

**TTC LAND - DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN 2018 LẦN LƯỢT VƯỢT KẾ HOẠCH 41% VÀ 8%**

Năm 2018 kết thúc với nhiều thách thức cho Ngành bất động sản (BDS), đòi hỏi sự nỗ lực từ tất cả những doanh nghiệp đang hoạt động trong Ngành. Với lũy kế 1.440 sản phẩm được bàn giao, vượt 8% kế hoạch năm, TTC Land đã vượt chỉ tiêu lần lượt là 41% và 8% Doanh thu thuần (DTT) và Lợi nhuận trước thuế (LNST) hợp nhất 2018 với 2.929 tỷ đồng và 334 tỷ đồng, đồng loạt tăng 61% và 21% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế (LNST) hợp nhất cũng được cộng hưởng tăng trưởng 10% lên 241 tỷ đồng cho cả năm 2018.

**Kết quả kinh doanh liên tục tăng trưởng ổn định trong nhiều năm**

Trong cơ cấu DT bán hàng và cung cấp dịch vụ, DT chuyển nhượng BĐS vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất với 94%, DT Dịch vụ, Cho thuê văn phòng và Khác lần lượt là 3%, 2% và 1%. Riêng Quý 4, Công ty đã thực hiện bàn giao 5 Dự án trọng điểm gồm 603 sản phẩm theo tiến độ và đúng cam kết với khách hàng, đưa tổng số sản phẩm bàn giao trong năm 2018 lên 1.440 sản phẩm. Hoàn thành bàn giao đến cuối năm 2018 đối với Dự án Charmington La Pointe là 100%. Những Dự án còn lại là Jamona Golden Silk 98%, Carillon 5 86%, Jamoma City 64% và Jamona Home Resort 43% sẽ tiếp tục được bàn giao và ghi nhận DT trong năm 2019. Tỷ lệ hấp thụ trung bình của các Dự án này đạt 98%, góp phần quan trọng vào việc hoàn thành kế hoạch DT, LN năm 2018. Đặc biệt 3 Dự án Charmington La Pointe, Jamona Golden Silk và Carillon 5 có Biên lợi nhuận gộp vượt trội khoảng 44%, 41% và 34%, góp phần vào Biên lợi nhuận gộp toàn Công ty là 22%, với LN gộp năm 2018 đạt 638 tỷ đồng, tăng 16% so với cùng kỳ.

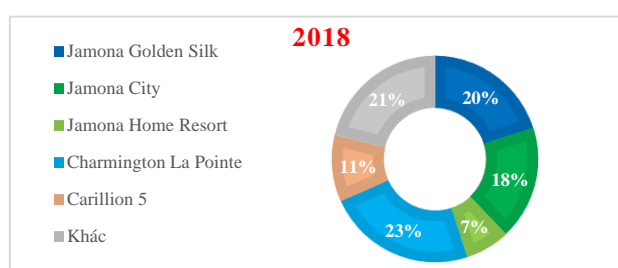
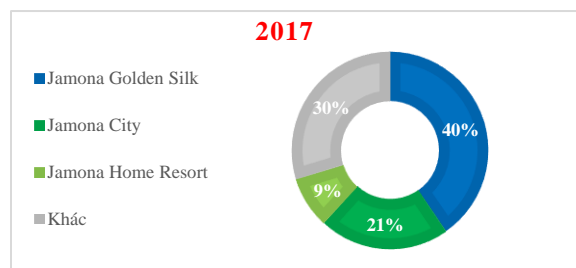
**Các Dự án bàn giao trong năm 2018 của TTC Land**

STT	Dự án	Quận	Loại hình	Tổng sản phẩm	Bàn giao		Hấp thụ	Cơ cấu DT 2018
					2018	Tỷ lệ		
1	Jamona Home Resort	Thủ Đức	Biệt thự	238	62	43%	99%	7%
2	Jamona Golden Silk	Quận 7		226	78	98%	97%	20%
3	Jamona City		Phức hợp	1.491	595	64%	97%	18%
4	Charmington La Pointe	Quận 10	Căn hộ	508	508	100%	100%	23%
5	Carillon 5	Tân Phú		229	197	86%	98%	11%
<b>Tổng</b>				<b>2.692</b>	<b>1.440</b>	<b>78%</b>	<b>98%</b>	<b>79%</b>

Nguồn: TTC Land

Ngoài việc triển khai các hoạt động xây dựng dự án để bàn giao theo cam kết với khách hàng nhằm gia tăng ghi nhận DT từ hoạt động lõi; trong năm 2018, TTC Land ghi nhận DT Hoạt động tài chính gần 230 tỷ đồng, tăng 56% so với cùng kỳ, trong đó có 45 tỷ đồng đến từ lãi chuyển nhượng cổ phần trong Quý 3 và 29 tỷ đồng đến từ việc nhận cổ tức Công ty liên kết trong Quý 4. Việc thực hiện các danh mục đầu tư hợp lý để mang về nguồn DT cho Công ty vào thời điểm thích hợp cũng đóng góp một phần quan trọng trong cơ cấu DT của Công ty.

**Cơ cấu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 2017- 2018**



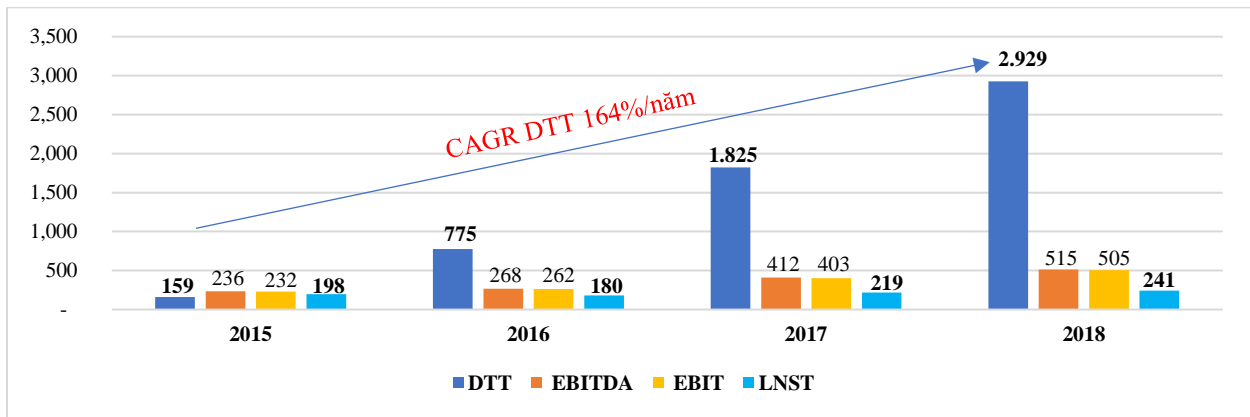
Nguồn: TTC Land

Các nhận định trong bảng đánh giá này được phân tích dựa trên những các thông tin chính xác mà TTC Land đang sở hữu và theo chúng tôi là hợp lý trong các điều kiện hiện tại và không có thông tin nhạy cảm về giá được công bố trong bảng đánh giá. Báo cáo này không nên được xem là sự khuyến nghị mua hay bán cổ phiếu SCR. TTC Land sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào phát sinh do sử dụng nội dung trong báo cáo này để dung vào mục đích đầu tư.

## Công ty CP địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Trong danh mục Dự án hiện tại, TTC đang mở bán 5 Dự án với 2.516 sản phẩm bao gồm Charmington Iris, Jamona City - Sky Villas, Jamona Heights, Carillon 5 và Carillon 7; đồng thời TTC Land cũng đồng loạt triển khai hàng loạt 17 Dự án dự kiến bàn giao 2019-2022. Chi phí bán hàng (CPBH) và Chi phí Quản lý doanh nghiệp (CP QLDN) theo đó ghi nhận tăng so với cùng kỳ để đạt mục tiêu số lượng hàng bán cũng như cam kết về thời gian bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Tuy nhiên, tỷ lệ CPBH và CPQLDN trên DTT vẫn duy trì ở mức 11%, giảm nhẹ so với mức cùng kỳ là 12%, nằm trong kế hoạch là 14%. Điều này minh chứng cho những nỗ lực của Công ty trong việc kiểm soát chi phí để gia tăng hiệu quả hoạt động. LNTT hợp nhất đạt gần 334 tỷ đồng, vượt 8% kế hoạch và tăng trưởng hơn 21% so với năm 2017.

### Tăng trưởng Doanh thu thuần - Lợi nhuận 2015-2018



Nguồn: TTC Land

Hoàn thành kế hoạch DT và LN cả năm với chi phí được kiểm soát chặt chẽ, các chỉ số sinh lời của TTC Land ghi nhận những con số khả quan so với doanh nghiệp cùng Ngành; trong đó Biên LN góp 22%, Biên EBITDA 18% và Biên EBIT 17%, tương đương trung bình Ngành.

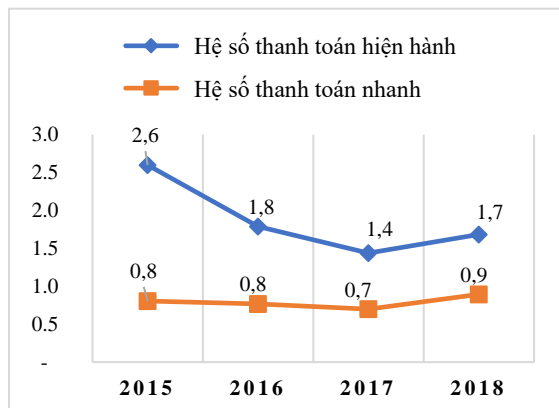
### Cơ cấu vốn an toàn, đảm bảo hoạt động bền vững trong trung dài hạn

Đến ngày 31/12/2018, Tổng tài sản (TTS) của TTC Land tăng 13% so với đầu năm, đạt 10.789 tỷ đồng. Giai đoạn 2017-2018, mặc dù tích cực tích lũy quỹ đất mới nhưng Công ty vẫn duy trì Tiền và các khoản tương đương tiền khoảng 158 tỷ đồng, tăng 52% so với đầu năm. Hàng tồn kho (HTK) vẫn duy trì ở mức 4.009 tỷ đồng, giảm nhẹ so với đầu năm và tỷ trọng trên TTS giảm còn 37% so với 42%; nhờ vào việc tiếp tục bàn giao các Dự án Jamona City, Jamona Golden Silk, Jamona Home Resort, Charmington La Pointe và Carillon 5.

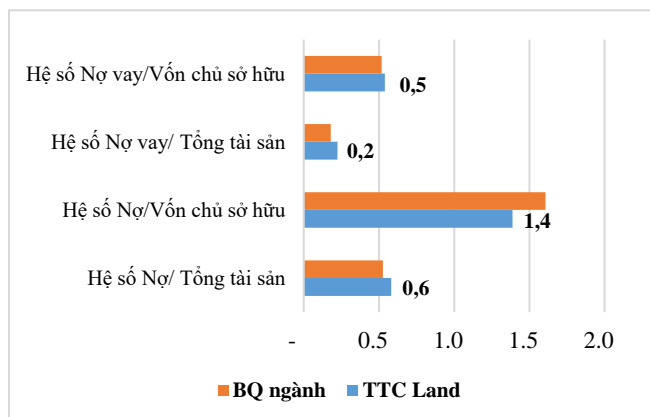
### Các Dự án sẽ tiếp tục bàn giao trong 2019-2020 của TTC Land

STT	Dự án	Khu vực	Quận	Loại hình	Sản phẩm	Đầu tư (Tỷ đồng)	Dự kiến bàn giao
1	Charmington Plaza	Trung tâm	5	Căn hộ, Thương mại	420	1.700	2022
2	TTC Plaza Bình Thạnh	Đông	Bình Thạnh	Trung tâm thương mại	N/A	270	2019
3	Jamona Home Resort		Thủ Đức	Biệt thự	238	400	2017-2019
4	Jamona City	Nam	7	Phức hợp	1.491	2.500	2017-2019
5	Carillon 5	Tây	Tân Phú	Căn hộ	229	270	2018-2019
6	Carillon 7				639	840	2019-2020
7	Jamona Cầu Tre				1.218	2.800	2022-2023
<b>Tổng cộng</b>					<b>4.235</b>	<b>8.780</b>	

**Chỉ số về Khả năng thanh toán**



**Chỉ số về Cơ cấu vốn so với trung bình Ngành**



*Nguồn: TTC Land*

Cuối năm 2018, TTC Land đang có khoảng 1.648 tỷ đồng Người mua trả tiền trước ngắn hạn, chiếm 15% tổng nguồn vốn, ghi nhận được từ tỷ lệ hấp thụ khả quan gần 90% từ 7 Dự án trong danh mục mở bán. 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. Lũy kế cả năm 2018, TTC Land đã mở bán 7 Dự án với 1.366 sản phẩm được thị trường đón nhận, tăng trưởng 140% cùng kỳ. Doanh số tương ứng với lượng sản phẩm này khoảng 4.100 tỷ dự kiến sẽ được ghi nhận DT vào trong giai đoạn 2019-2021 khi TTC Land hoàn thành và bàn giao sản phẩm hoàn thiện cho khách hàng.

Tận dụng tốt nguồn vốn huy động từ khách hàng, TTC Land vừa có thể tiếp tục triển khai xây dựng 17 Dự án đang phát triển nhưng vẫn tiết giảm được chi phí lãi vay. Hiện nay cơ cấu vốn trung bình của các Dự án chiếm khoảng 20% là Vốn tự có, 35% là Trả trước từ khách hàng và 45% là Vốn vay, đảm bảo cơ cấu vốn của TTC Land luôn trong mức an toàn với các công ty cùng Ngành. Cơ cấu Nợ vay/VCSH và Nợ vay/TTS lần lượt chỉ là 0,54 lần và 0,23, tương đương bình quân Ngành và thấp hơn nhiều so với các doanh nghiệp BĐS có quy mô lớn trên thị trường. Chỉ số Nợ vay/VCSH cuối năm 2018 giảm 3% so với đầu năm và chi phí tài chính cũng giảm 2% so với năm 2017. Việc quản lý tốt cơ cấu nợ vay sẽ làm giảm rủi ro tài chính, đồng thời sẽ gia tăng khả năng tiếp cận các nguồn vốn vay mới trong tương lai khi TTC Land hiện đang sở hữu tổng danh mục các dự án đã, đang bàn giao và đang phát triển là 27 dự án với gần 15.800 sản phẩm. Tổng số sản phẩm đã tiêu thụ và bàn giao đến hết năm 2018 đạt 7.270 và 5.450 sản phẩm, chiếm 46% và 35% trên tổng số sản phẩm của TTC Land.

Mặc dù thị trường chứng khoán chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ thế giới trong năm 2018 nhưng TTC Land vẫn đảm bảo quyền lợi của Cổ đông khi thực hiện chia cổ tức là 7% trong tháng 10/2018; nâng VĐL từ 3.170 tỷ đồng lên 3.392 tỷ đồng. Vốn Chủ sở hữu, theo đó cũng tăng 29% từ 3.483 tỷ đồng lên 4.508 tỷ đồng.

Là một trong số ít những Công ty BĐS trên thị trường hiện đa dạng hóa mô hình hoạt động trên cả 5 loại hình sản phẩm chính của Ngành BĐS bao gồm Khu Công nghiệp, Dân dụng, Kho vận, Nghỉ dưỡng và Thương mại - Văn phòng. Quỹ đất sẽ phát triển của các loại hình sản phẩm này đang chiếm lần lượt 55%; 24%; 11%; 10% và 0,1% trong cơ cấu quỹ đất 1.767 ha, đủ để Công ty hiện thực hóa chiến lược trong vòng 15 năm tiếp theo.

*Các nhận định trong bảng đánh giá này được phân tích dựa trên những các thông tin chính xác mà TTC Land đang sở hữu và theo chúng tôi là hợp lý trong các điều kiện hiện tại và không có thông tin nhạy cảm về giá được công bố trong bảng đánh giá. Báo cáo này không nên được xem là sự khuyến nghị mua hay bán cổ phiếu SCR. TTC Land sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào phát sinh do sử dụng nội dung trong báo cáo này để dung vào mục đích đầu tư.*