

TTC Land- Kết quả hoạt động kinh doanh Quý 1/2018

TP HCM, ngày 27 tháng 4 năm 2018,

Tiếp nối sự tăng trưởng của thị trường bất động sản (BDS) trong 2017, kết quả hoạt động kinh doanh Quý 1/2018 của TTC Land có một số điểm đáng chú ý:

- ❖ Doanh thu thuần (DTT) đạt 809 tỷ đồng tăng 193% so với cùng kỳ chủ yếu do các Dự án như Jamona City, Jamona Golden Silk (Quận 7) - Dự án phức hợp từ phân khúc nhà ở xã hội đến cao cấp và một số Dự án khác đang trong giai đoạn bàn giao và ghi nhận DT.
- ❖ Lợi nhuận sau thuế (LNST) đạt 9,5 tỷ đồng, tăng 50% so với cùng kỳ là 6,3 tỷ đồng. Mặc dù DTT tăng trưởng mạnh nhưng LNST chưa tăng tương xứng do Biên lợi nhuận nhà ở xã hội thấp hơn các dự án nhà ở thương mại thuộc dòng sản phẩm Jamona.
- ❖ TTC Land vẫn đang kiểm soát tốt các chỉ tiêu về cơ cấu vốn khi Hệ số nợ/Vốn Chủ sở hữu (VCSH) và Hệ số nợ/Tổng tài sản (TTS) chỉ vào khoảng 0,57 lần và 0,2 lần, thấp hơn nhiều so với những doanh nghiệp cùng ngành BDS.

Kết quả kinh doanh Quý I/2018 ghi nhận sự cải thiện và tăng trưởng so với cùng kỳ

Trong Quý I/2018, TTC Land tiếp tục bàn giao 108 sản phẩm, tăng 192% so với cùng kỳ năm 2017 là 37 sản phẩm. Nhờ số lượng sản phẩm được bàn giao tăng mạnh trong Quý này nên DTT hợp nhất của TTC Land tăng lên hơn 809 tỷ đồng, cao gần gấp 3 lần cùng kỳ. Các Dự án được ghi nhận trong Quý này chủ yếu thuộc dòng sản phẩm Jamona.

Với việc DT tăng trưởng mạnh, Lợi nhuận gộp trong Quý I/2018 tăng 96% so với cùng kỳ năm trước, lên mức gần 138 tỷ đồng. Mặc dù trong trong Quý này, DT Tài chính có sự sụt giảm gần 46% so với Quý I/2017 nhưng đây được xem là một tín hiệu tốt khi trong năm nay, TTC Land giảm các khoản cho vay, tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi trong đó là việc đẩy mạnh nguồn lực phát triển dự án, nhằm đảm bảo giao nhà đúng cam kết thời gian và chất lượng với khách hàng, khẳng định uy tín của thương hiệu TTC Land. Điểm đáng ghi nhận trong Quý I/2018 là không còn phát sinh các khoản lỗ do thanh lý các khoản đầu tư nên Chi phí tài chính đã giảm 37% so với cùng kỳ. Việc đón đầu các cơ hội đầu tư dự án mới để gia tăng quỹ đất phục vụ chiến lược phát triển bền vững đã khiến chi phí lãi vay tăng nhẹ khoảng 16 tỷ đồng. Tuy nhiên, TTC Land vẫn đang kiểm soát tốt các chỉ tiêu về cơ cấu vốn khi Hệ số nợ/Vốn Chủ sở hữu (VCSH) và Hệ số nợ/Tổng tài sản (TTS) chỉ vào khoảng 0,57 lần và 0,2 lần, thấp hơn nhiều so với những doanh nghiệp cùng ngành BDS. Trong năm 2018, TTC Land sẽ thực hiện 2 đợt tăng vốn quy mô để thực hiện chiến lược M&A; cụ thể đợt tăng vốn 30% đầu tiên dự kiến sẽ hoàn tất trong Quý II/2018, kỳ vọng sẽ thu được 732 tỷ đồng; đợt tăng vốn thứ 2 với tỷ lệ 67% dự kiến được khởi động vào Quý III/2018, kỳ vọng sẽ thu về khoảng 2.124 tỷ đồng vào đầu năm 2019. Như vậy, nếu 2 đợt tăng vốn này thành công, tỷ lệ Hệ số nợ/VCSH sẽ giảm về mức khoảng 0,3 lần. 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.

Mặc dù DT tăng trưởng vượt bậc so với cùng kỳ nhưng TTC Land đang thể hiện những nỗ lực trong việc quản lý hiệu quả hơn các chi phí của Công ty. Qua đó, tỷ lệ của Chi phí Bán hàng và Quản lý doanh

nghiệp/ DTT có sự điều chỉnh giảm so với cùng kỳ. Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT) và LNST tăng trưởng lần lượt 44% và 50% so với cùng kỳ lên 57 tỷ đồng và 10 tỷ đồng.

Tài sản và Nguồn vốn Quý I/2018 tăng trưởng nhẹ so với đầu năm

Đến ngày 31/3/2018, TTS của TTC Land tăng nhẹ 2% so với đầu năm, đạt 9.743 tỷ đồng. Giai đoạn 2017-2018, Công ty đang ở những bước đi đầu tiên trong việc tích lũy quỹ đất nhưng vẫn duy trì Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 72% so với đầu năm, đạt 180 tỷ đồng. Dự kiến sau khi các hoạt động M&A bước vào giai đoạn mới, thì khoản mục này sẽ có sự tăng trưởng đáng kể trong những Quý tiếp theo. Hàng tồn kho (HTK) chỉ tăng nhẹ 2% so với thời điểm đầu năm duy trì ở mức 4.116 tỷ đồng, chiếm khoảng 42% TTS của Công ty; chủ yếu là chi phí đầu tư dở dang ở các Dự án TTC Plaza Ung Văn Khiêm (Q Bình Thạnh), Jamona Home Resort (Q Thủ Đức); Jamona City, Jamona Golden Silk, Jamona Heights (Q7); Charmington La Pointe (Q 10), Carillon 5 (Q Tân Phú). Trong năm 2018, dự kiến sẽ có 4 Dự án bao gồm 825 căn hộ được bàn giao, góp phần làm tăng trưởng mạnh DT và khối lượng HTK sẽ giảm đi tương ứng.

Tại thời điểm 31/3/2018, TTC Land đang có khoảng 2.722 tỷ đồng người mua trả tiền trước ngắn hạn, chiếm khoảng 28% TTS, thể hiện được năng lực bán hàng của đội ngũ kinh doanh cũng như lòng tin của khách hàng đối với các sản phẩm của TTC Land 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. Khoản mục này là nguồn hỗ trợ đáng kể cho TTC Land tiếp tục xây dựng và phát triển các dự án hiện tại, làm giảm gánh nặng về chi phí lãi vay cho 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 Q1/2018, có 294 sản phẩm được thị trường đón nhận, tăng trưởng 348% so với cùng kỳ năm ngoái.

Kế hoạch M&A quy mô lớn

Theo như kế hoạch tăng vốn vừa được Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua tại ngày 24/4 vừa qua, TTC Land sẽ chào bán cổ phần ra công chúng với tỷ lệ 67%, tương đương khối lượng hơn 212,4 triệu cổ phần. Số tiền dự kiến huy động được 2.124 tỷ đồng sẽ được dùng phần lớn để mua vốn cổ phần tại CTCP Toàn Hải Vân, CTCP KCN Thành Thành Công (TTCIZ) và CTCP Khai thác và quản lý KCN Đặng Huỳnh. Trong đó, TTCIZ đang sở hữu KCN TTC với diện tích 1.020 ha ở Tây Ninh, Đặng Huỳnh sở hữu KCN Tân Kim mở rộng ở Long An với quy mô hơn 50 ha cùng hàng trăm nghìn m² kho bãi; CTCP Toàn Hải Vân là đơn vị sở hữu dự án Khu Phúc Hợp Vịnh Đàm (Phú Quốc) mang hình dáng một bông sen. Khi kế hoạch M&A hoàn tất, TTC Land dự kiến sở hữu gần 1.500 ha trải dài từ Hải Phòng, Đà Nẵng đến TP HCM, Long An, Đồng Nai, Tây Ninh và bao gồm cả Phú Quốc (Kiên Giang), phục vụ cho việc phát triển bền vững trong 10 năm tới.

Triển vọng năm 2018

ĐHĐCĐ 2018 đã thông qua kế hoạch DT hợp nhất đạt hơn 2.075 tỷ đồng, tăng trưởng 14% so với thực hiện năm 2017; LNST dự kiến 249 tỷ đồng, tăng trưởng 14%. DT này sẽ được ghi nhận từ việc bàn giao 825 căn hộ từ 4 Dự án đã triển khai, tăng 48% so với năm 2017; bao gồm Jamona Home Resort (Quận Thủ Đức), Jamona City - Khu cao tầng, Jamona City - Khu thấp tầng, Jamona Golden Silks (Quận 7); Carrillon 5 (Quận Tân Phú). Dự kiến trong năm 2018, TTC Land sẽ mở bán hơn 3.000 sản phẩm từ 8 Dự án mới, tăng 86% so với năm 2017; trong đó có Dự án Sky Villas, Jamona Heights (Quận 7);

Charmington Tân Sơn Nhất (Quận Phú Nhuận), Carillon 6, 7 (Quận Tân Phú); Đất nền Dự án Cù Lao Tân Vạn (Đồng Nai); Khu Tái định Cư Tân Phước (Long An) và Dự án hợp tác phát triển - Charmington Iris (Quận 4).

Cổ phiếu SCR có tính thanh khoản tương đối tốt thể hiện qua hoạt động giao dịch sôi động với khối lượng và giá trị giao dịch khớp lệnh bình quân lần lượt đạt khoảng gần 5,2 triệu cổ phiếu và 50 tỷ VNĐ trên một phiên giao dịch.

Chuyển đổi thương hiệu từ Sacomreal thành TTC Land, mở ra bước phát triển mới

Sau 14 năm hình thành và phát triển với phân khúc chủ lực là BĐS dân dụng, ngày 29/3/2018, Sacomreal chính thức đổi tên thương hiệu thành TTC Land. Đây là hoạt động tiếp theo trong quá trình tái cấu trúc của Tập đoàn TTC cho mục tiêu đưa TTC Land trở thành một trong những Công ty BĐS có quy mô tại Việt Nam. Sau khi đổi tên thành TTC Land, ngoài các dự án BĐS dân dụng đang triển khai, Công ty sẽ mở rộng lĩnh vực hoạt động sang những nhóm ngành mới như BĐS Du lịch nghỉ dưỡng, Thương mại cho thuê, Khu công nghiệp, Logistics và các dịch vụ BĐS khác theo đúng lộ trình M&A đã được ĐHCĐ thông qua.

Phụ lục về Báo cáo tài chính hợp nhất TTC Land - Quý I/2018 (tóm tắt)

TÓM TẮT BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	Q1/2018	Tăng/Giảm so với đầu kỳ (%)
TỔNG TÀI SẢN	5.007	7.498	9.554	9.744	2,0%
1. Tài sản ngắn hạn	3.962	6.317	7.848	7.968	1,5%
- Tiền và các khoản tương đương tiền	147	451	104	180	72,1%
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	53	80	157	128	-18,4%
- Các khoản phải thu ngắn hạn	1.004	2.155	3.503	3.513	0,3%
- Hàng tồn kho	2.735	3.606	4.036	4.116	2,0%
- Tài sản ngắn hạn khác	23	24	47	32	-33,1%
2. Tài sản dài hạn	1.045	1.182	1.706	1.776	4,1%
- Các khoản phải thu dài hạn	231	255	357	359	0,7%
- Tài sản cố định	6	128	133	131	-1,1%
- Bất động sản đầu tư	114	95	135	134	-0,6%
- Tài sản dở dang dài hạn	-	9	15	105	602,0%
- Đầu tư tài chính dài hạn	611	656	888	887	-0,2%
- Tài sản dài hạn khác	82	39	179	159	-10,8%
TỔNG NGUỒN VỐN	5.007	7.498	9.554	9.743	2,0%
1. Nợ phải trả	1.964	4.236	6.070	6.256	3,1%
- Nợ ngắn hạn	1.525	3.533	5.457	5.744	5,3%
- Nợ dài hạn	439	703	613	512	-16,4%

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. Báo cáo này là tài sản của TTC Land, không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo này vì bất cứ mục đích gì nếu không có sự đồng ý của TTC Land.

2. Vốn chủ sở hữu	3.043	3.262	3.484	3.487	0,1%
-------------------	-------	-------	-------	-------	------

TÓM TẮT KẾT QUẢ KINH DOANH

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	Q1/2017	Q1/2018	Tăng/Giảm so với cùng kỳ (%)
Doanh thu thuần	159	775	1.825	276,0	809,4	193,3%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV	18	288	549	70,8	138,5	95,7%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(99)	205	276	15,2	25,8	69,4%
Lợi nhuận khác	295	19	(0)	1,2	(7,8)	-733,5%
Lợi nhuận trước thuế	195	224	275	16,4	17,9	9,1%
Lợi nhuận sau thuế	198	180	219	6,3	9,5	50,0%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Q1/2018