

TTC LAND GẦN NHƯ CÁN ĐÍCH DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN 2018

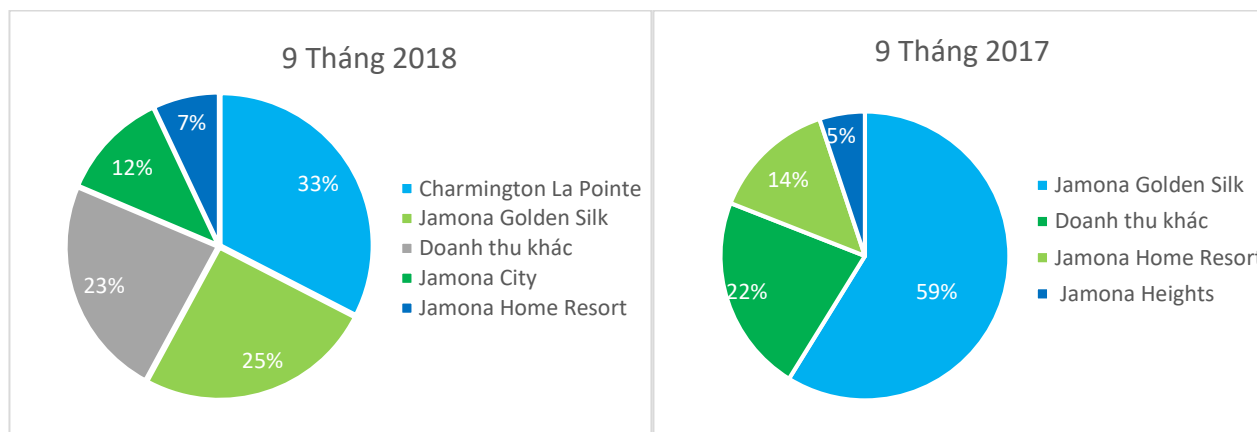
Số liệu Báo cáo tài chính (BCTC) Q3 2018 được công bố, một số ông lớn bất động sản (BDS) có khả năng không hoàn thành kế hoạch năm 2018 do ảnh hưởng giảm tốc của thị trường so với năm 2017. Đối với TTC Land, mặc dù không nằm trong danh sách các Công ty BDS lớn hiện nay nhưng kết quả kinh doanh ghi nhận rất khả quan và thể hiện sự tăng trưởng ổn định. Tuy còn 3 tháng nữa mới kết thúc năm 2018, với lũy kế 837 sản phẩm được bàn giao, tuy chỉ hoàn thành gần 70% kế hoạch năm nhưng đã đóng góp Doanh thu thuần (DTT) lũy kế đạt 99% kế hoạch với 2.060 tỷ đồng, tăng vượt bậc 151% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế (LNST) lũy kế cũng được cộng hưởng tăng trưởng 202% từ 74 tỷ đồng lên 222 tỷ đồng, hoàn thành 90% kế hoạch năm.

Kết quả kinh doanh tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng ổn định trong nhiều năm

Trong Quý 3, Công ty đã thực hiện bàn giao 3 Dự án trọng điểm - 46 sản phẩm theo tiến độ và đúng cam kết với khách hàng trong đó Dự án Jamona Home Resort (Q Thủ Đức) là sản phẩm biệt thự, hoàn thành bàn giao 35%; Jamona Golden Silk (Q7) biệt thự, hoàn thành 94% và Charmington La Pointe (Q10) căn hộ, hoàn thành 92%. Hiện nay tỷ lệ hấp thụ của các Dự án này đều đạt những con số khả quan với lần lượt 99%, 97% và 96%, góp phần quan trọng vào việc hoàn thành kế hoạch DT, LN trước thời hạn của Công ty. Đặc biệt 2 Dự án Jamona Golden Silk và Charmington La Pointe có Biên LN gộp vượt trội khoảng 41% và 34% đã góp phần hỗ trợ LN gộp Q3 và lũy kế 9 tháng tăng trưởng lần lượt 30% và 119%, đạt 73 và 511 tỷ đồng. Biên LN gộp lũy kế 9 tháng vì thế cũng đạt 25%, tương đương trung bình Ngành BDS hiện nay.

Ngoài việc triển khai hoạt động xây dựng dự án để thực hiện bàn giao đúng kế hoạch, TTC Land còn ghi nhận DT hoạt động tài chính hơn 93 tỷ đồng, tăng 82% so với cùng kỳ, trong đó có 45 tỷ đồng đến từ lãi chuyển nhượng cổ phần. 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. Lũy kế 9 tháng đầu năm, DT hoạt động tài chính đạt 153 tỷ đồng, tăng 14% so với cùng kỳ, đóng góp 7% vào DT.

Cơ cấu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 9T 2017-9T 2018



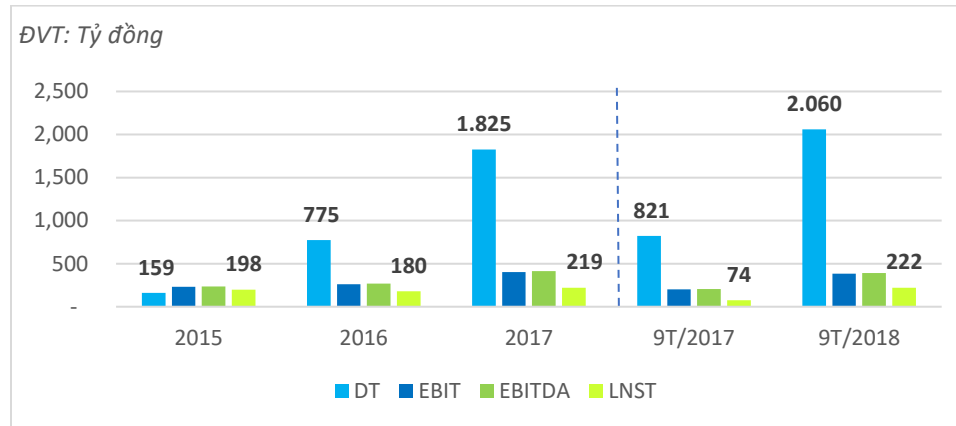
Nguồn: TTC Land

TTC Land hiện đang đẩy mạnh các hoạt động marketing để tiếp tục phát huy thế mạnh trong công tác bán hàng, đảm bảo kế hoạch ghi nhận DT ổn định qua từng năm, đồng thời tăng cường chất lượng nguồn nhân lực phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn của Công ty; điều này tác động đến Chi phí bán hàng (CPBH) & Chi phí Quản lý doanh nghiệp (CP QLDN) tăng so với cùng kỳ. Tuy nhiên với tỷ lệ tăng trưởng DT là 151% nhưng tỷ trọng CPBH và CP QLDN trên DTT lũy kế 9 vẫn được cải thiện giảm 6% so với cùng kỳ năm trước và nằm trong kế hoạch đã chứng minh nỗ lực của Công ty trong việc kiểm soát chi phí.

Công ty CP địa ốc Sài Gòn Thương Tín

LNST lũy kế 9 tháng đầu năm tăng trưởng đáng kể 202% so với cùng kỳ lên 222 tỷ đồng, hoàn thành 90% kế hoạch LNST cho cả năm 2018. Với việc hoàn thành trước kế hoạch những chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh nhưng chi phí vẫn trong kiểm soát, các chỉ số sinh lời của TTC Land đang ghi nhận những con số khả quan so với các Công ty BĐS cùng hoạt động trên thị trường; trong đó các chỉ tiêu Biên EBITDA đạt khoảng 19%, Biên LN gộp 25% đều tương đương trung bình Ngành và Biên EBIT đạt 19%, vượt trung bình Ngành.

Tăng trưởng Doanh thu thuần - Lợi nhuận 2015-9T 2018

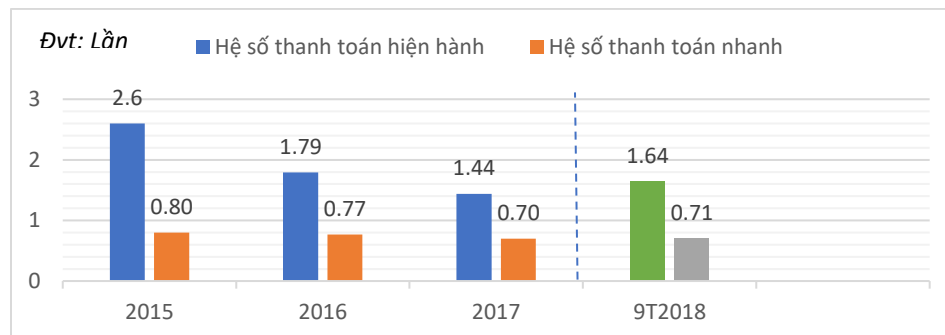


Nguồn: TTC Land

Hoạt động kinh doanh tăng trưởng mạnh nhưng vẫn đảm bảo cơ cấu vốn an toàn

Đến ngày 30/9/2018, Tổng tài sản (TTS) của TTC Land tăng nhẹ 8% so với đầu năm, đạt 10.269 tỷ đồng chủ yếu đến từ việc tăng trưởng Tiền mặt 132%, Tài sản cố định 65% và Tài sản dài hạn khác 147%. Giai đoạn 2017-2018, Công ty đang ở những bước đi đầu tiên trong việc tích lũy quỹ đất mới ngoài những quỹ đất sẵn có nhưng vẫn duy trì lượng Tiền và các khoản tương đương tiền khoảng 196 tỷ đồng, tăng 87% so với đầu năm. Hàng tồn kho (HTK) mặc dù tăng nhẹ 15%, khoảng 4.635 tỷ đồng, chiếm 45% TTS so với 42% thời điểm đầu năm nhưng chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chiếm 99%. HTK tập trung chính tại các Dự án Jamona City (Q7) dự kiến bàn giao 2017-2020, tỷ lệ hấp thụ 97%; Charmington Plaza (Q5) 2021, Jamona Home Resort (Q Thủ Đức) 2017-2019; Jamona Cầu Tre (Q Tân Phú) 2022; Carillon 5 (Q Tân Phú) 2018-2019, tỷ lệ hấp thụ 97%; Chamington La Pointe (Q10) 2018; Jamona Heights (Q7) 2019, tỷ lệ hấp thụ gần 70%; Chamington TTC Plaza Bình Thạnh (Q Bình Thạnh) 2018, dự kiến đưa vào hoạt động vào cuối năm 2018. Trong giai đoạn 2018-2022, hàng loạt Dự án sẽ được bàn giao và đưa vào hoạt động trong đó kế hoạch năm 2018 là 5 Dự án với 1.312 sản phẩm sẽ góp phần tăng trưởng ổn định DT từng năm và khối lượng HTK sẽ giảm đi tương ứng.

Các chỉ số về khả năng thanh toán

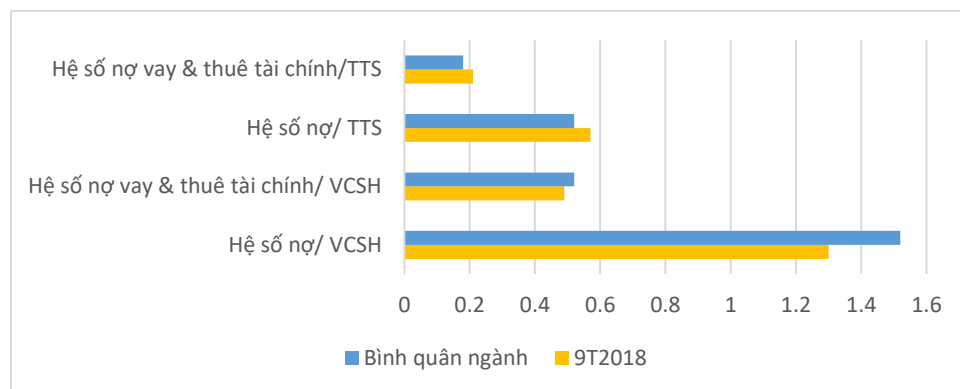


Nguồn: TTC Land

Tại thời điểm 30/9/2018, TTC Land đang có khoảng 1.735 tỷ đồng Người mua trả tiền trước ngắn hạn, chiếm khoảng 17% TTS, thể hiện lòng tin của khách hàng đối với các sản phẩm của TTC Land đang được mở bán trên thị trường. 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. Trong 9 tháng đầu năm, TTC Land đã mở bán 6 Dự án với 1.197 sản phẩm được thị trường đón nhận. Các khoản tiền này 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.

Khoản mục này đồng thời cũng là nguồn hỗ trợ đáng kể để TTC Land tiếp tục triển khai xây dựng danh mục 13 Dự án đang phát triển, góp phần giảm 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 phần còn lại là đi vay, góp phần 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 là 0,49 lần và 0,21, thấp hơn và tương đương bình quân Ngành. Chỉ số Nợ vay/VCSH 9 tháng 2018 thậm chí giảm 10% và chi phí tài chính đã giảm 18% so với cùng kỳ. Việc quản lý tốt cơ cấu nợ vay sẽ làm giảm rủi ro tài chính của Công ty, 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 triển khai là 24 dự án với gần 13.000 sản phẩm.

Các chỉ số về Cơ cấu vốn so với trung bình Ngành



Nguồn: TTC Land

Kế hoạch hoạt động kinh doanh Quý 4 vẫn tiếp tục giữ đà sôi động

Mặc dù kế hoạch DT và LN gần như đã cán đích thuận lợi nhưng trong Quý 4, TTC Land vẫn tiếp tục phát huy lợi thế bán hàng, thực hiện bàn giao sản phẩm theo đúng cam kết với khách hàng. Trong năm 2018, kế hoạch bán hàng của TTC Land khá tham vọng khi dự tính mở bán 1.848 sản phẩm, tăng 335% so với số lượng sản phẩm đã được tiêu thụ trong năm 2017 là 425; trong đó bao gồm đa dạng loại hình sản phẩm là căn hộ, biệt thự của 8 Dự án trong chuỗi sản phẩm dân dụng của Công ty. Tổng cộng 1.197 sản phẩm được hấp thụ trên thị trường trong 9 tháng chủ yếu đến từ các Chamington Iris (Q4), Jamona Heights, Jamona Golden Silk (Q7), Chamington La Pointe (Q10), Carillon 5, 7 (Q Tân Phú) với tỷ lệ hấp thụ trung bình của các Dự án này xấp xỉ 90%.

Đặc biệt, Dự án Chamington Iris (Q4, TP HCM) trở thành một cái tên khá nóng với các nhà đầu tư quan tâm đến vị trí khu trung tâm trong bối cảnh quỹ đất tại khu vực này đang trở nên ngày càng khan hiếm. Với những giá trị vượt trội về vị trí, phân khúc, giá cả, tỷ lệ hấp thụ của Dự án này đạt 96% trong 2 đợt mở bán đầu tiên. Trong Quý 4, Công ty dự kiến mở bán tiếp tục 651 sản phẩm để hoàn thành chỉ tiêu bán hàng trong năm 2018. Công ty đã mở bán đợt 3 Dự án Chamington Iris vào tháng 10 và dự kiến tiếp tục đợt mở bán đợt cuối cùng tháng 12/2018 để kịp ghi nhận DT trong năm 2021 như kế hoạch bàn giao đã cam kết, ngoài ra là các Dự án Jamona Heights và Sky Villas (Q7).

Đặc biệt Dự án Đà Nẵng Complex, một trong những Dự án thuộc chuỗi sản phẩm Thương mại-Văn phòng và Căn hộ, vừa để thực hiện đa dạng hóa các nguồn DT, vừa đảm bảo nguồn LN ổn định lâu dài cho Công ty thay vì chỉ chú trọng phát triển mảng BĐS dân dụng. Điều này phù hợp với chiến lược phát triển của TTC Land trong dài hạn khi tập trung

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.

xây dựng chuỗi sản phẩm khép kín bao gồm BĐS dân dụng, Thương mai-Văn phòng, Nghi dưỡng, Khu Công nghiệp và Kho vận. Dự án này nằm trên khu đất rộng 14.615 m² với tổng diện tích sàn xây dựng là gần 116.000 m² ở Q Thanh Khê, TP Đà Nẵng, dự kiến cung cấp ra thị trường các mặt bằng thương mại cũng như 552 sản phẩm nhà ở cao cấp. Dự án dự kiến bắt đầu triển khai vào năm 2019 và bàn giao năm 2021 với tổng mức đầu tư hơn 2.000 tỷ đồng xấp xỉ 92 triệu USD. Đây là dự án kinh doanh hàng năm, kỳ vọng ghi nhận DT mỗi năm khoảng 150 tỷ đồng, đảm bảo nguồn LN ổn định cho TTC Land trong nhiều năm tiếp theo.

Song hành cùng kế hoạch mở bán các Dự án, kế hoạch bàn giao cũng luôn được triển khai sát sao đúng với cam kết. Với tổng sản phẩm bàn giao năm 2018 dự kiến vượt kế hoạch 32%; DT bán BĐS sẽ ghi nhận vào khoảng 570 tỷ đồng và DTT cả năm chưa tính các nguồn DT khác kỳ vọng đạt 2.630 tỷ đồng, vượt 27% so với kế hoạch năm 2018.

Trong giai đoạn thị trường chứng khoán chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ thế giới, chứng minh cho sự cam kết của BLĐ đã được thực hiện cũng như góp phần chia sẻ cùng cổ đông trong giai đoạn bất ổn của thị trường, TTC Land vẫn thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 7%, nâng VĐL từ 3.170 tỷ đồng lên 3.392 tỷ đồng.

Tuy còn 3 tháng nữa mới kết thúc năm 2018, với lũy kế 837 sản phẩm được bàn giao, tuy chỉ hoàn thành gần 70% kế hoạch năm nhưng đã đóng góp Doanh thu thuần (DTT) lũy kế đạt 99% kế hoạch với 2.060 tỷ đồng, tăng vượt bậc 151% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế (LNST) lũy kế cũng được cộng hưởng tăng trưởng 202% từ 74 tỷ đồng lên 222 tỷ đồng, hoàn thành 90% kế hoạch năm.