

## DIỄN GIẢI BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2017

Quý III/2017 ghi nhận những chuyển biến tích cực trong hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland so với cùng kỳ năm 2016. Mặc dù thị trường bất động sản (BDS) có chững lại so với 6 tháng đầu năm, Tập đoàn Novaland vẫn duy trì uy tín thương hiệu khi tiếp tục hoàn thành và bàn giao sản phẩm đúng tiến độ cho khách hàng. Với 1 dự án được bàn giao sớm hơn cam kết là The Tresor Residence - Q4, TP HCM (thời gian bàn giao dự kiến trước đây là Quý IV/2017), đã góp một phần nâng cao giá trị thương hiệu của Novaland trên thị trường BDS và hỗ trợ kết quả kinh doanh khả quan của Quý III/2017. Bên cạnh đó, Novaland đa dạng hóa việc mở bán các sản phẩm mới ra thị trường như shophouse, duy trì các chỉ số về thanh khoản trong giới hạn an toàn và kiểm soát chặt chẽ chi phí, góp phần duy trì và tăng trưởng các chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong hoạt động kinh doanh.

Tổng tài sản (TTS) cuối Quý III/2017 đạt 47.880 tỷ đồng (VNĐ), đạt hơn 2,1 tỷ đô la Mỹ (USD), tăng trưởng 31% so với cuối năm 2016. Novaland vẫn duy trì tốt chỉ tiêu Tiền và các khoản tương đương tiền đạt 4.453 tỷ VNĐ, tăng 33% so với cuối năm 2016, đảm bảo đối ứng tốt với Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, khoảng 6.247 tỷ VNĐ. Ngoài ra, trong Quý III/2017, Công ty nhận giải ngân 40 triệu USD tương đương 900 tỷ VNĐ, trong gói tín dụng 100 triệu USD, tương đương 2.270 tỷ VNĐ từ Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore. Sau 2 khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho Novaland được hoàn trả trước hạn thành công, Credit Suisse đã đồng ý cấp khoản tín dụng mới mà không cần tài sản bảo đảm. Khoản vay có kỳ hạn 42 tháng với lãi suất cạnh tranh so với các nguồn vốn trong nước tương đương với LIBOR 3 tháng + 5,5%/năm. Điều này cho thấy Credit Suisse đã và đang đánh giá cao uy tín và triển vọng phát triển của Novaland.

Công ty đảm bảo các chỉ số về khả năng thanh toán ở giới hạn an toàn, trong đó Hệ số thanh toán ngắn hạn duy trì ổn định 2,0 lần, tương đương thời điểm cuối năm 2016 và cùng kỳ năm ngoài. Vốn chủ sở hữu (VCSH) đến 30/9/2017 tăng 24% so với cuối năm 2016, từ 10.047 tỷ VNĐ lên 12.464 tỷ VNĐ; trong đó Vốn điều lệ tăng từ 5.962 tỷ VNĐ lên 6.297 tỷ VNĐ, tương đương 6%. Công ty đang cải thiện hợp lý các chỉ tiêu về cơ cấu vốn với Hệ số Nợ/TTS và Hệ số nợ/VCSH vào khoảng 0,35 lần và 1,36 lần, giảm 5% và 14% và so với cùng kỳ năm 2016.

Hàng tồn kho (HTK) tại thời điểm cuối Quý III/2017 đạt 26.542 tỷ VNĐ, tăng 68% so với cuối năm 2016, chủ yếu là do HTK BDS đang xây dựng 25.910 tỷ VNĐ, bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, tư vấn thiết kế, xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Trong 9 tháng đầu năm, Novaland đã thực hiện sáp nhập các Dự án lớn bao gồm Harbor City (Q8), Palm Marina (Q2), The Sun Avenue Residence (Q2) và Sunrise Riverside (Huyện Nhà Bè). Trong đó, 2 Dự án trọng điểm là The Sun Avenue Residence và Sunrise Riverside với tỷ lệ khách hàng lựa chọn đến cuối tháng 9/2017 tương ứng với 89% và 83% sẽ được bàn giao trong năm 2018. Điều này góp phần đem lại nguồn Doanh thu đáng kể cho Novaland trong năm 2018, song song đó khối lượng HTK sẽ giảm đi tương ứng. Việc sáp nhập thêm 2 Dự án mới là Palm Marina và Harbor City để chuẩn bị cho kế hoạch đưa sản phẩm mới ra thị trường trong năm 2018, hứa hẹn mang lại nguồn thu lớn cho Công ty trong thời gian tới.

Đến cuối Quý III/2017, Người mua trả tiền trước ngắn hạn đạt 9.444 tỷ VNĐ, tăng 59% với đầu năm 2017. Đây là giá trị khoản ứng trước khách hàng có nhu cầu mua sản phẩm của Công ty, các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là Doanh thu khi Tập đoàn bàn giao các BDS đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng. Quý III thường là thời gian thấp điểm trong năm của thị trường, tuy nhiên, Novaland vẫn duy trì được năng lực bán hàng do đa dạng hóa các sản phẩm ở nhiều vị trí đặc địa khác nhau. Riêng Quý III/2017 đã có hơn 1.070 sản phẩm được khách hàng lựa chọn, lũy kế 9 tháng đầu năm 2017 là hơn 5.570 sản phẩm, đạt 70% kế hoạch năm và chiếm khoảng 24% thị phần căn hộ của toàn thị trường TP HCM theo số liệu thống kê từ CBRE.

*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.*

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ trong Quý III/2017 đạt 2.403 tỷ VNĐ, tăng trưởng 9% so với cùng kỳ năm ngoái. Lũy kế 9 tháng, Doanh thu thuần đạt 5.737 tỷ VNĐ, giảm 20% so với cùng kỳ do 9 tháng đầu năm 2017, Công ty bàn giao số lượng sản phẩm 1.564 căn, ít hơn so với cùng kỳ đạt 2.931 căn. Trong Quý III/2017, ngoài việc tiếp tục bàn giao các sản phẩm còn lại của những Dự án hiện hữu Orchard Garden, GardenGate Residence (Q Phú Nhuận), Lucky Palace (Q6), Lucky Dragon Residence (Q9), Lakeview City (Q2), Công ty bàn giao cho khách hàng 2 Dự án mới là Rivergate Residence và The Tresor Residence (Q4) với tỷ lệ hấp thụ sản phẩm trung bình vào khoảng 86%. Doanh thu bán hàng lũy kế chủ yếu đến từ các Dự án: (1) Lakeview City khoảng 2.871 tỷ VNĐ (56%); (2) GardenGate Residence khoảng 836 tỷ VNĐ (16%); (3) Orchard Garden khoảng 646 tỷ VNĐ (13%) và (4) Rivergate Residence khoảng 210 tỷ VNĐ (4%) - Đây là Dự án Khu phức hợp tại Q4, TP HCM, bắt đầu bàn giao từ Quý III/2017. Đáng chú ý, tỷ lệ khách hàng lựa chọn của 7 Dự án được bàn giao trong 9 tháng đầu năm tính đến cuối tháng 9/2017 đều đạt những con số khả quan với tỷ lệ hấp thụ trung bình khoảng 93%.

Đặc biệt trong cơ cấu Doanh thu chuyển nhượng BĐS đã có sự dịch chuyển rõ rệt so với cùng kỳ năm ngoái, khi tỷ trọng Doanh thu của sản phẩm thấp tầng tăng từ 0,1% lên 56,3% và Doanh thu cao tầng giảm từ 99,9% xuống 43,7%. Điều này cho thấy Novaland luôn đa dạng hóa các dòng sản phẩm, không chỉ tập trung vào căn hộ mà còn mở rộng sang các loại hình nhà phố, biệt thự, shophouse với Biên lợi nhuận gộp tốt hơn đồng thời phục vụ nhu cầu đa dạng của khách hàng như chiến lược phát triển kinh doanh mà Giai đoạn 2 đã đề ra.

Mặc dù Doanh thu bán hàng giảm nhưng Biên lợi nhuận gộp từ chuyển nhượng BĐS lũy kế 9 tháng đầu năm đã có sự tăng trưởng rất ấn tượng so với cùng kỳ năm ngoái, từ 20% lên 32%. Trong đó có sự đóng góp chủ yếu của Dự án thấp tầng Lakeview City với Biên lợi nhuận gộp cao đạt 39%. Ngoài ra, Biên lợi nhuận gộp của các Dự án cao tầng khác gồm GardenGate Residence, Rivergate Residence và Orchard Garden cũng rất khả quan tương ứng khoảng 34%, 29% và 21%. Sự cải thiện về Giá vốn hàng bán giảm 29% từ 5.750 tỷ VNĐ còn 4.076 tỷ VNĐ, góp phần làm tăng Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ khoảng 16% so với cùng kỳ năm ngoái lên 1.661 tỷ VNĐ.

Lợi nhuận sau thuế của Quý III/2017 đạt 503 tỷ VNĐ, tăng 22 lần so cùng kỳ năm 2016. Lợi nhuận sau thuế lũy kế 9 tháng đạt 1.344 tỷ VNĐ, giảm 14% so với cùng kỳ năm 2016, do số lượng sản phẩm bàn giao ít hơn so với cùng kỳ năm ngoái và Doanh thu hoạt động tài chính giảm 24% so với cùng kỳ năm ngoái. Đây là nguồn Doanh thu ghi nhận từ việc đánh giá lại khoản đầu tư hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn của Công ty con mới với Dự án Harbor City và Palm Marina. Tuy nhiên, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời bao gồm Hệ số Lợi nhuận hoạt động, Biên lợi nhuận gộp và Biên lợi nhuận ròng vẫn được duy trì tốt, lần lượt đạt 28%, 29% và 23% so với cùng kỳ năm 2016 đạt 28%, 20% và 22%. Bên cạnh đó, Dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong 9 tháng đầu năm 2017 đạt gần 1.137 tỷ VNĐ, so với cuối năm 2016 là 205 tỷ VNĐ, tăng 455%.

Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện các Dự án, trong Quý IV 2017, Novaland dự kiến bàn giao thêm những căn tiếp theo thuộc 7 Dự án đã bàn giao trong 9 tháng đầu năm, 2 Dự án mới Golden Mansion, Kingston Residence - Q Phú Nhuận với tỷ lệ khách hàng lựa chọn lần lượt là 91% và 90%. Với kế hoạch này, Novaland sẽ vượt những thành quả của năm 2016 và nỗ lực hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2017. Trong 9 tháng đầu năm, Novaland đã lũy kế bàn giao được tổng cộng 13 Dự án, dự kiến đưa tổng số sản phẩm lũy kế đi vào vận hành là trên 10.500 sản phẩm, đảm bảo đúng cam kết về thời gian và chất lượng đối với khách hàng.

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

ĐVT: Tỷ VNĐ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	Quý III			9 Tháng đầu năm			Năm	
	Q3/2017	Q3/2016	Tăng/ (Giảm) (%)	9T2017	9T2016	Tăng/ (Giảm) (%)	2016	2015
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.440	2.219	10	5.814	7.186	(19)	7.369	6.693
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.403	2.210	9	5.737	7.176	(20)	7.359	6.673
Giá vốn hàng bán	(1.553)	(2.038)	(24)	(4.076)	(5.750)	(29)	(5.776)	(5.333)

*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.*

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	851	172	395	1.661	1.426	16	1.583	1.340
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	557	18	2.929	1.583	2.001	(21)	2.184	636
Lợi nhuận/(lỗ) khác	1	(1,5)	170	(7)	0,9	(912)	6	(28)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	558	17	3.212	1.576	2.002	(21)	2.190	608
Lợi nhuận sau thuế	503	22	2.204	1.344	1.561	(14)	1.659	442

## TÓM TẮT BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ĐVT: Tỷ VNĐ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	30/09/2017	31/12/2016	Tăng/ (Giảm) (%)	2015
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>40.411</b>	<b>30.289</b>	<b>33</b>	<b>18.133</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.453	3.337	33	3.859
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1.003	965	4	819
Các khoản phải thu ngắn hạn	7.613	9.636	(21)	6.059
Hàng tồn kho	26.542	15.790	68	7.159
Tài sản ngắn hạn khác	800	561	42	237
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>7.469</b>	<b>6.238</b>	<b>20</b>	<b>8.437</b>
Các khoản phải thu dài hạn	263	912	(71)	3.306
Tài sản cố định	271	149	82	88
Bất động sản đầu tư	2.592	1.945	33	1.083
Tài sản dở dang dài hạn	405	285	42	1.069
Đầu tư tài chính dài hạn	1.041	375	178	1.585
Tài sản dài hạn khác	2.897	2.572	13	1.306
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>47.880</b>	<b>36.527</b>	<b>31</b>	<b>26.570</b>
<b>Nợ phải trả</b>	<b>35.416</b>	<b>26.480</b>	<b>34</b>	<b>20.475</b>
Nợ ngắn hạn	19.982	15.011	33	13.354
Nợ dài hạn	15.434	11.469	35	7.121
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>12.464</b>	<b>10.047</b>	<b>24</b>	<b>6.095</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>47.880</b>	<b>36.527</b>	<b>31</b>	<b>26.570</b>

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

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH		9T2017	9T2016	Tăng/ (Giảm) (%)	2016	2015
<b>Chỉ tiêu về Khả năng thanh toán</b>						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,0	2,0	0	2,0	1,4
<b>Chỉ tiêu về Cơ cấu vốn</b>						
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,35	0,37	(5)	0,37	0,30
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,36	1,58	(14)	1,34	1,31
<b>Chỉ tiêu về Khả năng sinh lời</b>						
Hệ số lợi nhuận hoạt động	%	27,6	27,9	(1)	29,7	9,5
Biên lợi nhuận gộp	%	28,9	19,9	45	21,5	20,1
Biên lợi nhuận ròng	%	23,4	21,8	7	22,5	6,6

Nguồn: Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý III/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.