

DIỄN GIẢI BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2017 TĂNG TRƯỞNG VƯỢT TRỘI DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN

Thị trường bất động sản (BDS) năm 2017 diễn ra khá sôi động, thu hút gần 3,1 tỷ USD vốn đầu tư nước ngoài đăng ký mới, xếp thứ 3 trong nhóm 19 ngành nghề và TP HCM vẫn là trung tâm của thị trường. Kết thúc năm 2017, Novaland ghi nhận kết quả kinh doanh rất ấn tượng trong Quý IV/2017 và sẵn sàng cho năm 2018 với kế hoạch tiếp tục giới thiệu những sản phẩm mới về nhà ở vốn là thế mạnh ra thị trường. Đặc biệt là việc mở rộng sang loại hình sản phẩm mới BDS nghỉ dưỡng và thương mại đánh dấu Giai đoạn 2 trong chiến lược phát triển của Công ty.

Tổng tài sản (TTS) cuối Quý IV/2017 đạt 49.224 tỷ VNĐ, gần 2,2 tỷ USD, tăng 12.697 tỷ VNĐ tương đương 35% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ Tiền và các khoản tương đương tiền (Tiền mặt), Hàng tồn kho (HTK), BDS đầu tư và Các khoản đầu tư tài chính dài hạn. Tài sản ngắn hạn chiếm 83% trong cơ cấu TTS, trong đó tỷ trọng Tiền mặt tăng gấp đôi từ 3.337 tỷ VNĐ lên 6.650 tỷ VNĐ. Với việc duy trì lượng tiền mặt hợp lý, Công ty đảm bảo đủ khả năng thanh toán cho khoản Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

HTK tại thời điểm cuối năm 2017 đạt 26.886 tỷ VNĐ, tăng 70% so với cùng kỳ, chủ yếu là do HTK BDS đang xây dựng 24.204 tỷ VNĐ, 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 do hiện tại gần 25 Dự án đang cùng lúc được triển khai và sẽ bàn giao cho khách hàng. Trong năm 2018, 11 Dự án dự kiến được bàn giao sẽ góp phần làm tăng trưởng mạnh Doanh thu và khối lượng HTK sẽ giảm đi tương ứng. Tiếp tục chiến lược M&A, trong Quý IV/2017, Novaland đã thực hiện sáp nhập các Dự án lớn bao gồm Newton Residence (Q Phú Nhuận), Sunrise Cityview (Q 7) với tỷ lệ sở hữu 99,89% và 99,81%. Tỷ lệ khách hàng lựa chọn của 2 Dự án đến cuối tháng 12/2017 đạt trung bình 91%. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn bao gồm đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết và các đơn vị khác tăng 178% so với cùng kỳ.

Tại thời điểm 31/12/2017, Người mua trả tiền trước ngắn hạn đạt 8.848 tỷ VNĐ, tăng 49% so với đầu năm 2017. Đây là các khoản tiền trả trước hay đặt cọc của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng BĐS để bán từ các dự án của Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là Doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao sản phẩm hoàn thiện cho khách hàng. Điều 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 và uy tín của Công ty. Trong năm 2017, tổng số lượng sản phẩm được khách hàng lựa chọn là 5.802 sản phẩm, chiếm khoảng 18% thị phần căn hộ của toàn thị trường TP HCM theo số liệu thống kê từ CBRE.

Với 8 dự án tiếp tục bàn giao, 19 dự án đang phát triển, các hoạt động M&A để mở rộng quỹ đất, Công ty cần một nguồn vốn đủ lớn để hỗ trợ thực hiện nhằm đảm bảo hoàn thiện, giao nhà đúng cam kết và gia tăng giá trị Công ty trên thị trường. Thực tế cho thấy Công ty vẫn kiểm soát tốt các khoản vay khi Hệ số nợ/VCSH và Hệ số nợ/TTS lần lượt là 1,35 và 0,36 lần, giảm 3% so với năm 2016.

Vốn Chủ sở hữu (VCSH) đến 31/12/2017 tăng 32% so với cuối năm 2016, từ 10.047 tỷ VNĐ lên 13.256 tỷ VNĐ, trong đó Vốn điều lệ (VDL) tăng từ 5.962 tỷ VNĐ lên 6.497 tỷ VNĐ, tương đương 9% thông qua 2 đợt tăng vốn (1) Phát hành thành công 33,46 triệu cổ phần riêng lẻ để hoán đổi cho khoản vay 60 triệu USD tại Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore trong Quý II/2017 và (2) Phát hành 20 triệu cổ phần ESOP trong Quý IV/2017 dành cho CBNV. Ngoài ra, Ngân hàng Credit Suisse AG cũng đã chấp thuận nâng hạn mức tín dụng từ 100 triệu USD lên 125 triệu USD cho Novaland nhằm phục vụ các hoạt động triển khai dự án; và đến hết tháng 1/2018, Credit Suisse đã hoàn tất giải ngân gói tín dụng 125 triệu USD. Credit Suisse đã và đang đánh giá cao uy tín và triển vọng phát triển của Novaland. Trong tháng 1/2018, Hội đồng Quản trị Novaland cũng đã thông qua phương án phát hành tiếp theo 9,8 triệu cổ phiếu ESOP đợt 2 để nâng VDL lên 6.596 tỷ VNĐ.

Một điểm sáng trong kết quả kinh doanh Quý IV là Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (DTT) ghi nhận 5.896 tỷ VNĐ, tăng ấn tượng 3.121% so với cùng kỳ và cao hơn cả DTT lũy kế của 9 tháng đầu năm 2017. DTT năm 2017 của Công ty đạt 11.632 tỷ đồng, tăng 58% so với cùng kỳ năm ngoái nhờ vào tổng số lượng bàn giao năm 2017 đạt 3.596 căn so với 3.325 năm 2016. DT bán hàng trong năm chủ yếu đến từ các Dự án Lakeview City (Q 2) khoảng 36%, Rivergate Residence (Q 4) 16%, The Tresor Residence (Q 4) 15%, Gardengate Residence (Q Phú Nhuận) 9%, Lucky Palace (Q 6) 8% và Orchard Garden (Q Phú Nhuận) 6%. Ngoài việc tiếp tục bàn giao các Dự án hiện hữu với tỷ lệ hấp thụ ấn tượng đến năm 2017 như Orchard Garden 100%, Gardengate Residence và Lucky Dragon Residence 99%, Lucky Palace 98%, The Tresor Residence 97%, Lakeview City 95% và Rivergate Residence 83%; trong Quý IV, Công ty đã bàn giao thêm 1 Dự án mới là Kingston Residence (Q Phú Nhuận) với tỷ lệ hấp thụ là 94%, nâng tổng số Dự án bàn giao mới trong năm 2017 lên 7 Dự án.

Bám sát chiến lược kinh doanh Giai đoạn 2 của Tập đoàn, Novaland tiếp tục phát triển sản phẩm chủ lực nhà ở, đặc biệt chú trọng phát triển loại hình thấp tầng như nhà phố, biệt thự, nhà ở thương mại (shophouse). DTT chuyển nhượng BĐS chiếm 94% tổng DTT, trong đó DT từ sản phẩm cao tầng giảm mạnh từ 99,8% năm 2016 xuống còn 64% năm 2017 và DT sản phẩm thấp tầng tăng mạnh từ 0,2% năm 2016 lên 36% năm 2017. Ngoài ra, cuối Quý IV, Công ty đã đưa vào vận hành khu nghỉ dưỡng cao cấp Nova Phú Sa được quản lý bởi thương hiệu Azerai tại Trung tâm TP Cần Thơ, là khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp đầu tiên ở Đồng bằng sông Cửu Long và cũng là Dự án nghỉ dưỡng đầu tiên của Tập đoàn Novaland, khởi đầu cho chiến lược phát triển BĐS nghỉ dưỡng của Tập đoàn.

Việc đa dạng hóa các loại hình sản phẩm đã góp phần cải thiện đáng kể Biên lợi nhuận gộp của Công ty khi tăng từ 22% năm 2016 lên 28% năm 2017. Biên lợi nhuận gộp của sản phẩm cao tầng năm 2017 là 21% trong khi thấp tầng đạt con số ấn tượng là 44%. Đóng góp vào sự tăng trưởng Biên lợi nhuận gộp triển vọng của năm 2017 là Dự án Lakeview City (44%), Gardengate Residence (34%), Lucky Palace và Lucky Dragon (22%) và Orchard Garden (21%) góp phần nâng Biên lợi nhuận gộp của DTT chuyển nhượng BĐS từ 23% lên 29% năm 2017.

Trong năm 2017, Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp đều tăng so với năm 2016 trong đó (1) Chi phí tài chính tăng 31% do tăng giá trị các khoản vay và nợ thuê tài chính để phát triển các dự án và (2) Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 5% do phân bổ lợi thế thương mại và giảm lợi thế thương mại do sáp nhập Công ty con. Tuy nhiên tỷ lệ các loại Chi phí này trên DTT đều giảm so với cùng kỳ, điều này cho thấy Công ty đang quản lý tốt hơn các chi phí hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế (LNST) Quý IV/2017 đạt 718 tỷ VNĐ, tăng vượt bậc so với Quý IV/2016. Lũy kế cả năm 2017, LNST đạt 2.062 tỷ VNĐ, tăng 24% so với cùng kỳ. Mặc dù DTT và LNST 2017 đạt khoảng 70% kế hoạch được ĐHCĐ thông qua nhưng vẫn tăng trưởng lần lượt là 58% và 24% so với thành quả năm 2016. DTT và LNST của Công ty không đạt kế hoạch là vì: (1) Trong năm 2017, một số Dự án cần hoàn thiện thủ tục pháp lý theo chủ trương chính sách của Nhà nước. (2) Doanh thu hoạt động tài chính giảm 33% so với cùng kỳ do Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn giảm; 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.

Tổng kết năm 2017, Công ty đã có 5.802 căn giao dịch thành công và bàn giao 3.596 căn, nhiều hơn 271 căn so với năm 2016. Lũy kế các Dự án đã bàn giao đến thời điểm hiện tại là 15 Dự án với gần 10.000 sản phẩm lũy kế đi vào vận hành, tỷ lệ hấp thụ bình quân của các Dự án là 93%. Giá bán bình quân 1 sản phẩm năm 2017 khoảng 3,3 tỷ VNĐ, tăng 18% so với năm ngoái.

Trong năm 2018, Công ty sẽ bàn giao thêm 11 Dự án mới với 6.500 sản phẩm bao gồm các Dự án The Sun Avenue Residence (Q 2), Golf Park Residence (Q 9), Wilton Tower (Q Bình Thạnh), Sunrise Cityview (Q 7), Sunrise Riverside (Nhà Bè), Golden Mansion, Orchard Parkview, Newton Residence (Q Phú Nhuận),

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

Botanica Premier, The Botanica (Q Tân Bình) và Richstar Residence (Q Tân Phú). Công ty dự kiến sẽ công bố ra thị trường khoảng 4 Dự án tại Khu Đông TP HCM ước khoảng hơn 12.000 căn. Bên cạnh phát huy thế mạnh với sản phẩm chủ lực nhà ở, đặc biệt là loại hình thấp tầng như nhà phố, biệt thự, shophouse, Novaland sẽ tập trung vào khu đô thị hoàn chỉnh bao gồm các tiện ích nội và ngoại khu. Đặc biệt, năm 2018 là năm khởi đầu quan trọng trong chiến lược phát triển Giai đoạn 2 khi Novaland sẽ mở rộng sang phát triển các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng tại các Thành phố có tiềm năng du lịch lớn như Đà Nẵng - Hội An, Nha Trang - Cam Ranh, Đà Lạt, Bình Thuận - Phan Thiết, Bà Rịa - Vũng Tàu - Côn Đảo, Cần Thơ và Phú Quốc và BĐS thương mại với mục tiêu xây dựng nguồn thu nhập ổn định lâu dài phục vụ cho chiến lược phát triển bền vững của Công ty.

Trong tháng 1/2018, Novaland cũng đã được vinh danh trong Top 50 trong 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500). Những giải thưởng liên tiếp trong năm 2017 và đầu năm 2018 sẽ là động lực để thúc đẩy Công ty tiếp tục kiên trì theo đuổi chiến lược kinh doanh đã đề ra. Trong những tuần đầu tiên năm 2018, cổ phiếu NVL đã có những bước tăng trưởng ấn tượng khi chốt đến ngày 26/1, NVL đạt 84.500 VNĐ/cổ phần, tăng 69% so với giá chào sàn cuối năm 2016 và 30% so với cuối năm 2017. Trong 23 phiên giao dịch gần nhất, NVL có 20 phiên tăng giá trong đó có 16 phiên tăng điểm liên tiếp, chứng minh tiềm năng cổ phiếu của NVL trên thị trường. Với giá trị vốn hóa xấp xỉ 2,4 tỷ USD, NVL chiếm khoảng 1,8% giá trị vốn hóa toàn thị trường, là công ty BĐS có quy mô lớn thứ 2, gấp gần 5 lần công ty xếp hạng tiếp theo. Sở hữu quỹ đất trên 10 triệu m² sàn xây dựng, danh mục trên 40 Dự án bao gồm quỹ đất, cùng nhiều loại hình sản phẩm mới về BĐS nghỉ dưỡng và thương mại sẽ công bố trong năm 2018, NVL sẽ tiếp tục duy trì và nâng cao vị thế của mình trên thị trường BĐS Việt Nam.

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

ĐVT: Tỷ VNĐ

CHỈ TIÊU CHÍNH	Quý IV 2017	Quý IV 2016	Tăng/(Giảm) %	2017	2016	Tăng/(Giảm) %	2015
DT bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.946	184	3.133	11.759	7.369	60	6.693
DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.896	183	3.121	11.632	7.359	58	6.673
Giá vốn hàng bán	(4.299)	(26)	16.687	(8.375)	(5.776)	45	(5.333)
LN gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.596	157	914	3.257	1.583	106	1.340
LN thuần từ hoạt động kinh doanh	984	184	436	2.567	2.184	18	636
Lợi nhuận/(lỗ) khác	28	4	533	21	5	286	(28)
LN kế toán trước thuế	1.013	188	439	2.588	2.190	18	608
LNST	718	98	629	2.062	1.659	24	442

TÓM TẮT BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ĐVT: Tỷ VNĐ

CHI TIÊU CHÍNH	2017	2016	Tăng/(Giảm) %	2015
Tài sản ngắn hạn	40.923	30.289	35	18.133
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.650	3.337	99	3.859

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 khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	513	965	(47)	819
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.998	9.636	(38)	6.059
HTK	26.886	15.790	70	7.159
TS ngắn hạn khác	876	561	56	237
Tài sản dài hạn	8.301	6.238	33	8.437
Các khoản phải thu dài hạn	654	912	(28)	3.306
TS cố định	327	149	119	88
BĐS đầu tư	2.945	1.945	51	1.083
TS dở dang dài hạn	361	285	27	1.069
Đầu tư tài chính dài hạn	1.043	375	178	1.585
TS dài hạn khác	2.971	2.572	16	1.306
TỔNG TÀI SẢN	49.224	36.527	35	26.570
Nợ phải trả	35.968	26.480	36	20.475
Nợ ngắn hạn	22.416	15.011	49	13.354
Nợ dài hạn	13.552	11.469	18	7.121
VCSH	13.256	10.047	32	6.095
TỔNG NGUỒN VỐN	49.224	36.527	35	26.570

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH		2017	2016	Tăng/(Giảm) %	2015
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,8	2,0	(10)	1,4
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/TTS	Lần	0,36	0,37	(-3)	0,30
Hệ số Nợ/VCSH	Lần	1,35	1,34	0	1,31
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Biên lợi nhuận gộp	%	28	22	27	20
ROE	%	17,7	20,6	(14)	9,3
ROA	%	4,8	5,3	(9)	2,1

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2017 của Tập đoàn Novaland