

DIỄN GIẢI BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2018

Ngày 26/04/2018, Đại hội đồng Cổ đông thường niên Novaland đã thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2018, với Doanh thu dự kiến đạt 21.780 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế 3.200 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt 87% và 55% so với cùng kỳ năm 2017. Tập đoàn cũng đã công bố kết quả kinh doanh Quý I/2018, Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ ghi nhận đạt 1.907 tỷ VND và Lợi nhuận sau thuế đạt 128 tỷ VND. Mặc dù kết quả này còn khá khiêm tốn so với kế hoạch kinh doanh đề ra nhưng với 11 dự án - khoảng 6.500 sản phẩm dự kiến phần lớn sẽ được bàn giao trong nửa cuối năm nay, Novaland tự tin có thể đạt được mục tiêu này. Tất cả các dự án dự kiến bàn giao đều tọa lạc tại các vị trí đắc địa tại TP.HCM, đạt tỷ lệ khách hàng lựa chọn trung bình từ 90% đến 99%. Tổng doanh số bán hàng của các dự án này sẽ được hạch toán thành doanh thu khi các dự án này được bàn giao, góp phần tăng trưởng mạnh doanh thu, lợi nhuận của Tập đoàn.

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ trong Quý I/2018 đạt 1.907 tỷ đồng, tương đương cùng kỳ năm trước. Doanh thu bán hàng trong Quý I chủ yếu đến từ các Dự án như Kingston Residence (Q Phú Nhuận), The Tresor (Q4), Rivergate Residence (Q4), Lekeview City (Q2) và Lucky Palace (Q6). Tổng số lượng sản phẩm bàn giao trong Quý I là 450 căn với giá bán bình quân cao đã giúp biên lợi nhuận gộp cải thiện tăng từ 24% lên 29% nhờ vào các dự án có biên lợi nhuận cao như dự án Lakeview City, Lucky Palace, Gardengate Residence, The Tresor và Rivergate Residence.

Doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ giảm 73% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, chi phí tài chính tăng 99% so với cùng kỳ từ các khoản vay tín dụng 30 triệu USD với Maybank International Labuan Branch, Malaysian Banking Berhad - Chi nhánh Hồ Chí Minh và Vietinbank Filiale Deutschland; gói Trái phiếu không chuyển đổi 2.000 tỷ VND với Ngân hàng TMCP Tiên Phong và Ngân hàng TMCP Quân Đội; khoản vay không tài sản bảo đảm 125 triệu USD với Ngân hàng Credit Suisse AG và một số gói trái phiếu không chuyển đổi với tổng số tiền là 3.800 tỷ VND tại Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương. Công ty cũng đã ghi nhận 234 tỷ VND lợi nhuận từ Công ty liên doanh, liên kết trong Quý I/2018 do đánh giá lại khoản đầu tư vào CTCP Bất động sản Thái Bình liên quan đến dự án Victoria Village.

Tổng tài sản (TTS) cuối Quý I/2018 đạt 50.619 tỷ VND (hơn 2,2 tỷ USD), tăng 2% tương ứng với 1.152 tỷ VND so với cuối năm 2017 do tăng khoản mục Hàng tồn kho (HTK). Tài sản ngắn hạn vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu TTS (83%), trong đó Tiền và các khoản tương đương tiền (11%), Các khoản phải thu ngắn hạn (13%) và HTK (56%).

Khoản mục Tiền và các khoản tương đương tiền cuối Quý I/2018 ghi nhận 5.766 tỷ VND, giảm 884 tỷ VND tương ứng với 13% so với cuối năm 2017. Nguyên nhân là do Công ty đã thực hiện nộp Thuế thu nhập doanh nghiệp và chi đầu tư.

Tại ngày 31/03/2018, Hàng tồn kho (HTK) đạt 28.599 tỷ VND, tăng 5% so với cuối năm trước, trong đó chủ yếu là HTK BĐS đang xây dựng 27.061 tỷ VNĐ. Tuy nhiên với kế hoạch bàn giao 11 Dự án trong năm nay sẽ làm giảm khối lượng HTK và tăng Doanh thu tương ứng. Vào ngày 6/4/2018 dự án Sunrise Cityview (mặt tiền đường Nguyễn Hữu Thọ, Q 7) đã chính thức được cất nóc và bước sang giai đoạn hoàn thiện.

Nợ phải trả cuối Quý I/2018 tăng 3% chủ yếu là do tăng Nợ ngắn hạn. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 23% nhưng Vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm 10% dẫn đến Tổng vay và nợ thuê tài chính chỉ tăng 4% so với cuối năm 2017. Tại thời điểm 31/03/2018, Người mua trả tiền trước ngắn hạn đạt 10.401 tỷ VND, tăng 18% so với đầu kỳ. Con số này không chỉ thể hiện được năng lực bán hàng của đội ngũ kinh doanh của Novaland mà còn cho thấy sự tin tưởng của khách hàng đối với các dự án của Công ty.

Trong Quý I/2018, Công ty đã thực hiện 2 đợt phát hành tăng vốn: (1) Phát hành 9,8 triệu cổ phiếu theo chương trình lựa chọn của người lao động và (2) Phát hành hơn 202 triệu cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 100:31. Qua đó, Vốn chủ sở hữu (VCSH) tại 31/03/2018 tăng 2%, đạt 13.471 tỷ VND. Với nỗ lực duy trì cân bằng cơ cấu Nợ và Nguồn vốn, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu và Hệ số Nợ/TTS là 1,39 và 0,37 lần, tăng nhẹ lần lượt 3% và 2% so với thời điểm 31/12/2017.

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 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

ĐVT: Tỷ VND

CHỈ TIÊU CHÍNH	Quý I 2018	Quý I 2017	Tăng/ (Giảm) %	2017	2016	2015
DT bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.924	1.931	0	11.759	7.369	6.693
DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.907	1.910	0	11.632	7.359	6.673
Giá vốn hàng bán	(1.356)	(1.451)	(7)	(8.375)	(5.776)	(5.333)
LN gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	551	459	20	3.257	1.583	1.340
LN thuần từ hoạt động kinh doanh	234	563	(58)	2.567	2.184	636
Lợi nhuận/(lỗ) khác	(4)	(11)	(64)	21	5	(28)
LN kế toán trước thuế	230	552	(59)	2.588	2.190	608
LNST	128	409	(69)	2.062	1.659	442

TÓM TẮT BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ĐVT: Tỷ VND

CHI TIÊU CHÍNH	Tại ngày 31/03/2018	Tại ngày 31/12/2017	Tăng/(Giảm) %	Tại ngày 31/12/2016
Tài sản ngắn hạn	42.158	41.166	2	30.289
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.766	6.650	(13)	3.337
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	114	513	(78)	965
Các khoản phải thu ngắn hạn	6.695	5.998	12	9.636
HTK	28.598	27.129	5	15.790
TS ngắn hạn khác	985	876	12	561
Tài sản dài hạn	8.461	8.301	2	6.238
Các khoản phải thu dài hạn	483	654	(26)	912
TS cố định	372	327	14	149
BDS đầu tư	2.950	2.945	0	1.945
TS dở dang dài hạn	306	361	(15)	285
Đầu tư tài chính dài hạn	1.410	1.043	35	375
TS dài hạn khác	2.940	2.971	(1)	2.572
TỔNG TÀI SẢN	50.619	49.467	2	36.527
Nợ phải trả	37.148	36.211	3	26.480
Nợ ngắn hạn	24.824	22.658	10	15.011
Nợ dài hạn	12.324	13.553	(9)	11.469
VCSH	13.471	13.256	2	10.047
TỔNG NGUỒN VỐN	50.619	49.467	2	36.527

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

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH		Tại ngày 31/03/2018	Tại ngày 31/12/2017	Tăng/(Giảm) %	Tại ngày 31/12/2016
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,7	1,8	(8)	2,0
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/TTS	Lần	0,37	0,36	2	0,37
Hệ số Nợ/VCSH	Lần	1,39	1,35	3	1,34
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Biên lợi nhuận gộp	%	29	24	20	22

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I/2018 của Tập đoàn Novaland