

DIỄN GIẢI BÁO CÁO TÀI CHÍNH TẬP ĐOÀN NOVALAND QUÝ II/2017

Tập đoàn Novaland tiếp tục hoạt động kinh doanh bình ổn, đảm bảo đúng cam kết tiến độ phát triển dự án với khách hàng, từng bước hoàn thành kế hoạch năm, đảm bảo các chỉ số về thanh khoản trong giới hạn an toàn và tăng các chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong hoạt động kinh doanh.

Tổng tài sản cuối Quý II/2017 của Tập đoàn đạt 42.025 tỷ đồng (VND), xấp xỉ gần 2 tỷ đô la Mỹ (USD), tăng trưởng 15% so với cuối năm 2016. Tài sản ngắn hạn có sự tăng trưởng tích cực, tăng 41% của chỉ tiêu Tiền và các khoản tương đương tiền từ 3.337 tỷ VND lên 4.713 tỷ VND. Công ty hiện có đủ lượng tiền mặt để chi trả những khoản vay ngắn hạn vì Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn chỉ vào khoảng 6.348 tỷ VND. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn vào khoảng 8.772 tỷ VND, sau khi Công ty phát hành thành công cổ phần riêng lẻ để hoán đổi khoản nợ 60 triệu USD tại Ngân hàng Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. Qua đó, Vốn chủ sở hữu tăng 22%, từ 10.047 tỷ VND lên 12.287 tỷ VND so với cuối năm 2016; trong đó Vốn điều lệ tăng từ 5.962 tỷ VND lên 6.297 tỷ VND, tương đương khoảng 6% và xoá hoàn toàn khoản nợ với ngân hàng Credit Suisse AG.

Với động thái này, Novaland đã chủ động trong việc chuyển đổi nợ thành vốn để tăng khả năng huy động vốn của Công ty. Đồng thời, các tổ chức tín dụng nước ngoài đang có niềm tin vào khả năng phát triển bền vững trong dài hạn của Công ty khi quyết định chuyển đổi từ chủ nợ thành cổ đông. Novaland đảm bảo các chỉ số về khả năng thanh toán ở giới hạn an toàn, trong đó hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 2,1 lần, tăng khoảng 5% so với cuối năm 2016; và tăng 24% so với cùng kỳ năm ngoái. Ngoài ra, hệ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu đã được cải thiện đáng kể khi giảm xuống còn 1,23 lần so với 1,34 lần, giảm 8% so với cuối năm 2016.

Cũng đến cuối quý II, Người mua trả tiền trước ngắn hạn đạt 6.905 tỷ VND, tăng 16% so với đầu năm 2017. Đây là giá trị khoản ứng trước khách hàng có nhu cầu mua sản phẩm của Công ty, thể hiện việc Novaland vẫn duy trì được năng lực bán hàng khả quan. Trong 06 tháng đầu năm 2017, đã có hơn 4.500 sản phẩm được khách hàng lựa chọn, đạt 56% kế hoạch năm và chiếm 29% thị phần căn hộ của toàn thị trường TP.HCM (theo số liệu thống kê từ CBRE).

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ lũy kế 6 tháng đầu năm đạt 3.374 tỷ VND, giảm khoảng 32% so với cùng kỳ năm 2016 do trong 6 tháng đầu năm 2017, Công ty bàn giao số lượng sản phẩm ít hơn so với cùng kỳ. Số lượng bàn giao lũy kế từ đầu năm là 925 căn thuộc 05 Dự án, so với cùng kỳ năm 2016 là 2.198 căn. Doanh thu bán hàng chủ yếu đến từ: (1) Dự án Lakeview City với khoảng 1.695 tỷ VND (Khu đô thị Lakeview City tại Q.2, TP.HCM, dự kiến bàn giao hoàn toàn trong năm 2017); (2) Dự án Orchard Garden khoảng 623 tỷ VND (Khu phức hợp tại Q.Phú Nhuận, TP.HCM, bắt đầu bàn giao từ Quý I/2017); và (3) Dự án GardenGate Residence khoảng 285 tỷ VND (Khu phức hợp tại Q.Phú Nhuận, TP.HCM, bắt đầu bàn giao từ Quý II/2017). Đáng chú ý, tỷ lệ khách hàng lựa chọn của 5 Dự án được bàn giao trong 6 tháng đầu năm tính đến cuối tháng 6/2017 đều đạt những con số ấn tượng với Orchard Garden là 100%, GardenGate Residence là 99%, Lucky Palace là 92%, Lucky Dragon Residence là 91% và Lakeview City là 84%.

Các nhận định trong Bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn thận, dựa trên các thông tin chính xác mà Tập đoàn Novaland đang sở hữu và theo chúng tôi là hợp lý trong các tình huống hiện tại và không có thông tin nhạy cảm về giá được công bố trong Bản báo cáo. Báo cáo này không nên được xem là diễn giải như một đề nghị mua hay bán cổ phiếu. Tập đoàn Novaland sẽ không chịu trách nhiệm đối với tất cả hay bất kỳ thiệt hại nào hay sự kiện bị coi là thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay bất kỳ thông tin hoặc ý kiến nào của báo cáo này trong việc đầu tư. Việc sử dụng bất kỳ thông tin nào trong tài liệu này sẽ tùy theo quyết định và rủi ro của người sử dụng.

Mặc dù Doanh thu bán hàng giảm nhưng Biên lợi nhuận gộp từ chuyển nhượng bất động sản vẫn có sự tăng trưởng tích cực, từ 25,8% lên 28%; do sự đóng góp bán giao của Dự án Lakeview City có Biên lợi nhuận gộp cao - đạt 35%, GardenGate Residence khoảng 31%. Sự cải thiện về Giá vốn hàng bán giảm từ 3.712 tỷ VND còn 2.524 tỷ VND, khoảng 32%, cũng là nhân tố đóng góp cho tình hình kinh doanh 6 tháng đầu năm. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp cũng cải thiện so với cùng kỳ năm 2016 giảm lần lượt khoảng 23% và 7%. Số lượng sản phẩm tiêu thụ đạt kế hoạch, chứng tỏ hiệu quả bán hàng của Tập đoàn Novaland được nâng cao.

Lợi nhuận lũy kế 6 tháng đầu năm đạt 841 tỷ, giảm 45% so với cùng kỳ năm 2016 do số lượng bán giao các sản phẩm rơi vào Quý II/2017 thấp hơn so với Quý II/2016 và chênh lệch giảm khoản ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính từ đánh giá lại khoản đầu tư hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn của công ty con mới. Tuy nhiên các chỉ tiêu về khả năng sinh lời bao gồm hệ số Lợi nhuận hoạt động, Biên lợi nhuận ròng và Biên lợi nhuận gộp vẫn tăng lần lượt 20%, 12% và 13% so với cuối năm 2016; đạt 36%, 25% và 24%. Bên cạnh đó, dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong 6 tháng đầu năm 2017 đạt gần 1.439 tỷ VND, so với cuối năm 2016 là 205 tỷ VND, tăng 602%.

Mặc dù chưa hoàn thành 50% kế hoạch chỉ tiêu doanh thu lợi nhuận năm 2017 nhưng với tiến độ thực hiện và bán giao thêm 4 Dự án trong 2 Quý còn lại của năm, Novaland tự tin sẽ hoàn thành đúng chỉ tiêu đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2017. Tỷ lệ khách hàng lựa chọn đối với những Dự án dự kiến bán giao tiếp theo cũng đạt được những con số ấn tượng, như: Dự án Golf Park Residence (Q.9) là 100%, The Tresor Residence (Q.4) là 93%, Golden Mansion (Q.Phú Nhuận) là 84%, và Rivergate Residence (Q.4) là 76%. Ngoài ra, Novaland cũng dự kiến đưa Dự án Serai Nova Phú Sa tại Cần Thơ đi vào hoạt động để duy trì thu nhập thường xuyên và đa dạng hóa các nguồn doanh thu. Trong 6 tháng đầu năm, Novaland đã lũy kế bán giao được tổng cộng 11 Dự án cho khách hàng, đưa tổng số sản phẩm đi vào vận hành là 7.000+ sản phẩm, đảm bảo đúng cam kết về thời gian và chất lượng đối với khách hàng, theo tiêu chí hoạt động năm 2017 “Khách hàng là số 1”.

TÓM TẮT BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6T2017	6T2016	Tăng/	Năm 2016	Năm 2015
			(Giảm) (%)		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.374	4.967	(32)	7.369	6.693
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.333	4.966	(33)	7.359	6.673
Giá vốn hàng bán	(2.524)	(3.712)	(32)	(5.776)	(5.333)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	810	1.254	(35)	1.583	1.340
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.185	1.982	(40)	2.184	636
Lợi nhuận/(lỗ) khác	(9)	2	(550)	6	(28)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.176	1.985	(41)	2.190	608
Lợi nhuận sau thuế	841	1.539	(45)	1.659	442

Các nhận định trong Bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn thận, dựa trên các thông tin chính xác mà Tập đoàn Novaland đang sở hữu và theo chúng tôi là hợp lý trong các tình huống hiện tại và không có thông tin nhạy cảm về giá được công bố trong Bản báo cáo. Báo cáo này không nên được xem là diễn giải như một đề nghị mua hay bán cổ phiếu. Tập đoàn Novaland sẽ không chịu trách nhiệm đối với tất cả hay bất kỳ thiệt hại nào hay sự kiện bị coi là thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay bất kỳ thông tin hoặc ý kiến nào của báo cáo này trong việc đầu tư. Việc sử dụng bất kỳ thông tin nào trong tài liệu này sẽ tùy theo quyết định và rủi ro của người sử dụng.

TÓM TẮT BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6T2017	Năm 2016	Tăng/ (Giảm) (%)	Năm 2015
Tài sản ngắn hạn	35.477	30.289	17	18.133
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.713	3.337	41	3.859
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1.013	965	5	819
Các khoản phải thu ngắn hạn	9.061	9.636	(6)	6.059
Hàng tồn kho	20.030	15.790	27	7.159
Tài sản ngắn hạn khác	660	562	18	237
Tài sản dài hạn	6.548	6.238	5	8.437
Các khoản phải thu dài hạn	660	912	(28)	3.306
Tài sản cố định	274	149	84	88
Bất động sản đầu tư	1.901	1.945	(2)	1.083
Tài sản dở dang dài hạn	407	285	43	1.069
Đầu tư tài chính dài hạn	650	375	73	1.585
Tài sản dài hạn khác	2.656	2.573	3	1.306
TỔNG TÀI SẢN	42.025	36.527	15	26.570
Nợ phải trả	29.738	26.480	12	20.475
Nợ ngắn hạn	17.012	15.011	13	13.354
Nợ dài hạn	12.726	11.469	11	7.121
Vốn chủ sở hữu	12.287	10.047	22	6.095
TỔNG NGUỒN VỐN	42.025	36.527	15	26.570

Nguồn: Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý II/2017 của Tập đoàn Novaland

Các nhận định trong Bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn thận, dựa trên các thông tin chính xác mà Tập đoàn Novaland đang sở hữu và theo chúng tôi là hợp lý trong các tình huống hiện tại và không có thông tin nhạy cảm về giá được công bố trong Bản báo cáo. Báo cáo này không nên được xem là diễn giải như một đề nghị mua hay bán cổ phiếu. Tập đoàn Novaland sẽ không chịu trách nhiệm đối với tất cả hay bất kỳ thiệt hại nào hay sự kiện bị coi là thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay bất kỳ thông tin hoặc ý kiến nào của báo cáo này trong việc đầu tư. Việc sử dụng bất kỳ thông tin nào trong tài liệu này sẽ tùy theo quyết định và rủi ro của người sử dụng.