

DIỄN GIẢI BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II 2018**LỢI NHUẬN SAU THUẾ 6 THÁNG TĂNG TRƯỞNG 244% VÀ HOÀN THÀNH 78% KẾ HOẠCH NĂM**

Mặc dù thị trường bất động sản (BDS) có dấu hiệu chững lại trong Quý II/2018, theo số liệu của CBRE, nguồn cung đạt 6.109 căn hộ, giảm 30% so với Quý I, TTC Land vẫn ghi nhận sự tăng trưởng tích cực trong hoạt động kinh doanh so với cùng kỳ 2017 và Quý I/2018, đánh dấu sự chuyển mình mạnh mẽ sau khi thay đổi thương hiệu từ Sacomreal sang TTC Land. Trong Quý II, TTC Land tiếp tục khẳng định cam kết với khách hàng khi bàn giao đúng tiến độ Dự án trọng điểm là Charmington La Point (Q 10).

Kết quả hoạt động kinh doanh khởi sắc

Trong Quý II/2018, Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 1.032 tỷ đồng, tăng mạnh 277% so với cùng kỳ năm ngoài. Lũy kế 6 tháng, Doanh thu thuần đạt 1.841 tỷ đồng, tăng trưởng mạnh 235% so với cùng kỳ và đạt 89% kế hoạch năm 2018 nhờ việc bàn giao 791 sản phẩm trong kỳ, từ các Dự án Jamona Home Resort (Q Thủ Đức), Charmington La Point (Q 10), Jamona City và Jamona Golden Silk (Q 7). Số sản phẩm bàn giao trong kỳ tăng 417% so với chỉ 153 sản phẩm trong 6 tháng đầu năm 2017.

Lợi nhuận gộp trong Quý II/2018 đạt 312 tỷ đồng và lũy kế 6 tháng 2018 đạt 451 tỷ đồng, tăng lần lượt 193% và 154% so với cùng kỳ năm 2017. Đây là mức Lợi nhuận gộp lũy kế 6 tháng cao nhất kể từ khi cổ phiếu của TTC Land được niêm yết lần đầu năm 2010. Biên lợi nhuận gộp Quý II đạt 30% nhưng lũy kế 6 tháng chỉ đạt 25% do trong Quý I, Công ty đã ghi nhận Dự án Jamona City (Q 7) với tỷ trọng sản phẩm Nhà ở Xã hội cao chiếm 77% của Dự án, tuy nhiên điều này cũng thể hiện trách nhiệm xã hội của TTC Land đối với cộng đồng.

Do không còn phát sinh lỗ từ việc thanh lý các khoản đầu tư nên Chi phí tài chính chỉ còn 88 tỷ đồng, giảm 22% so với cùng kỳ năm 2017. Chi phí lãi vay lũy kế 6 tháng tăng lên 75 tỷ đồng do việc tập trung sử dụng vốn vay dài hạn để triển khai nhanh dự án và hiện thực các cơ hội đầu tư kịp thời nhằm gia tăng quỹ đất. Tuy nhiên, cơ cấu nợ vay vẫn được TTC Land kiểm soát tốt khi Hệ số Nợ vay/Tổng tài sản (TTS) đạt 0,21 lần, tương đương với cùng kỳ và Hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu (VSCH) đạt 0,48 lần, giảm 13% so với cùng kỳ và thấp hơn nhiều so với mức trung bình ngành BĐS vào khoảng 0,3-0,4 lần và 1,3-1,4 lần.

Dù hoạt động kinh doanh được mở rộng với 1.010 sản phẩm giao dịch thành công, tăng 231% so với cùng kỳ; nhưng TTC Land vẫn kiểm soát tốt chi phí khi Tỷ trọng Chi phí Bán hàng và Quản lý doanh nghiệp trên Doanh thu thuần chỉ chiếm 10%, giảm 24% so với cùng kỳ 2017.

Lợi nhuận sau thuế (LNST) Quý II đạt 185 tỷ đồng, tăng vượt bậc 269% so với cùng kỳ. Lũy kế 6 tháng, LNST đạt 195 tỷ đồng, tăng mạnh 244% so với cùng kỳ năm 2017. Như vậy, TTC Land đã hoàn thành 78% kế hoạch 2018 chỉ trong 6 tháng. Biên lợi nhuận ròng 6 tháng tuy không thay đổi so với cùng kỳ năm 2017, đạt 11% nhưng đã cải thiện mạnh mẽ so với Quý I chỉ đạt hơn 1%. Với kết quả kinh doanh khởi sắc của 6 tháng đầu năm, Ban Lãnh đạo TTC Land hoàn toàn có niềm tin LNST cả năm 2018 của Công ty sẽ vượt kế hoạch được giao và dự kiến đạt trên 270 tỷ đồng, tương đương LNTT đạt 350 tỷ đồng.

Tài sản và Nguồn vốn tăng trưởng hợp lý

Tại ngày 30/6/2018, TTS của TTC Land đạt 10.156 tỷ đồng, tăng 6% so với đầu năm đặc biệt Tiền và các khoản tương đương tiền đạt 465 tỷ đồng, tăng 345% so với cuối kỳ năm 2017, nhờ hoạt động kinh doanh thuận lợi và nguồn tiền bổ sung từ đợt tăng vốn 30% trong tháng 6/2018. Các khoản Phải thu khách hàng ngắn hạn và Trả trước cho người bán ngắn hạn đều giảm mạnh khoảng 39% so với cuối kỳ chứng tỏ TTC Land tiếp tục thực hiện tốt việc kiểm soát và thu hồi công nợ. TTC Land đảm bảo tốt các chỉ số thanh toán ở mức an toàn khi Hệ số thanh toán hiện hành đạt 1,6 lần và Hệ số thanh toán nhanh đạt 0,8 lần, tiếp tục tăng so với cuối năm 2017 chỉ đạt 1,4 lần và 0,7 lần.

Hàng tồn kho (HTK) tại thời điểm cuối Quý II ở mức 3.895 tỷ đồng, giảm 4% so với cuối năm 2017 và chiếm khoảng 38% TTS. HTK chủ yếu bao gồm chi phí đầu tư dở dang ở các Dự án TTC Plaza Ung Văn Khiêm (Q Bình Thạnh), Jamona Home Resort (Q Thủ Đức), Charmington La Pointe (Q 10), Charmington Plaza (Q 5), Jamona City, Jamona Heights (Q 7), Carillon 5 và Carillon 7 (Q Tân Phú). Trong năm 2018, dự kiến sẽ có 5 Dự án với 1.357 sản phẩm được bàn giao (trong đó 6 tháng đầu năm đã bàn giao được 58% kế hoạch), góp phần làm tăng trưởng Doanh thu và khối lượng HTK sẽ giảm đi tương ứng.

Tại thời điểm 30/6/2018, TTC Land có khoảng 2.071 tỷ đồng Người mua trả tiền trước ngắn hạn, chiếm khoảng 20% Tổng nguồn vốn. Đây là các khoản tiền trả trước của khách hàng cho các sản phẩm BĐS của Công ty, hỗ trợ đáng kể cho TTC Land trong việc phát triển các dự án hiện tại, giảm gánh nặng về chi phí lãi vay cho Công ty và tiếp tục khẳng định được uy tín thương hiệu TTC Land đối với khách hàng mua sản phẩm của Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là Doanh thu khi TTC Land hoàn thành và bàn giao sản phẩm hoàn thiện cho khách hàng.

Trong tháng 6/2018, TTC Land đã hoàn tất đợt tăng vốn 30%, nâng vốn điều lệ lên 3.170 tỷ đồng, góp phần tăng VCSH lên 4.428 tỷ đồng, tăng trưởng 27% so với đầu năm. Nguồn vốn huy động đã được dùng để tái cấu trúc nợ vay và mua lại 100% vốn của Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh BĐS Hùng Anh Năm, đơn vị sở hữu dự án Charmington Plaza tại Quận 5. Dự án này có diện tích đất 5.077 m², tổng mức đầu tư 1.822 tỷ đồng, bao gồm 420 căn hộ, dự kiến mở bán năm 2019 và bàn giao năm 2021, lợi nhuận dự kiến đạt 416 tỷ đồng.

Dự kiến hoạt động 6 tháng cuối năm 2018

Trong 6 tháng cuối năm 2018, TTC Land dự tính sẽ ghi nhận Doanh thu và Lợi nhuận từ 1 Dự án mới Charmington Iris (Q 4) và phần còn lại của các Dự án hiện tại gồm Charmington La Point (Q 10), Jamona Home Resort (Q Thủ Đức) và Jamona City, Jamona Golden Silk (Q 7). Tổng cộng số sản phẩm bàn giao trong 6 tháng cuối năm dự kiến là 566 so với kế hoạch cả năm là 1.357 sản phẩm từ 6 Dự án. Dự án Charmington Iris đã được mở bán Giai đoạn 1 vào ngày 24/6/2018 với 360 sản phẩm mở bán đã được thị trường hấp thụ hết. Giai đoạn 2 dự kiến sẽ được mở bán vào cuối tháng 8/2018.

Ngoài ra, Công ty kỳ vọng tiếp tục mở bán 1.641 căn thuộc 10 Dự án, đưa tổng số sản phẩm kinh doanh đạt 2.651 sản phẩm tại 12 Dự án trong năm 2018, tăng 504% so với 2017 và Doanh số bán hàng dự kiến đạt 6.987 tỷ đồng, tăng 345% so với cùng kỳ. Ngoài Charmington Iris (Q 4), TTC Land còn dự kiến thực hiện kinh doanh một vài Dự án nổi bật khác có thể kể đến là Dự án Jamona City - Sky Villa (Q 7) và Charmington Tân Sơn Nhất (Q Tân Bình).

Đẩy mạnh hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư

Đồng hành cùng hoạt động kinh doanh khởi sắc, TTC Land cũng đang phối hợp với Công ty Chứng khoán Hồ Chí Minh (HSC) thực hiện chuỗi chương trình hoạt động Nhà đầu tư với chủ đề “**Cùng TTC Land - Chia sẻ cơ hội đầu tư**” nhằm giới thiệu ra thị trường tài chính những nội lực và tiềm năng của Công ty; đồng thời phục vụ việc tìm kiếm các nhà đầu tư chiến lược nước ngoài, đồng hành và hỗ trợ TTC Land phát triển bền vững. TTC Land đã tổ chức thành công 2 chương trình “**Gặp gỡ Cổ đông VIP và Nhà đầu tư tiềm năng**” vào ngày 8/6/2018 và “**Gặp gỡ Chuyên gia phân tích - Tham quan dự án**” vào ngày 24/7/2018. Sự kiện đã nhận được sự quan tâm lớn từ hơn 50 Cổ đông VIP, Nhà đầu tư tiềm năng cũng như gần 30 Chuyên gia phân tích trên thị trường chứng khoán. Qua chuỗi hoạt động, Ban Lãnh đạo (BLĐ) TTC Land đã chia sẻ đến cộng đồng đầu tư những chiến lược trung và dài hạn của Công ty, đặc biệt là việc mở rộng sang đa dạng 5 loại hình BĐS ngoài BĐS dân dụng là Thương mại - Văn phòng, Nghỉ dưỡng, Khu công nghiệp và Logistic. Cơ cấu Doanh thu được BLĐ chia sẻ sẽ có sự dịch chuyển hợp lý cho từng nhóm ngành trong kế hoạch 5 năm lần lượt là 60% Dân dụng, 20% Khu Công nghiệp và 20% chia đều cho Nghỉ dưỡng và Thương mại - Văn phòng. TTC Land hiện đang có tổng quỹ đất khoảng 1.881 ha, trong đó quỹ đất sẽ phát triển chiếm 95% đủ để TTC Land hoạt động tốt trong 5 - 10 năm tiếp theo. Nổi bật là khoảng 250 ha cho Dân dụng tại Thành phố Hồ Chí Minh (Tp. HCM), 290 ha cho Nghỉ dưỡng và Logistics tại Phú Quốc, 1.020 ha cho Khu công nghiệp tại Tây Ninh. Giai đoạn 2018 - 2022, TTC Land đang có hơn 12 Dự án được phát triển tại Tp. HCM, Đà Nẵng, Đồng Nai và Lâm Đồng với tổng quỹ đất trên 63 ha; các Dự án này sẽ tiếp tục được bàn giao và ghi nhận Doanh thu trong giai đoạn này.

TÓM TẮT KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016	2017	Q2 2017	Q2 2018	Tăng/(Giảm)	6T 2017	6T 2018	Tăng/(Giảm)
Doanh thu thuần	775	1.825	274	1.032	277%	550	1.841	235%
Lợi nhuận gộp	288	549	107	312	193%	177	451	154%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	205	276	58	208	259%	73	234	219%
Lợi nhuận khác	19	(0)	0	2	1.376%	1	(6)	(542%)
Lợi nhuận trước thuế	224	275	58	210	261%	75	228	205%
Lợi nhuận sau thuế	180	219	50	185	269%	57	195	244%

TÓM TẮT BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/6/2018	Tăng/(Giảm)
TỔNG TÀI SẢN	7.498	9.554	10.156	6,3%
1. Tài sản ngắn hạn	6.316	7.847	7.789	(0,7%)

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/6/2018	Tăng/(Giảm)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	451	104	465	345,1%
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	80	157	154	(1,9%)
- Các khoản phải thu ngắn hạn	2.155	3.503	3.241	(7,5%)
- Hàng tồn kho	3.606	4.036	3.895	(3,5%)
- Tài sản ngắn hạn khác	24	47	34	(27,2%)
2. Tài sản dài hạn	1.182	1.707	2.367	38,7%
- Các khoản phải thu dài hạn	255	357	394	10,2%
- Tài sản cố định	128	133	220	65,6%
- Bất động sản đầu tư	95	135	141	4,7%
- Tài sản dở dang dài hạn	9	15	17	13,7%
- Đầu tư tài chính dài hạn	656	888	890	0,2%
- Tài sản dài hạn khác	39	179	705	293,8%
TỔNG NGUỒN VỐN	7.498	9.554	10.156	6,3%
1. Nợ phải trả	4.236	6.070	5.728	(5,6%)
- Nợ ngắn hạn	3.533	5.457	4.752	(12,9%)
- Nợ dài hạn	703	613	976	59,2%
2. Vốn chủ sở hữu	3.262	3.484	4.428	27,1%

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	ĐVT	2016	2017	Q2 2018
Các chỉ số về thanh toán				
Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	1,8	1,4	1,6
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,8	0,7	0,8
Các chỉ số về đòn bẩy				
Hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,4	0,6	0,5
Hệ số Nợ vay/Tổng tài sản	Lần	0,2	0,2	0,2
Các chỉ số về khả năng sinh lời				
Biên lợi nhuận gộp	%	37%	32%	25%
ROE	%	5,5%	6,3%	8,8%

Nguồn: BCTC Kiểm toán Hợp nhất 2016, 2017, BCTC Hợp nhất Q2 2018