA CÔNG TY CHỐT NGÀY 27/12/2019

Tên Cổ Đông	Địa Chỉ	Số Lượng Cổ Phần	Tỷ Lệ (%)
1. Lê Thống Nhất	1/6 Hồ Biểu Chánh, P.12, Quận Phú Nhuận	8.400.000	35,00
2. Nguyễn Ngọc Thủy	1/6 Hồ Biểu Chánh, P.12, Quận Phú Nhuận	3.150.000	13,13
3. G-7 Holdings INC.	1-6 Yasakadai 3-Chome, Suma-ku, Kobe (Hyogo, Japan)	1.225.000	5,10
4. Sanei Architecture Planning Co., Ltd.	2-1-11, Nishiogikita, Suginami, Tokyo	4.500.000	18,75
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>17.275.000</b>	<b>71,98</b>

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỶ LỆ CỔ PHẦN NĂM 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 thời hạn hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập.



## THÔNG TIN CỔ ĐÔNG (TIẾP)

### DANH SÁCH NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN NĂM GIỮ CỔ PHIẾU CHỐT NGÀY 27/12/2019

	Chức Vụ	Số Lượng Cổ Phần	Tỷ Lệ (%)	
<b>A. Người Nội Bộ</b>				
<b>Hội đồng quản trị</b>				
1.	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	8.400.000	35,00
2.	Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT	197.600	0,82
3.	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc TC-KT	200.000	0,83
4.	Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	41.400	0,17
5.	Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	5.300	0,02

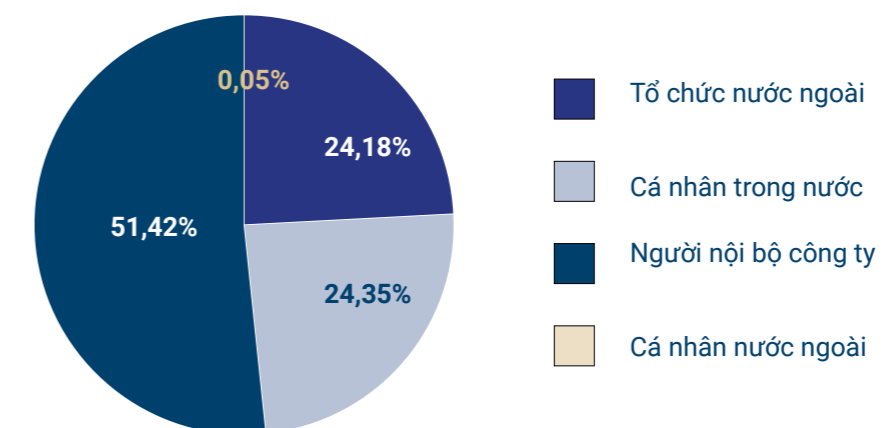
	Chức Vụ	Số Lượng Cổ Phần	Tỷ Lệ (%)	
<b>Ban Tổng giám đốc</b>				
1.	Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	8.400.000	35,00
2.	Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc TC-KT	200.000	0,83
3.	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó TGD Vận Hành	43.200	0,18
4.	Nguyễn Huy Cường	Phó TGD dự án	87.000	0,36
5.	Nguyễn Quốc Bảo	Phó TGD Kinh doanh tiếp thị	49.000	0,20
6.	Vũ Thị Bảo Tuyên	Quyền Giám đốc tài chính kiêm Thư ký quản trị	2.800	0,01

#### Kế toán trưởng

1.	Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng	117.700	0,49
----	----------------------	----------------	---------	------

#### B. Người Có Liên Quan

1.	Nguyễn Ngọc Thủy	Người có liên quan đến Thành viên HĐQT	3.150.000	13,13
2.	Nguyễn Hoàng Sơn	Người có liên quan đến Kế toán trưởng	45.950	0,19



## TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ

- Công ty đã phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động 600.000 cổ phiếu ngày 13/03/2019.
- Phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược – Sanei với số lượng phát hành 2.400.000 cổ phiếu ngày 21/03/2019.
- Ngày 29/10/2019, Phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 100:75 với số lượng 9.000.000 cổ phiếu.
- Tổng số vốn điều lệ tới ngày 31/12/2019 của Netland là 24.000.000 cổ phiếu tương ứng với số vốn điều lệ 240.000.000.000 đồng.

## QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

- Công ty đã tiếp xúc và thảo luận với các cơ quan ban ngành, 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 để cập nhật liên tục các thông tin nghị định mới nhất đáp ứng yêu cầu công bố thông tin ngày một hoàn chỉnh. 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, công bố các 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.
- Với mong muốn mở rộng số lượng cổ đông bên ngoài, Công ty luôn nỗ lực phát triển hình ảnh Công ty đến với nhà đầu tư. Số lượng cổ đông của Công ty ngày càng tăng cũng là động lực để Ban Tổng giám đốc Công ty thực hiện ngày một hoàn thiện các hoạt động IR.
- 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.

## QUAN HỆ CỔ ĐÔNG (TIẾP)

### GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Người Thực Hiện Giao Dịch	Chức Vụ	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 Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	4.800.000	40,00%	8.400.000	35,00	Hiện hữu
2 Nguyễn Ngọc Thủy	Vợ Chủ tịch HĐQT	1.800.000	15,00%	3.150.000	13,13	Hiện hữu
3 Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT	108.000	0,90%	197.600	0,82	ESOP Hiện hữu
4 Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc TC-KT	200.000	1,67%	200.000	0,83	ESOP Hiện hữu Bán
5 Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	20.000	0,17%	41.400	0,17	ESOP Hiện hữu
6 Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	0	0%	5.300	0,02	ESOP Hiện hữu
7 Nguyễn Ngọc Trâm	Phó TGĐ Vận Hành	0	0%	43.200	0,18	Mua ESOP Bán Hiện hữu

Người Thực Hiện Giao Dịch	Chức Vụ	Số CP Sở Hữu Đầu Kỳ (*)		Số CP Sở Hữu Cuối Kỳ (*)		Lý Do
		Số Cổ Phiếu	Tỷ lệ (%)	Số Cổ Phiếu	Tỷ lệ (%)	
8 Nguyễn Huy Cường	Phó TGĐ dự án	14.000	0,12%	87.000	0,36	ESOP Hiện hữu
9 Nguyễn Quốc Bảo	Phó TGĐ Kinh doanh tiếp thị			49.000	0,20	
10 Vũ Thị Bảo Tuyên	Quyền Giám đốc tài chính kiêm Thư ký quản trị			2.800	0,01	
11 Lê Thị Ngọc Hiền	Trưởng BKS	65.000	0,54%			Miễn Nhiệm
12 Vũ Thị Nguyệt Nhưng	Thành viên BKS	24.000	0,20%			Miễn Nhiệm
13 Nguyễn Thị Hằng	Thành viên BKS	2.000	0,02%			Miễn Nhiệm
14 Nguyễn Thị Ngọc Bích	Kế toán trưởng	80.000	0,67%	117.700	0,49	ESOP Bán Hiện hữu
15 Nguyễn Hoàng Sơn	Chồng kế toán trưởng	27.000	0,225%	45.950	0,19	ESOP Bán Hiện hữu

(\*): Tỷ lệ tính trên 12.000.000 cổ phiếu

(\*\*): Tỷ lệ tính trên 24.000.000 cổ phiếu

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

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

## QUẢN TRỊ RỦI RO

### VAI TRÒ CỦA QUẢN TRỊ RỦI RO

Rủi ro phát sinh trong suốt quá trình hoạt động của công ty là vấn đề nan giải và khó dự đoán. Netland luôn đẩy mạnh công cuộc quản trị rủi ro của mình nhằm hạn chế tầm ảnh hưởng do các tác động không lường trước gây nên, kiểm soát tốt các tác động và dự báo khả năng xảy ra của các rủi ro, cũng như kịp thời triển khai các giải pháp ứng phó kịp thời, hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại do rủi ro gây ra.

Bên cạnh các rủi ro khách quan liên quan đến thiên tai, khủng bố,... Những rủi ro khác như rủi ro về kinh tế - xã hội, rủi ro về pháp lý - quy hoạch và rủi ro về thông tin được Netland quan tâm và có biện pháp phòng ngừa hợp lý.

## NHỮNG RỦI RO CHÍNH

### *Rủi ro về kinh tế - xã hội*

Đây là rủi ro khó dự đoán, khó kiểm soát và đồng thời khi phát sinh thì thiệt hại mà nó mang lại thường mạnh và kéo dài.

Năm 2019, việc ngân hàng hạn chế cho vay đối với các dự án bất động sản của các doanh nghiệp cũng như cho vay thế chấp bằng bất động sản dự án của các khách hàng cá nhân. Điều đó tác động không nhỏ đến việc tính toán nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp, bao gồm cả Netland. Bên cạnh đó, khách hàng mua bất động sản sẽ bị hạn chế do khó tiếp cận nguồn vốn hay không chủ động được về tài chính tại thời điểm mua sản phẩm.

Bên cạnh đó, tình hình kinh tế - xã hội thế giới năm 2019 cũng có những ảnh hưởng gián tiếp đến nền kinh tế Việt Nam. Các chính sách trừng phạt của Mỹ lên các mặt hàng tiêu dùng như hàng may mặc, giày dép, đồ gỗ,... hay những vấn đề liên quan đến biển đảo từ các nước trong khu vực biển Đông, những yếu tố đó tác động lên một bộ phận người dân Việt Nam. Tuy không tác động trực tiếp lên thị trường bất động sản nhưng tâm lý bất ổn của khách hàng luôn thận trọng trong chi tiêu, cũng như việc Nhà Nước thu hẹp các gói hỗ trợ bất động sản để hỗ trợ cho các ngành bị ảnh hưởng cũng vô hình chung tác động gián tiếp lên việc kinh doanh của ngành Bất động sản.

Tình hình chính trị và xã hội năm 2019 tương đối ổn định nên không ảnh hưởng nhiều đến kế hoạch kinh doanh và phát triển của ngành Bất động sản nói chung và Netland nói riêng. Tuy nhiên, Netland luôn có những kế hoạch dự trù và dự phòng cho các rủi ro tiềm ẩn. Cơ cấu tài chính được Netland thận trọng xây dựng một cách an toàn, hiệu quả và hạn chế các rủi ro về thanh khoản phát sinh khi có biến động về kinh tế, cũng như đảm bảo nguồn vốn cho các dự án đầu tư đang trong giai đoạn triển khai.

## NHỮNG RỦI RO CHÍNH (TIẾP)

### Rủi ro về pháp lý

Đối với chủ đầu tư bất động sản, rủi ro pháp lý là rủi ro lớn nhất, mang lại hậu quả trực tiếp và nặng nề nhất. Vì sự hiện diện của loại rủi ro này làm cho việc đặt bút ký kết dự án sẽ khiến chủ đầu tư như bước vào một cuộc phiêu lưu, hoặc sa lầy hoặc thành công rực rỡ. Rủi ro này còn 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.

Rủi ro pháp lý thường đôi khi sánh đôi cùng với nhận thức của khách hàng. Vấn đề giấy chứng nhận sở hữu của condotel (hay căn hộ khách sạn) là một ví dụ điển hình của năm 2019. Có thể nói, phần lớn khách hàng khi nhắc tới condotel thì thường e dè và thận trọng, sự việc gây tác động lớn nhất đến từ dự án Cocobay Đà Nẵng trong những tháng cuối năm 2019. Bên cạnh đó, loại hình condotel, villa (biệt thự nghỉ dưỡng), shophouse (nhà phố kết hợp kinh doanh thương mại và lưu trú) và officitel (văn phòng kết hợp với lưu trú) là các loại hình bất động sản không hình thành đơn vị nhà ở nên không được cấp giấy chứng nhận sở hữu, hoặc nếu có, chỉ được sử dụng thời hạn nhất định do quy định liên quan đến các loại hình này chưa có quy định cụ thể trong các văn bản pháp luật.

Để hạn chế những rủi ro pháp lý 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.



ẢNH PHỐI CẢNH DỰ ÁN VỮNG TÀU ARIA HOTEL &amp; RESORT

### Rủi ro về thông tin

An ninh mạng là vấn đề được nhắc đến nhiều lần trong năm 2019, một năm của sự bùng nổ công nghệ thông tin, năm của công nghệ 4.0, với nhiều áp dụng khoa học kỹ thuật tiên tiến vào thực tiễn. Song song với việc áp dụng công nghệ mới vào hoạt động của doanh nghiệp để nâng cao chất lượng công việc thì những rủi ro phát sinh cũng theo đó mà tăng lên.

Việc mất mát, rò rỉ thông tin có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài nguyên thông tin, tài chính, uy tín của doanh nghiệp. Các phương thức tấn công thông qua mạng ngày càng tinh vi, phức tạp, có thể dẫn đến rủi ro mất mát thông tin, thậm chí có thể làm sụp đổ hoàn toàn hệ thống quản lý của doanh nghiệp.

Nhằm hạn chế các rủi ro thất thoát thông tin và đảm bảo an toàn hệ thống mạng của doanh nghiệp, Netland luôn đào tạo nhân viên IT, tăng cường cập nhật các chương trình quản lý và các biện pháp phòng

ngừa rủi ro. Đồng thời, Netland triển khai hệ thống giám sát độc lập bên cạnh hệ thống công nghệ thông tin đang vận hành phục vụ hoạt động hàng ngày của doanh nghiệp nhằm hạn chế các rủi ro, cũng như tấn công mã hóa dữ liệu, rò rỉ thông tin, tấn công thăm dò mật khẩu của người dùng,...

### Rủi ro về quy hoạch

Việc hạ tầng xây dựng sẽ ảnh hưởng ít nhiều tới bất động sản khu vực đó. Tuy nhiên, việc đầu tư đó thành công chỉ dành cho những nhà đầu tư có tầm nhìn trung và dài hạn. Vì khi có bất kỳ thay đổi trong quy hoạch có thể ảnh hưởng đến dự án đầu tư như dự án đã hoàn thành mà không có người mua, hay dự án bị ngừng do dính quy hoạch, hay giá bất động sản giảm làm giảm lợi nhuận của doanh nghiệp thậm chí phải ghi nhận lỗ,...

Vì vậy, trước khi đầu tư, Netland thường thu thập đầy đủ thông tin trước khi ra quyết định đầu tư, tránh đầu tư theo tin đồn hoặc đám đông.

## CHƯƠNG 03

# QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI  
ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

BAN ĐIỀU HÀNH

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH  
DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN



## GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## ÔNG LÊ THỐNG NHẤT

### CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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.

Có kinh nghiệm hơn 20 năm trong lĩnh vực phát triển bất động sản từ những ngày còn sơ khai. Ông đang giữ vị trí chủ tịch của hàng loạt các Công ty về bất động sản như Công ty CP BĐS Danh Khôi, Công ty CP ĐT Danh Khôi Holdings, Công ty CP Đầu tư VHR,...



## ÔNG TRẦN KHÁNH QUANG

PHÓ CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 hơn 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.



## ÔNG NGUYỄN HỮU QUANG

THÀNH VIÊN HĐQT

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 20 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).





## ÔNG TRẦN VI THOẠI

### THÀNH VIÊN HĐQT

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.



## 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.



## CỔ VẤN CHIẾN LƯỢC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG TORU KURATA**

CỔ VẤN CHIẾN LƯỢC HĐQT

Ông Kurata hiện đang là CEO của Crie Anabuki Co., Ltd, Giám đốc điều hành văn phòng xúc tiến thương mại quốc tế của Anabuki Kosan Co., Ltd, Chủ tịch HĐQT của Anabuki Travel Co., Ltd, Thành viên HĐQT của Anabuki Medical care Co., Ltd



## GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



## 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.

Có kinh nghiệm hơn 20 năm trong lĩnh vực phát triển bất động sản từ những ngày còn sơ khai. Ông đang giữ vị trí chủ tịch của hàng loạt các Công ty về bất động sản như Công ty CP BĐS Danh Khôi, Công ty CP ĐT Danh Khôi Holdings, Công ty CP Đầu tư VHR,...



## ÔNG NGUYỄN HỮU QUANG

THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM  
 PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC TC-KT

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 20 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).



## 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 NGUYỄN QUỐC BẢO**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
KINH DOANH TIẾP THỊ**

Ông Nguyễn Quốc Bảo hiện đang đảm nhiệm vị trí Phó tổng giám đốc Kinh doanh Tiếp thị, Công ty Cổ phần Bất động sản Netland. Ông tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế và đã có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản.

Ông Bảo cũng đã và đang làm việc, đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng tại các công ty như: Giám đốc điều hành Công ty Bất động sản Danh Khôi, Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư BĐS Danh Khôi Sài Gòn, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty D&D Engineering & Construction.



### **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.



### **BÀ VŨ THỊ BẢO TUYÊN** **QUYỀN GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**

Bà Vũ Thị Bảo Tuyên - thạc sĩ tài chính, gia nhập công ty từ năm 2017 và đảm nhiệm vị trí quyền giám đốc tài chính. Với trình độ chuyên môn cao, tinh thần trách nhiệm và hơn 15 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực tài chính, bà đã tích cực cống hiến và góp phần xây dựng công ty ngày một phát triển và vững mạnh. Hiện tại Bà Tuyên cũng đang kiêm nhiệm chức danh Thư ký quản trị Công ty.



### **BÀ NGUYỄN THỊ NGỌC BÍCH**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích, cử nhân kế toán, là người có kinh nghiệm và kiến thức sâu rộng về kế toán và trung thực, cẩn trọng trong công việc. Bà Bích gia nhập Netland với cương vị kế toán trưởng từ năm 2017, trước đó bà từng là Kế toán trưởng và đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng trong Công ty Danh Khôi.

## NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Ngày 25/04/2019, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty đã thống nhất miễn nhiệm Ban kiểm soát nhằm từng bước hoàn thiện bộ máy Công ty theo quy định tại Nghị định số 05/2019/NĐ-CP của Chính phủ quy định về kiểm toán nội bộ.

Ngày 20/06/2019, Ban Tổng giám đốc Công ty bầu bổ nhiệm Ông Nguyễn Quốc Bảo đảm nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc kinh doanh tiếp thị Công ty.

Ngày 19/12/2019, Bầu bổ nhiệm bà Vũ Thị Bảo Tuyên làm Quyền Giám đốc tài chính của Công ty. Trước đó bà đảm nhiệm vị trí thư ký Hội đồng quản trị Công ty, trưởng phòng đầu tư tài chính Netland.

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

### HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

	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 Giám đốc	06/07/2017		19/19	100%	
2	Ông Trần Khánh Quang	Phó Chủ tịch HĐQT	26/08/2017		19/19	100%	
3	Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc TC-KT	26/08/2017		19/19	100%	
4	Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	26/08/2017		19/19	100%	
5	Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT	26/05/2018		19/19	100%	

Năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty không có sự thay đổi về nhân sự và số lượng. Số lượng Thành viên HĐQT độc lập là 2/5 thành viên, đáp ứng tiêu chuẩn theo quy định.

## 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, có nhiều đóng góp tích cực và khách quan trong mọi cuộc họp của Công ty. Hoàn thành tốt vai trò của một thành viên độc lập, một người giám sát công tâm, giám 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.

## 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 và có 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.

Mở rộng hợp tác kinh doanh với các đối tác nước ngoài để gia tăng các cơ hội tìm kiếm nguồn vốn để tiếp tục đầu tư vào các dự án Công ty.

Vốn chủ sở hữu của Netland chưa đủ lớn để hấp dẫn 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 cần phải cố gắng hết sức để tạo cơ hội với 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.



CHƯƠNG 04

**HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
NĂM 2019**

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH  
DOANH 2019

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH SO  
VỚI CÙNG KỲ

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT CHỦ YẾU

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA  
BAN GIÁM ĐỐC

Netland luôn tuân thủ quy tắc, chuẩn mực, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc trình bày về tình hình tài chính và hoạt động sản xuất của Công ty.

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

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	% TH2019/ KH2019	Thực hiện 2018	% TH2019/ TH2018
1 Doanh thu thuần	350.000	532.656	152,19	176.745	201,37
2 Lợi nhuận trước thuế	137.500	113.826	82,78	79.892	42,47
3 Lợi nhuận sau thuế	110.000	90.315	82,10	72.117	25,23
4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)		4.667		4.568	2,17

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán

Công ty đã hoàn thành kế hoạch về doanh thu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 đã đề ra với tổng doanh thu đạt được là hơn 533 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế năm nay không đạt do Công ty đẩy mạnh mở rộng quy mô số lượng nhân viên nên các chi phí tăng đột biến ảnh hưởng tới lợi nhuận cuối kỳ. Năm 2019 là năm Công ty đẩy mạnh đầu tư các Dự án có thời gian thu hồi trên 12 tháng nên doanh thu chưa về kịp để ghi nhận trong năm.

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH SO VỚI CÙNG KỲ

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		% tăng/giảm so với 2018	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1 Tổng giá trị tài sản	430.941	502.612	719.707	855.842	67,01%	70,28%
2 Vốn chủ sở hữu	167.518	204.876	350.627	420.742	109,31%	105,36%
3 Doanh thu thuần	65.883	176.745	63.426	532.656	-3,73%	201,37%
4 Lợi nhuận từ HĐKD	54.832	80.890	56.587	104.194	3,20%	28,81%
5 Lợi nhuận khác	-128	-997	55	9.632	-142,97%	-1066,10%
6 Lợi nhuận trước thuế	54.705	79.892	56.642	113.826	3,54%	42,47%
7 Lợi nhuận sau thuế	53.943	72.117	51.579	90.315	-4,38%	25,23%
8 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		70.335		86.599		23,12%
9 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.783		3.716		108,41%
10 Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	35,36%	39,85%	19,91%	28,87%	-43,70%	-27,55%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán

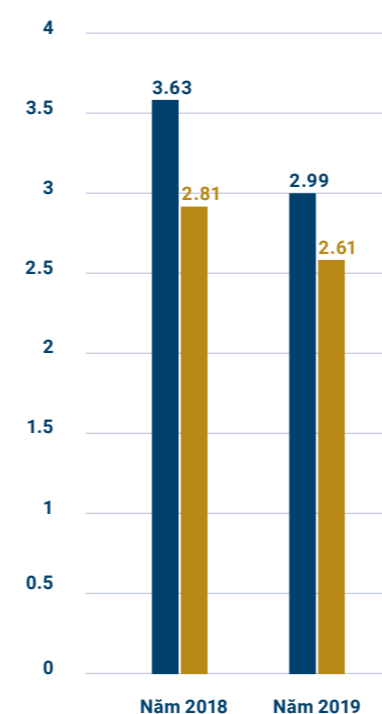


## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỦ YẾU

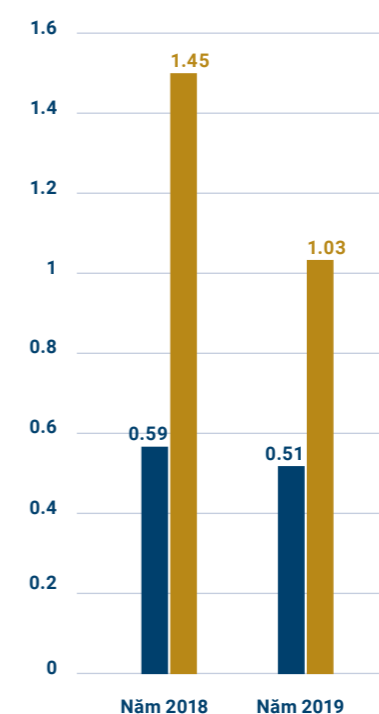
Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,63	<b>2,99</b>
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,81	<b>2,61</b>
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,59	<b>0,51</b>
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,45	<b>1,03</b>
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,94	<b>4,19</b>
Hệ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,46	<b>0,78</b>
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi</b>			
Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	40,8	<b>16,96</b>
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	39,85	<b>28,87</b>
Hệ số LNST/ Tổng tài sản bình quân	%	18,91	<b>13,30</b>
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	45,77	<b>19,56</b>
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	đồng/cp	4.568	<b>4.667</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán

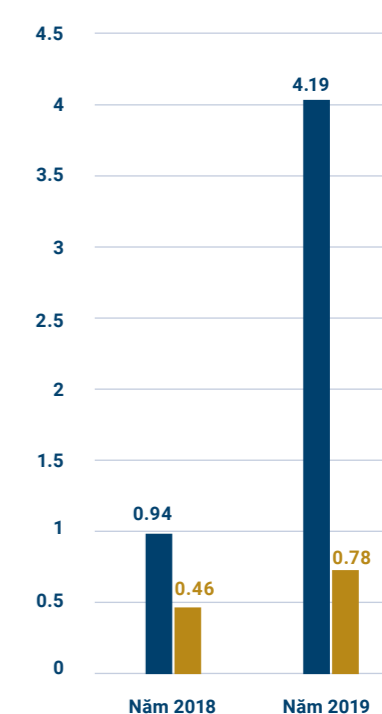
### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

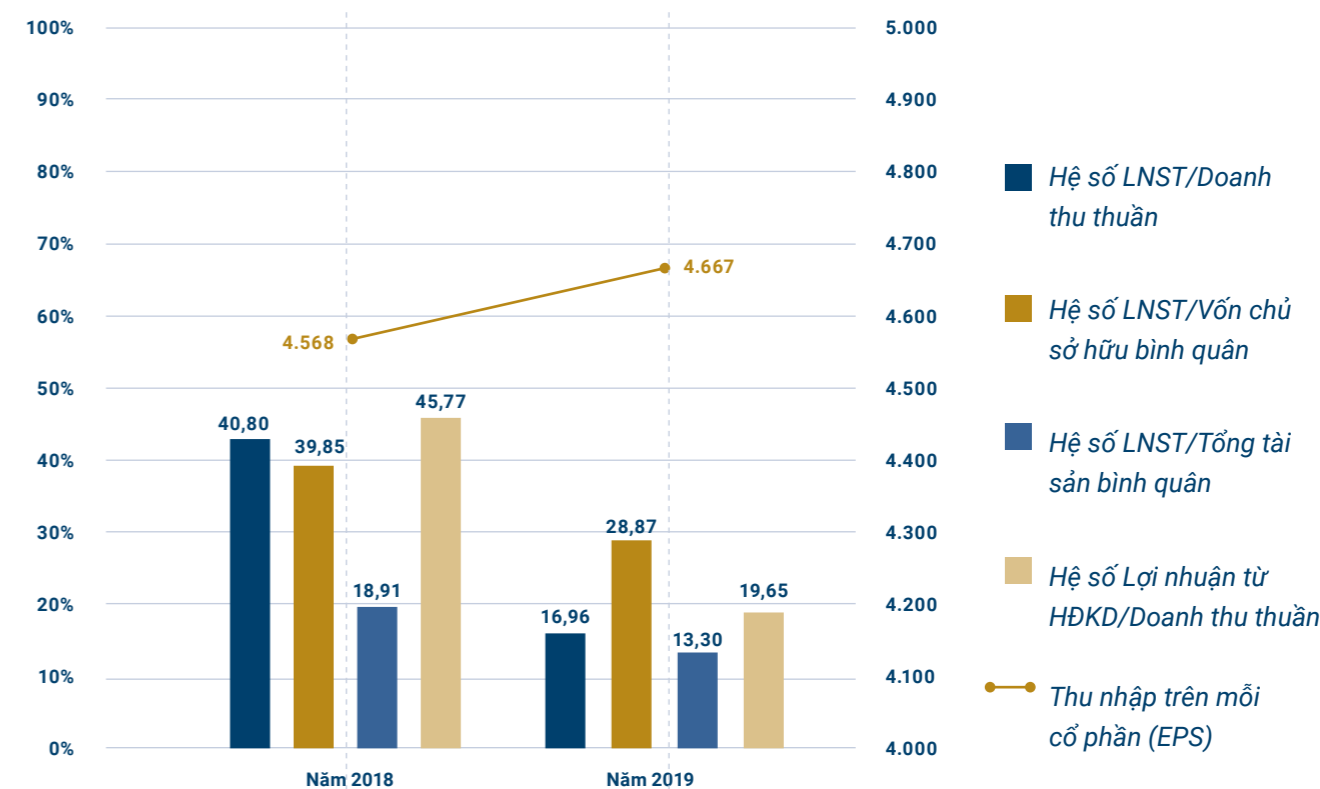


■ Hệ số thanh toán ngắn hạn  
■ Hệ số thanh toán nhanh

■ Hệ số Nợ/Tổng tài sản  
■ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu

■ Vòng quay hàng tồn kho  
■ Hệ số doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân

### Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi



## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

#### Tình hình tài sản

ĐVT: triệu đồng

	Chỉ tiêu	31/12/2018 (HN)	31/12/2019 (HN)
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>299.713</b>	<b>740.416</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	24.942	42.524
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	0	96.000
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	205.786	494.637
4	Hàng tồn kho	68.068	94.557
5	Tài sản ngắn hạn khác	917	12.698
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>202.899</b>	<b>115.426</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	79.832	29.832
2	Tài sản cố định	67.337	65.888
3	Tài sản dở dang dài hạn	753	349
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	36.000	0
5	Tài sản dài hạn khác	18.977	19.357
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>502.612</b>	<b>855.842</b>

Nguồn: BCTC HN năm 2019 đã kiểm toán

#### Tình hình nợ phải trả

ĐVT: triệu đồng

	Chỉ tiêu	31/12/2018 (HN)	31/12/2019 (HN)
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>82.545</b>	<b>247.262</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	7.850	5.512
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		60.896
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	34.928	24.911
4	Phải trả người lao động	504	11.782
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	7.434	7.326
6	Phải trả ngắn hạn khác	5.187	34.718
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26.646	98.853
8	Quỹ khen thưởng phúc lợi	0	3.263
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>215.191</b>	<b>187.838</b>
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	180.567	157.485
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	34.624	30.353
	<b>Nợ phải trả</b>	<b>297.736</b>	<b>435.099</b>

Nguồn: BCTC HN năm 2019 đã kiểm toán

# PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG BDS NĂM 2019

**Sự biến động và nhiều xáo trộn của thị trường trong năm 2019 được giới chuyên gia đánh giá là bước sàng lọc cần thiết để có một thị trường ổn định và tạo đà bứt phá trong thời gian tới.**

Kết thúc năm 2019, thị trường BĐS có sự sụt giảm mạnh mẽ cả về nguồn cung và lượng giao dịch. Theo thống kê của Hội Môi giới BĐS Việt Nam, tổng lượng cung căn hộ đạt 107.284 sản phẩm, chỉ bằng 62% so với năm 2018. Lượng giao dịch đạt 72.828 sản phẩm, bằng 65% so với năm 2018.

Diễn biến này của thị trường được cho là kết quả của sự khủng hoảng pháp lý trên diện rộng, cùng động thái siết chặt hơn tín dụng vào BĐS của Chính phủ và sự tác động khách quan của nền kinh tế. Bên cạnh đó, cơn thoái trào mang tên condotel càng khiến cho nhà đầu tư dè chừng xuống tiền dù nhu cầu lớn. Thời điểm này, giới chuyên gia BĐS cho rằng: chỉ những dự án hoàn thiện về pháp lý, được phát triển bởi chủ đầu tư có năng lực tốt mới đủ sức thu hút khách hàng.

Tuy nhiên có một số bước chuyển mình đáng khích lệ của thị trường, đặc biệt bùng nổ cơn sốt đất nền thị trường tỉnh lẻ, cụ thể tại miền Trung, cơn sốt đất nền 2019 chứng kiến rõ nét nhất tại Bình Thuận đợt đầu năm, Thanh Hóa và Nghệ An đợt giữa năm với mức tăng từ 30-50% so với một năm trước đó. Thị trường BĐS phía Nam, từ đầu năm 2019 chứng kiến sự sôi động của các khu vực như Nhơn Trạch, Long Thành (Đồng Nai), Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Phước, ... tăng từ 20-30% so với thời điểm đầu năm. Đây là những vùng đất này có nhiều lợi thế và tiềm năng phát triển du lịch, cũng như đang được đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông mạnh mẽ như sân bay Phan Thiết, sân bay Vân Đồn, cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết, cao tốc Hạ Long - Vân Đồn, đường ven biển Ninh Thuận,...



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

### Những nhân tố thuận lợi

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 đạt kết quả ấn tượng, tăng trưởng kinh tế năm 2019 đạt 7,02%, vượt mục tiêu đề ra từ 6,6-6,8%. Đây là năm thứ hai liên tiếp tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt trên 7% kể từ năm 2011. Mức tăng trưởng năm nay tuy thấp hơn mức tăng 7,08% của năm 2018 nhưng cao hơn mức tăng của các năm 2011 - 2017. Kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát thấp nhất trong 3 năm qua. Kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa vượt mốc 500 tỷ USD. Cơ cấu lao động chuyển dịch theo hướng tích cực. Tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm giảm dần, thu nhập của người lao động tăng lên.

Sự phát triển của ngành du lịch: Việt Nam tiếp tục là điểm đến thu hút khách du lịch quốc tế. Việc thu hút khách du lịch quốc tế vào Việt Nam không những góp phần thúc đẩy ngành Du lịch phát triển mà còn góp phần kích cầu phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, đây chính là cơ hội cho phân khúc thị trường BĐS nghỉ dưỡng phát triển trong tương lai.

Vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản: nguồn vốn FDI vào lĩnh vực BĐS vẫn tăng trưởng ổn định, các nhà đầu tư liên tục rót vốn vào Việt Nam. Theo đó, tổng lượng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực BĐS trong 8 tháng năm 2019 đạt 2,31 tỷ USD chiếm khoảng 10,2% tổng số vốn FDI đăng ký đầu tư

vào Việt Nam. Hơn nữa, sau khi ký kết các hiệp định tự do hóa thương mại và mới đây nhất là Hiệp định CPTPP với cam kết cắt giảm thuế quan đối với hàng hóa, mở cửa thị trường... nền kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sẽ là điểm đến của nhiều nhà đầu tư nước ngoài.

Đầu tư cơ sở hạ tầng mới: Việt Nam trong những năm vừa qua cũng chú trọng đầu tư cơ sở hạ tầng, bao gồm 2.000 km đường cao tốc mới. Giao thông thuận tiện sẽ tạo cơ hội cho nguồn cung của các thị trường ven đô phát triển, do các nhà đầu tư nhận thấy tiềm năng của thị trường này trong tương lai.

### Những nhân tố khó khăn

Hệ thống các văn bản pháp lý còn chưa đồng bộ: Hành lang pháp lý điều chỉnh thị trường BĐS, từ công tác đầu tư xây dựng, giao dịch BĐS đến quản lý sử dụng BĐS chậm được hoàn thiện, còn chồng chéo; nhiều vấn đề phát sinh từ thực tiễn, bất cập của cơ chế chính sách nhưng chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời dẫn đến thị trường BĐS chưa được quản lý và kiểm soát một cách hiệu quả.

Thiếu hụt quỹ đất: Đất đai là có hạn, việc xây dựng các công trình phải căn cứ vào đặc điểm địa hình và quy hoạch đô thị, quá trình xây dựng mất thời gian dài, chi phí lớn. Chính vì vậy, nguồn cung BĐS chưa thể tăng ngay

khí giá cả thay đổi. Việc thiếu hụt quỹ đất khiến cho nguồn cung BĐS bị hạn chế. Ngoài ra, khi các địa phương tiến hành rà soát lại các dự án để loại bỏ những dự án thiếu tính khả thi sẽ khiến cho thị trường BĐS đặt trước thách thức cần phải đẩy mạnh việc tìm kiếm, mở rộng quỹ đất để xây dựng các trung tâm mới, di chuyển các dự án ra vùng ven đô làm tăng quỹ đất xây dựng,...

Tín dụng bị thắt chặt đối với lĩnh vực kinh doanh BĐS: Hiện nay, hoạt động tín dụng của ngân hàng đối với lĩnh vực kinh doanh BĐS đang bị thắt chặt, cụ thể: Lãi suất tiếp tục cao (lãi suất huy động lên 8,7%, cộng thêm biên độ 3% thì lãi suất cho vay lên đến 11 - 12%); nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn tiếp tục giảm từ 45% xuống 40%, hệ số rủi ro đối với các khoản cho vay bất động sản tăng từ 150% lên 200%... sẽ khiến cho ngân hàng phải cẩn trọng hơn trong việc cho vay kinh doanh BĐS. Dòng vốn hạn chế cũng khiến các nhà đầu tư cũng cẩn trọng khi đầu tư vào lĩnh vực BĐS.

Tính minh bạch của thị trường: Ở thị trường BĐS Việt Nam, tính minh bạch thông tin chưa cao đã gây cản trở quá trình đầu tư của các nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường.

CHƯƠNG 05

**BÁO CÁO PHÁT TRIỂN  
BỀN VỮNG**

TẦM NHÌN VÀ BIỆN PHÁP PHÁT TRIỂN  
BỀN VỮNG

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI  
LAO ĐỘNG

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

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

## TẦM NHÌN & BIỆN PHÁP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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 thích hợp, hạn chế tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm, che chắn vật liệu xây dựng tại các khu vực để 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 đậy 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 và Môi trường để kiểm tra, giám sát.
- Các công trình của Netland đầu tư luôn chú trọng phát triển nhiều hệ thống cây xanh đảm bảo cảnh quan xanh tươi cho dự án.
- Nâng cấp các hệ thống cống thoát nước, đường ống chất thải hiện đại để xử lý trước khi đưa ra môi trường.
- 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, hạn chế xả thải ra môi trường. Luôn tiết kiệm các nguồn nguyên liệu là tài nguyên như điện, nước, xăng dầu, .... 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 chất thải trong suốt thời gian thi công.

### Tiêu thụ năng lượng

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

- Tiết kiệm nước trong quá trình sử dụng để tiết kiệm nguồn tài nguyên. Ngoài ra, việc quản lý khu nhà vệ sinh tạm tại công trường cũng được Netland đưa ra các quy định quản lý nghiêm để tránh tác động xấu đến môi trường xung quanh.
- Sử dụng vừa đủ số lượng điện nước, tắt tất cả các thiết bị điện và nước khi không sử dụng.

## CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

- Công ty CP BĐS Netland đạt được thành quả như ngày hôm nay phần lớn nhờ tinh thần đoàn kết, đồng lòng của hàng trăm cán bộ công nhân viên. Hiểu được điều đó nên Netland luôn chú trọng công tác tuyển dụng và đào tạo nhân sự, cải thiện các chính sách đãi ngộ, phúc lợi ngày càng tốt hơn cho người lao động.
- Để thu hút nhân sự có năng lực cũng như CBNV cũ yên tâm gắn bó lâu dài với Công ty, Netland đã xây dựng chính sách lương thưởng cạnh tranh, phù hợp từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn nhằm ghi nhận sự đóng góp, kết quả công việc của từng nhân sự.
- Công ty sẽ đánh giá năng lực, kết quả đóng góp của CBNV hàng năm để xem xét điều chỉnh lương, tặng thưởng cho những CBNV có thành tích xuất sắc.
- Tính đến ngày 31/12/2019, tổng số CBNV của hệ thống Công ty là 546 nhân sự, tăng 267,6% so với năm 2018. Trong đó, công ty CP BĐS Netland chiếm 108 nhân sự với 58 nam và 50 nữ, Công ty con - Danh Khôi chiếm 438 nhân sự với 253 nam và 185 nữ.
- Hệ thống nguồn nhân lực của Netland đã có những thay đổi quan trọng nhằm trang bị cho hành trình mới, ban Tổng giám đốc đã tiến hành tái cấu trúc theo chiều hướng mở rộng nhưng vẫn giữ vững mục tiêu chặt chẽ và hợp lý 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: Khối Tài chính kế toán, Khối Phát triển dự án, Khối Kinh doanh và tiếp thị, Khối Vận hành, và 5 Ban: Ban Pháp chế, Ban Tr� lý – Thư ký, Ban Đấu thầu, Ban Cung ứng, Ban Kiểm toán nội bộ. Đứng đầu mỗi Khối/Ban là các Phó Tổng giám đốc/Trưởng ban, có trách nhiệm quản lý Khối/Ban và báo cáo trực tiếp Tổng giám đốc.

## CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN NGƯỜI LAO ĐỘNG (TIẾP)

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

- Với mục tiêu xây dựng đội ngũ Ban Lãnh đạo vững mạnh về chuyên môn và quản lý, đồng thời thu hút cán bộ nhân viên có trình độ cao, Công ty đã và đang tập trung thiết kế các gói chính sách đãi ngộ về đào tạo, lương thưởng và phúc lợi khác hấp dẫn để duy trì và phát triển nhân tài.
- Một số chính sách lương thưởng và phúc lợi của Công ty:
  - Netland đã điều chỉnh nâng cao mức lương cho CBNV, đồng thời tỷ lệ thưởng hoa hồng đứng top 3 trên thị trường Bất động sản.
  - Chính sách hỗ trợ CBNV gắn bó với Công ty: được mua sản phẩm dự án của Công ty với giá ưu đãi, chiết khấu theo tỷ lệ thâm niên và chức vụ.
  - Chính sách chăm sóc sức khỏe: Ngoài nâng hạn mức phúc lợi những bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như BHXH, BHYT, BHTN, Công ty còn mua Bảo hiểm tai nạn 24/24, khám sức khỏe định kỳ hàng năm.
  - Thể thao, du lịch, nghỉ dưỡng: Hàng năm Công ty tổ chức các hoạt động thể thao cho CBNV: bóng đá, cầu lông... nhằm tạo điều kiện để tất cả CBNV có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần để làm việc tốt hơn và là cơ hội để gặp gỡ, trao đổi và nâng cao mối quan hệ giữa các đơn vị phòng ban. Bên cạnh đó, Công ty còn tổ chức các hoạt động Teambuilding kết hợp nghỉ dưỡng cho CBNV và tài trợ du lịch cho CBNV có đóng góp lớn vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
  - Những ngày Lễ đặc biệt trong năm: CBNV được nhận mức tiền thưởng vào các dịp Lễ như Tết Dương lịch 1/1, Tết Âm lịch, Quốc tế phụ nữ 8/3, Ngày giải phóng Miền Nam thống nhất đất nước 30/4, Quốc tế lao động 1/5, Tết Trung thu, Tết thiếu nhi 1/6, Ngày Quốc khánh 2/9, Halloween, Noel 24/12, sinh nhật CBNV... Bên cạnh đó, Công ty liên tục tổ chức các sự kiện này nhằm làm phong phú đời sống tinh thần cho CBNV.
  - Trợ cấp hỗ trợ công việc như: Hỗ trợ tiền ăn trưa, công tác phí, phụ cấp điện thoại,...
  - Ngoài ra, Công ty còn có những trợ cấp khác cho CBNV như thăm hỏi khi ốm đau, gia đình có tang, CBNV nữ sinh con hoặc CBNV có vợ sinh con... hay trợ cấp tiền vé xe Tết cho CBNV trên tinh thần "Chuyến xe yêu thương - vui Tết sum vầy"

### Thưởng du lịch nước ngoài cho nhân viên đạt thành tích tốt



Hoạt động Teambuilding



Tổng kết cuối năm



Trung thu



Quốc tế thiếu nhi



Hái lộc đầu năm



Hoạt động 8/3



Hoạt động 20/10



Noel



Halloween



Sinh nhật CBNV



## CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN NGƯỜI LAO ĐỘNG (TIẾP)

### 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 Netland thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, huấn luyện, chia sẻ kinh nghiệm chuyên môn, nghiệp vụ cho CBNV.
- Bên cạnh đó, Netland còn tạo điều kiện cho CBNV đi học, tập huấn nâng cao tay nghề, chuyên môn, nghiệp vụ.
- 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 training, thảo luận tạo cảm hứng, động lực và bổ sung kiến thức cho toàn thể Cán bộ nhân viên.

Ngày 04/12/2019, huấn luyện kỹ năng đàm phán và soạn thảo hợp đồng dành cho CBNV



Chương trình training BSC – KPI dành cho CBNV



## TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

- Các chương trình hỗ trợ Netland tham gia do địa phương phát động không chỉ thể hiện trách nhiệm xã hội của Công ty mà còn là tấm lòng thiện nguyện chung của tập thể cán bộ, nhân viên Netland cùng hướng đến với tinh thần “ cùng nhau chia sẻ yêu thương” với cộng đồng.
- Vì vậy, Công ty thường xuyên tổ chức nhiều hoạt động xã hội ý nghĩa để thể hiện sự gắn kết với địa phương, tấm lòng tương thân tương ái, quan tâm chăm sóc các gia đình chính sách. Các chương trình thăm hỏi tặng quà gia đình khó khăn, gặp nạn do thiên tai, xây dựng nhà tình thương... được tổ chức nhằm hỗ trợ xã hội, cộng đồng.
- Netland là đơn vị luôn có trách nhiệm với cộng đồng nói chung và cộng đồng địa phương nói riêng. Thường xuyên tham gia các chương trình hỗ trợ mà địa phương phát động, tham gia hoạt động từ thiện cũng như hoạt động chia sẻ tình thương với cộng đồng.

Thiện nguyện tại huyện Cần Giờ, Tp.HCM



Thiện nguyện tại tỉnh Thanh Hóa



### 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.



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

### Cải tiến về cơ cấu tổ chức

Năm 2019, cơ cấu tổ chức của Công ty có nhiều phòng ban hơn. Ban quản lý Công ty đang dần hoàn thiện bộ máy ngày càng chặt chẽ hơn, mở rộng quy mô tổ chức. Đây là sự cần thiết để quản lý Công ty ngày càng lớn mạnh.

Do đặc thù ngành nghề kinh doanh, Netland và Danh Khôi nói chung đã lập ra các chi nhánh kinh doanh ở Quy Nhơn, Nha Trang, Cà Mau, Vũng Tàu, ... để nhanh chóng tiếp xúc và trao đổi nhanh chóng với khách hàng. Điều đó tạo ra thương hiệu cho các sản phẩm của 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 2019. Chính sách quản lý theo chiều dọc được Netland áp dụng nhằm phát huy tối đa năng lực của người lãnh đạo, giám cấp quản lý trung gian, giảm chồng chéo công việc và chức năng giữa các bộ phận, nâng cao năng suất lao động.

Để đánh giá đúng năng lực hoạt động của nhân viên, Netland đã liên hệ với các tổ chức đánh giá về lao động, xem xét về chế độ của Công ty có phù hợp với mặt bằng thị trường lao động nói chung.

Ban hành các chính sách nội bộ về bán hàng để giúp toàn bộ cán bộ nhân viên tham gia vào bán hàng.

### 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
- Công ty đang mở rộng hợp tác kinh doanh với các quốc gia: Hàn Quốc, HongKong, Singapore, Philippines,...
- 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.

CHƯƠNG 06

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

- BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
- BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
- BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
- BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Netland và 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 2019.

### 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 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 về việc tăng vốn điều lệ từ 150.000.000.000 đồng lên 240.000.000.000 đồng.

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.

**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.

**Mã chứng khoán:** NRC

**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 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

#### Ban Kiểm soát

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

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 tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lê Thống Nhất	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/06/2019)
Ông	Nguyễn Huy Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Ngọc Trâm	Phó Tổng Giám đốc
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 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 2019 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 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 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Trong việc soạn lập 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 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 báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2019.

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

Tp. HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2020

Thay mặt Hội đồng Quản trị




**LÊ THỐNG NHẤT**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: A0619231-HN/AISC-DN5

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi :

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**CÔNG TY CỔ PHẦN 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 20 tháng 03 năm 2020, từ trang 04 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

**Trách nhiệm 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 2019, 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 20 tháng 03 năm 2020




**LÊ HÙNG DŨNG**

Số Giấy CNDKHNKT: 3174-2020-005-1  
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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND		Mẫu số B 01 - DN/HN		
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019		Đơn vị tính: Đồng Việt Nam		
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>740.415.675.930</b>	<b>299.713.203.401</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>42.524.087.984</b>	<b>24.942.056.776</b>
1. Tiền	111		42.524.087.984	24.942.056.776
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>96.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	96.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>494.636.862.142</b>	<b>205.785.619.193</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	89.739.547.738	26.012.447.866
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	155.572.202.421	31.451.724.679
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	252.803.413.910	151.403.702.372
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(3.478.301.927)	(3.082.255.724)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>94.556.866.597</b>	<b>68.067.684.877</b>
1. Hàng tồn kho	141		94.556.866.597	68.067.684.877
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND**

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.697.859.207</b>	<b>917.842.555</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	3.684.231.266	917.842.555
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.086.634.668	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	7.926.993.273	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>115.426.419.388</b>	<b>202.899.091.960</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>29.831.762.500</b>	<b>79.831.762.500</b>
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	29.831.762.500	79.831.762.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>65.888.152.323</b>	<b>67.336.736.906</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	8.101.859.451	9.550.444.034
- Nguyên giá	222		8.880.860.708	10.673.420.708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(779.001.257)	(1.122.976.674)
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	57.786.292.872
- Nguyên giá	228		57.786.292.872	57.786.292.872
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND**

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>349.454.545</b>	<b>753.842.480</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		349.454.545	753.842.480
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	<b>36.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	-	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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.357.050.020</b>	<b>18.976.750.074</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	3.093.469.404	3.299.750.864
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.10	14.818.448.339	14.043.371.419
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		1.445.132.277	1.633.627.791
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>855.842.095.318</b>	<b>502.612.295.361</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND**

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>435.099.911.543</b>	<b>297.736.222.359</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>247.261.893.616</b>	<b>82.546.042.601</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	5.512.062.471	7.850.152.086
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	60.896.178.068	81.060
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	24.911.122.637	34.924.409.200
4. Phải trả người lao động	314		11.782.042.299	504.108.064
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	7.326.396.287	7.433.500.784
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.16	34.717.896.890	5.187.087.603
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	98.853.083.031	26.646.703.804
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.263.111.933	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>187.838.017.927</b>	<b>215.190.179.758</b>
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		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND**

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	157.484.551.270	180.566.813.097
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	30.353.466.657	34.623.366.661
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		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>420.742.183.775</b>	<b>204.876.073.002</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>420.742.183.775</b>	<b>204.876.073.002</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		240.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		240.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29.861.170.400	-
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		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND**

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.110.434.785	-
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		142.753.375.004	80.661.186.055
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		60.281.127.409	10.326.463.045
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		82.472.247.595	70.334.723.010
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.017.203.586	4.214.886.947
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>855.842.095.318</b>	<b>502.612.295.361</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN NGỌC CHIÊU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ NGỌC BÍCH

Tp. HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC




LÊ THỐNG NHẤT

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	532.655.603.200	176.745.277.753
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		532.655.603.200	176.745.277.753
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	340.692.694.621	37.520.383.357
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>191.962.908.579</b>	<b>139.224.894.396</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.819.250.544	62.460.511
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.918.541.461	3.644.540.788
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.237.001.908	3.157.018.224
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	44.043.434.781	19.050.989.195
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	42.625.879.363	35.702.002.089
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>104.194.303.518</b>	<b>80.889.822.835</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
12. Thu nhập khác	31	VI.6	11.205.206.764	37.000
13. Chi phí khác	32	VI.7	1.573.529.892	997.499.604
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>9.631.676.872</b>	<b>(997.462.604)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>113.825.980.390</b>	<b>79.892.360.231</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	24.286.267.611	19.418.281.568
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(775.076.920)	(11.643.371.419)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>90.314.789.699</b>	<b>72.117.450.082</b>
Cổ đông của Công ty mẹ	61		86.598.545.811	70.334.723.010
Cổ đông không kiểm soát	62		3.716.243.888	1.782.727.072
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.11</b>	<b>4.667</b>	<b>4.568</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.11</b>	<b>4.667</b>	<b>4.568</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN NGỌC CHIÊU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ NGỌC BÍCH

Tp. HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

LÊ THỐNG NHẤT



# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND Mẫu số B 03 - DN/HN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>113.825.980.390</b>	<b>79.892.360.231</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	858.274.607	598.047.499
- Các khoản dự phòng	03	V1.5	396.046.203	3.082.255.724
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		10.827	487.522.564
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.819.250.544)	-
- Chi phí lãi vay	06	V1.4	5.237.001.908	3.157.018.224
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>115.498.063.391</b>	<b>87.217.204.242</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(248.778.401.557)	(66.448.842.840)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(26.489.181.720)	(58.873.374.528)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		62.903.214.755	135.004.607.549
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(2.371.611.737)	(2.341.045.197)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.950.322.276)	(2.231.916.360)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(22.236.987.050)	(7.537.404.910)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.346.737.393)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(133.771.963.587)</b>	<b>84.789.227.956</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN NETLAND

Mẫu số B 03 - DN/HN

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.717.440.000)	(65.629.796.060)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		2.454.545.455	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(96.000.000.000)	-
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		-	(36.000.000.000)
6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26		36.000.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.819.250.544	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(54.443.644.001)</b>	<b>(101.629.796.060)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		149.861.170.400	-
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		191.413.387.977	61.244.751.350
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(123.476.908.754)	(2.065.933.335)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.000.000.000)	(24.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>205.797.649.623</b>	<b>35.178.818.015</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>17.582.042.035</b>	<b>18.338.249.911</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>24.942.056.776</b>	<b>6.603.754.870</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(10.827)	51.995
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>42.524.087.984</b>	<b>24.942.056.776</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2020

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN NGỌC CHIÊU

NGUYỄN THỊ NGỌC BÍCH

LÊ THỐNG NHẤT



PHỐI CẢNH SHOP HOUSE DỰ ÁN KỶ CỔ GATEWAY