

## **MỘT SỐ NÉT CHÍNH VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Ngày **19/12/2016**, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đã cấp Quyết định Niêm yết số **500/QĐ-SGDHCM** cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va niêm yết cổ phiếu trên HOSE. Theo dự kiến ngày **28/12/2016**, Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va sẽ chính thức giao dịch với mã chứng khoán là **NVL** với giá tham chiếu là 50.000 đồng/cổ phiếu và biên độ dao động giá trong ngày giao dịch đầu tiên là +/-20%.

Để giúp quý độc giả có thêm thông tin, SGDCK TPHCM xin giới thiệu một số nét chính về lịch sử thành lập, quá trình hoạt động, những kết quả kinh doanh đáng chú ý của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va trong thời gian qua.

Tên tổ chức phát hành	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	
Tên tiếng Anh	: No Va Land Investment Group Corporation	
Tên viết tắt	: NOVALAND GROUP	
Địa chỉ trụ sở chính	: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM	
Điện thoại	: (84) 906 353 838	Fax: (84 8) 39 15 38 88
Website	: <a href="http://www.novaland.com.vn">www.novaland.com.vn</a>	
Vốn điều lệ	: 5.961.992.340.000 đồng	
Giấy đăng ký kinh doanh số	: 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992 và điều chỉnh lần thứ 38 ngày 24/11/2016	

### **1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:**

Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova được thành lập ngày 18/9/1992, tiền thân là công ty TNHH TM Thành Nhơn, hoạt động trong lĩnh vực trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thuốc thú y, hóa chất, thức ăn gia súc và nguyên liệu dược. Năm 2007, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Tập đoàn Novaland”, “Công ty”) được tách ra theo chương trình tái cấu trúc của Tập đoàn với ngành nghề kinh doanh chính là hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản với mức vốn điều lệ ban đầu là 95,3 tỷ đồng. Tính tới thời điểm hiện tại, Công ty có 1 Văn phòng đại diện, 11 Sàn giao dịch và 3 Chi nhánh - Sàn giao dịch.

### **2. Quá trình tăng vốn điều lệ Công ty:**

Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va được thành lập vào năm 2007 với vốn điều lệ là 95.325.000.000 đồng. Sau 12 đợt tăng vốn, đến nay vốn điều lệ của Công ty là 5.961.992.340.000 đồng (Năm nghìn chín trăm sáu mươi một tỷ chín trăm chín mươi hai triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng).

### 3. Phạm vi và lĩnh vực hoạt động của Công ty

Lĩnh vực hoạt động của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh bao gồm:

STT	Tên Ngành	Mã Ngành theo VSIC (Lấy Mã Ngành cấp 4)
1.	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. <i>Chi tiết: Kinh doanh BĐS.</i>	6810 (Chính)
2.	Xây dựng nhà các loại. <i>Chi tiết: Thi công xây dựng nhà cao tầng (CPC 512).</i>	4100
3.	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất. <i>Chi tiết: Môi giới BĐS. Dịch vụ quản lý BĐS. Tư vấn BĐS. Sàn giao dịch BĐS.</i>	6820
4.	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính. <i>Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841 - 845, 849).</i>	6202
5.	Hoạt động tư vấn quản lý. <i>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).</i>	7020
6.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. <i>Chi tiết: Quản lý dự án. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng (CPC 8671, 8672).</i>	7110
7.	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. <i>Chi tiết: Thi công xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 513).</i>	4210
8.	Phá dỡ. <i>Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ (CPC 5112).</i>	4311
9.	Hoàn thiện công trình xây dựng.	4330

	<i>Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng (CPC 517).</i>	
10.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. <i>Chi tiết: Các công tác thi công khác (CPC 515, 518).</i>	4390
11.	Thoát nước và xử lý nước thải. <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (CPC9401) (không hoạt động tại trụ sở).</i>	3700
12.	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại. <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (CPC 9402) (không hoạt động tại trụ sở).</i>	3821
13.	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học. <i>Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (CPC 633) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).</i>	3313
14.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. <i>Chi tiết: Dịch vụ xếp chỗ ở khách sạn (CPC 64110) (không hoạt động tại trụ sở).</i>	5510

#### **4. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 12/12/2016 (352 cổ đông) bao gồm:**

Theo sổ cổ đông chốt ngày 12/12/2016, công ty có 352 cổ đông nắm giữ 596.199.234 cổ phần trong đó: 04 cổ đông lớn nắm giữ 389.690.448 cổ phần chiếm 65,37%, 10 cổ đông nước ngoài nắm giữ 62.940.000 cổ phần chiếm 10,56% và 02 cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi cổ tức nắm giữ 6.830.000 cổ phần chiếm 1,15%.

#### **5. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:**

##### **5.1. Hoạt động kinh doanh chính**

Tập đoàn Novaland hiện là một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại khu vực TP HCM với những Dự án tập trung vào phân khúc khách hàng trung và cao cấp. Sau gần một thập niên hoạt động trong lĩnh vực BĐS tại TP HCM cùng Dự án đầu tay là Sunrise City, Quận 7 được triển khai năm 2009 tạo nên thương hiệu riêng cho Công ty; hiện Tập đoàn Novaland đã và đang triển khai hơn 40 Dự án tại các vị trí chiến lược của hầu hết các quận, huyện tại TP HCM. Tập đoàn Novaland duy trì và củng cố vị thế của mình trên 4 phương diện:

- Phát triển quỹ đất thông qua các thương vụ M&A chiến lược: Công ty chủ trương mua lại các Dự án có vị trí đắc địa, đã hoàn thành về mặt pháp lý, có thể triển khai xây dựng nhằm rút ngắn thời gian và giảm chi phí vốn; góp phần đáng kể vào việc hạ giá thành sản phẩm, giúp khách hàng có cơ hội mua được những căn hộ tốt với mức giá phù hợp;

- Phát triển Dự án cùng với những đơn vị nhà thầu, thiết kế và thi công uy tín, có tên tuổi trong ngành; nhằm tạo ra những sản phẩm nhà ở chất lượng và đảm bảo tiến độ bàn giao;

- Phát triển kênh bán hàng thông qua đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp tự đào tạo bài bản; chính sách bán hàng và gói sản phẩm được thiết kế đa dạng phù hợp với nhu cầu của những phân khúc khách hàng khác nhau;

- Phát triển nguồn vốn đa dạng để hạn chế rủi ro và đảm bảo chi phí sử dụng vốn tối ưu: bổ sung nguồn vốn quốc tế với chi phí thấp ngoài 2 nguồn truyền thống là vốn tín dụng từ ngân hàng và tiền ứng trước từ người mua. Thông qua đó, Công ty gia tăng nguồn lực một cách hiệu quả và an toàn ngoài nguồn vốn tự có, từ đó tài trợ phát triển các Dự án bền vững cũng như hỗ trợ tín dụng cho khách hàng.

## 5.2. Các Dự án bất động sản của Công ty

Tính đến thời điểm 30/9/2016, Novaland Group hiện đang triển khai các dự án như sau:

Tên dự án	Vị trí	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng số căn hộ và Officetel	Thời gian bàn giao dự kiến/ Tình trạng pháp lý
1. Sunrise City	Quận 7	398.954	2.794	Đã bàn giao từ Quý 3/2012
2. Tropic Garden	Quận 2	133.821	815	Đã bàn giao từ Quý 4/2014
3. The Prince Residence	Q. Phú Nhuận	39.381	526	Đã bàn giao từ Quý 4/2015
4. Lexington Residence	Quận 2	148.641	1.493	Đã bàn giao từ Quý 4/2015
5. Icon 56	Quận 4	29.758	312	Đã bàn giao từ Quý 4/2015
6. Galaxy 9	Quận 4	51.590	522	Đã bàn giao từ Quý 4/2015
7. Lucky Dragon	Quận 9	19.789	158	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Đã bàn giao phần thấp tầng</li> <li>▪ Phần cao tầng: Quý 1/2017</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng</li> </ul>
8. Golf Park	Quận 9	27.938	95	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 1/2017</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng</li> </ul>
9. Lucky Palace	Quận 6	50.168	564	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 2/2017</li> </ul>

Tên dự án	Vị trí	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng số căn hộ và Officetel	Thời gian bàn giao dự kiến/ Tình trạng pháp lý
				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Đã đầy đủ hồ sơ pháp lý</li> </ul>
10. Orchard Garden	Q. Phú Nhuận	29.835	427	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 1/2017</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng</li> </ul>
11. GardenGate	Q. Phú Nhuận	48.094	418	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 3/2017</li> <li>▪ Đã đầy đủ hồ sơ pháp lý</li> </ul>
12. Rivergate	Quận 4	77.991	976	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 3/2017</li> <li>▪ Đã đầy đủ hồ sơ pháp lý</li> </ul>
13. The Trésor	Quận 4	64.738	723	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 4/2017</li> <li>▪ Đã đầy đủ hồ sơ pháp lý</li> </ul>
14. Kingston Residence	Q. Phú Nhuận	40.845	395	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 1/2018</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng</li> </ul>
15. The Sun Avenue	Quận 2	268.363	2.880	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 1/2018</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng</li> </ul>
16. Sunrise Cityview	Quận 7	120.898	1.349	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 2/2018</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng</li> </ul>
17. Wilton Tower	Q. Bình Thạnh	49.980	551	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 1/2018</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng</li> </ul>
18. Orchard Parkview	Q. Phú Nhuận	64.200	503	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 3/2018</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng</li> </ul>
19. The Botanica	Q. Tân Bình	54.160	710	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 3/2017</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng</li> </ul>
20. Golden Mansion	Q. Phú Nhuận	86.367	726	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 4/2017</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng</li> </ul>
21. Newton Residence	Q. Phú Nhuận	24.588	247	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 1/2019</li> <li>▪ Đang xin quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng</li> </ul>
22. Sunrise Riverside	Huyện Nhà Bè	283.420	3.117	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 2/2018</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng</li> </ul>
23. Palm Marina	Quận 9	1.586.407	na	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 4/2018</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, đang xin</li> </ul>

Tên dự án	Vị trí	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng số căn hộ và Officetel	Thời gian bàn giao dự kiến/ Tình trạng pháp lý
				giấy phép xây dựng
24. Lakeview City	Quận 2	341.558	988	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 1/2017 (Giai đoạn 1)</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng</li> </ul>
25. Water Bay	Quận 2	532.779	4.216	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 1/2019</li> <li>▪ Đang xin quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng</li> </ul>
26. Richstar	Q. Tân Phú	208.138	1.953	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 4/2018</li> <li>▪ Đang xin quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng</li> </ul>
27. Saigon Royal	Quận 4	73.566	767	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 1/2019</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng</li> </ul>
28. Botanica Premier	Q. Tân Bình	94.443	1.109	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 4/2018</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng</li> </ul>
29. Harbor City	Quận 8	639.312	3.240	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 4/2017</li> <li>▪ Đang xin quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng</li> </ul>
30. Serai Nova Phù Sa Resort	TP. Cần Thơ	58.490	na	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 2/2017 (Giai đoạn 1)</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng</li> </ul>
31. Sài Gòn Mê Linh Tower	Quận 1	112.938	336	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quý 4/2017</li> <li>▪ Đã có quy hoạch 1/500, đang xin giấy phép xây dựng</li> </ul>

## 6. Doanh thu, lợi nhuận của Công ty qua các năm

### 6.1 Doanh thu:

Kết thúc năm 2015, Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt hơn 6.673 tỷ đồng, tăng 138,18% so với năm 2014. Doanh thu từ hoạt động bán Căn hộ (bao gồm căn hộ, nhà phố, nhà phố thương mại và biệt thự) chiếm tỷ trọng lớn nhất là 88,26%, chủ yếu do ghi nhận Doanh thu từ các Dự án đã bàn giao cho khách hàng như Galaxy 9, Icon 56 (Quận 4), Lexington Residence, Tropic Garden (Quận 2), phần thấp tầng Lucky Dragon (Quận 9), Sunrise City (Quận 7) và The Prince Residence (Quận Phú Nhuận). Trong đó, Sunrise City, The Prince Residence và Icon 56 là 3 dự án đóng góp tỷ trọng lớn nhất trong Doanh thu thuần của Công ty trong năm 2015. Ngoài sự tăng trưởng mạnh từ hoạt động kinh doanh trọng yếu là phân khúc Căn hộ, năm 2015 là năm đầu tiên

Tập đoàn Novaland ghi nhận doanh thu từ hoạt động bán Căn hộ văn phòng (Officetel), đang nổi bật lên là sản phẩm tạo dấu ấn của Công ty trong thời gian gần đây. Trong năm 2015, Doanh thu sản phẩm Căn hộ văn phòng của Tập đoàn Novaland bước đầu chiếm tỷ trọng 1,17% trên Doanh thu thuần, tương đương 78 tỷ đồng. Năm 2015, Tập đoàn Novaland cũng ghi nhận sự tăng trưởng của doanh thu từ phân khúc Thương mại bao gồm lô thương mại và lô văn phòng. Doanh thu từ phân khúc này trong năm 2015 là 41 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 0,63% trên Doanh thu thuần. Ngoài ra, Doanh thu khác của Tập đoàn Novaland cũng đóng góp 9,94% trên Doanh thu thuần trong năm 2015, tương đương 663 tỷ đồng bao gồm: (1) Doanh thu cho thuê tài sản: cho thuê nhà, căn hộ, khu thương mại, chỗ đậu xe; (2) Doanh thu cung cấp dịch vụ: tư vấn phát triển Dự án, tư vấn bán hàng qua sàn BĐS và (3) Doanh thu cung cấp dịch vụ khác: thu được từ những Công ty liên kết mà Tập đoàn Novaland hợp tác phát triển Dự án.

Trong 9 tháng đầu năm 2016, Doanh thu thuần của Công ty ghi nhận con số ấn tượng khi đạt 7.176 tỷ đồng, tăng 208,78% so với cùng kỳ năm ngoái. Phân khúc Căn hộ với Doanh thu thuần là 5.603 tỷ đồng, đóng góp phần lớn và chiếm 78,07% tỷ trọng Doanh thu thuần, nhờ vào việc Công ty tiếp tục bàn giao các căn hộ đã hoàn thiện cho khách hàng. Trong đó, Galaxy 9 (Quận 4), Lexington Residence (Quận 2) và Tropic Garden (Quận 2) là 3 dự án trọng điểm, chiếm tỷ trọng cao nhất trong doanh thu bán Căn hộ. Doanh thu từ các sản phẩm Thương mại tăng nhanh lên 697 tỷ đồng và chiếm 9,71% Doanh thu thuần của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2016, thông qua việc đẩy mạnh đưa ra thị trường các sản phẩm tại Dự án Sunrise City - Khu Central và North (Quận 7). Ngoài ra, sản phẩm Căn hộ văn phòng và Doanh thu khác cũng lần lượt đóng góp 311 tỷ đồng (chiếm 4,33%) và 566 tỷ đồng (chiếm 7,89%) vào Doanh thu thuần của Công ty.

## **6.2 Lợi nhuận gộp:**

Tỷ suất Lợi nhuận gộp trên Doanh thu thuần của Công ty tăng từ 16,97% (năm 2014) lên 20,08% (năm 2015) và giảm nhẹ đạt 19,87% trong 9 tháng đầu năm 2016. Trong đó, mảng kinh doanh Căn hộ chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu Lợi nhuận gộp và có Tỷ suất Lợi nhuận gộp lần lượt là 23,07% (năm 2015) và 19,13% trong 9 tháng đầu năm 2016. Lợi nhuận gộp thấp hơn trong năm 2014 với nguyên nhân chính là do 2 Dự án ghi nhận kết quả kinh doanh trong năm 2014 là Sunrise City và Tropic Garden được xây dựng và mở bán trong thời gian thị trường BĐS suy yếu, dẫn đến thời gian bán kéo dài, các chi phí phát sinh bao gồm cả lãi vay được vốn hóa gia tăng. Trong khi đó, các Dự án mới được ghi nhận doanh thu trong năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016 là các Dự án được xây dựng và bàn giao trong thời gian ngắn, do đó các chi phí phát sinh được giảm

thiểu và lợi nhuận gộp đạt cao hơn.

### **6.3 Chi phí sản xuất kinh doanh:**

Tỷ lệ Chi phí/Doanh thu thuần của Công ty trong năm 2015 ở mức 96,41%, giảm nhẹ so với tỷ lệ 98,27% của năm 2014, trong đó chủ yếu là do tỷ lệ Giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần giảm. Lý do chính như đã trình bày ở phần phân tích cơ cấu lợi nhuận gộp ở Bảng 9 bên trên.

Tỷ lệ Chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu thuần tăng từ 3,75% (năm 2014) lên 5,39% (năm 2015) và 6,67% (9 tháng đầu năm 2016), chủ yếu là do gia tăng chi phí nhân viên quản lý. Công ty tuyển dụng thêm một số vị trí quản lý cấp cao mới trong năm 2015 và 2016 nhằm đáp ứng được sự phát triển tăng tốc của Công ty thời gian qua và những năm tiếp theo để hoàn thành được chiến lược kinh doanh theo mục tiêu.

Tỷ lệ Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần có sự sụt giảm mạnh qua các năm, cụ thể 4,51% (năm 2014), 3,58% (năm 2015) và 1,91% (9 tháng đầu năm 2016) do tốc độ tăng trưởng của doanh thu lớn hơn nhiều so với tốc độ tăng của chi phí bán hàng.

### **6.4 Nguyên vật liệu**

#### ***6.4.1 Nguồn nguyên vật liệu***

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS, nguồn nguyên vật liệu đầu vào của Công ty chủ yếu là quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng Dự án. Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu giá thành của Công ty.

#### ***6.4.2 Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu***

*Đối với quỹ đất:* Tính đến thời điểm 30/9/2016, ngoài các Dự án đã và đang triển khai như trình bày ở phần 6.1.2, Tập đoàn Novaland đang có kế hoạch thực hiện những Dự án được nêu trong bảng dưới đây với Tổng diện tích sàn xây dựng vào khoảng 4,1 triệu m<sup>2</sup>, tập trung chủ yếu tại các vị trí trọng điểm của TP HCM tại Khu Trung tâm, Khu Đông và Khu Tây, đủ để Công ty triển khai các Dự án và tạo ra doanh thu, lợi nhuận ổn định trong vòng 5 năm tới. Kế hoạch của Công ty là vẫn tiếp tục tăng thêm quỹ đất thông qua các hoạt động M&A theo định hướng chiến lược dài hạn. Mục tiêu hướng đến của Công ty là (1) các khu đất ở các vị trí chiến lược của TP HCM, (2) chi phí đất hợp lý, (3) tình trạng pháp lý rõ ràng.

#### ***6.4.3 Đối với nguyên vật liệu xây dựng***

Nhằm đảm bảo cho sự ổn định đối với nguồn cung cấp các nguyên vật liệu đầu vào về

mặt giá cả, chất lượng, thời gian, đáp ứng kịp thời cho nhu cầu xây dựng các dự án BĐS của Công ty hoàn thành đúng tiến độ, Tập đoàn Novaland đã thiết lập được một hệ thống các nhà cung cấp chiến lược trong và ngoài nước. Những nhà cung cấp này đã gắn bó với Công ty trong suốt thời gian qua và luôn trong tư thế sẵn sàng hợp tác với những điều khoản được thương lượng tốt nhất đối với Công ty nhằm đảm bảo nguồn cung cấp kịp thời các nguyên vật liệu xây dựng cho các Dự án mà Công ty đang triển khai

## 6.5 Trình độ công nghệ:

Không như các ngành sản xuất kinh doanh khác, trình độ công nghệ được thể hiện qua tính năng và sự hiện đại của máy móc thiết bị. Tại Tập đoàn Novaland, trình độ công nghệ chính là năng lực thiết kế các sản phẩm căn hộ tiên tiến, thông minh cũng như việc xây dựng và hoàn thiện các tiện ích, cơ sở hạ tầng cho khu căn hộ nhằm tạo ra những sản phẩm khác biệt của Công ty so với các chủ đầu tư khác.

Để đảm bảo được chất lượng, tính thẩm mỹ và sự hiện đại của Dự án, các nhà thiết kế kiến trúc và đơn vị thi công được Tập đoàn Novaland sàng lọc và lựa chọn theo tiêu chuẩn gắt gao. Họ là những đơn vị có thương hiệu trên thị trường với phong cách thiết kế hiện đại như Aedas (Anh), Korn (Đức), Map Group, Jung Lim Architecture Việt Nam (Hàn Quốc), Ong&Ong, Surbana (Singapore), Archetype (Pháp)... Đối với các nhà thầu xây dựng, Tập đoàn Novaland đã có hợp tác trên 5 năm với các công ty xây dựng hàng đầu trên thị trường như Kumho E&C (Hàn Quốc), American General Constructions, Cofico, CotecCons, Hòa Bình (Việt Nam) nhằm đảm bảo tiến độ, chất lượng thi công cũng như các dịch vụ bảo hành sau khi căn hộ đã được bàn giao cho khách hàng.

## 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm	9 tháng đầu năm 2016
Tổng tài sản	16.093.710	26.570.409	65	32.480.445
Vốn chủ sở hữu	3.362.345	6.095.209	81	7.618.084
Doanh thu thuần	2.801.811	6.673.435	138	7.176.130
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	116.037	636.253	448	2.000.745
Lợi nhuận khác	13.683	(28.140)	(306)	923
Lợi nhuận trước thuế	130.309	608.113	367	2.001.668

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm	9 tháng đầu năm 2016
Lợi nhuận sau thuế	96.180	441.760	359	1.560.869
Lợi nhuận trên một cổ phần (đồng/cổ phần)	781	1.374	76	3.356
Tỷ lệ chi trả cổ tức	0	8,5	NA	NA
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn Chủ sở hữu bình quân (ROE) (%)	4	9,3	133	NA

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2016*

## **8. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh**

Trong năm 2015, Doanh thu thuần đạt 6.673 tỷ đồng, tăng 138% so với năm 2014. Tổng tài sản đạt 26.570 tỷ đồng, tăng 65% so với thời điểm cuối năm 2014. 9 tháng đầu năm 2016, Doanh thu thuần đạt 7.176 tỷ đồng, tăng 208,8% so với cùng kỳ năm 2015. Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm cuối tháng 9/2016 đạt 32.480 tỷ đồng, tăng 22,3% so với thời điểm cuối 2015. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn Novaland trong năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016 ảnh hưởng bởi các nhân tố sau:

### **❖ Thuận lợi:**

***Hoàn thành bàn giao Dự án đúng tiến độ:*** Kết quả kinh doanh ấn tượng của Tập đoàn Novaland đến từ việc triển khai, hoàn thành và bàn giao đúng tiến độ hàng loạt các Dự án BĐS cho khách hàng. Nếu như trong năm 2014, Tập đoàn Novaland chỉ bán và bàn giao các Căn hộ thuộc 2 Dự án Sunrise City - Khu Central, Quận 7 và Tropic Garden - Giai đoạn 1, Quận 2 thì trong năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016, số lượng Dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng tăng lên nhanh chóng với 7 Dự án được bàn giao và 21 Dự án mới đã và đang được tiếp tục phát triển.

***Phát triển quỹ đất tại các vị trí chiến lược của TP HCM:*** Trong bối cảnh quỹ đất ngày càng khan hiếm, Công ty đầu tư và phát triển BĐS ngày một nhiều, chủ đầu tư nào nắm càng nhiều đất sạch trong tay sẽ tạo ra lợi thế cạnh tranh càng lớn. Với tiềm lực tài chính lành mạnh cùng với khả năng phát triển và bán Căn hộ nhanh chóng, trong 3 năm gần đây, Tập đoàn Novaland liên tiếp thực hiện nhiều thương vụ mua lại Dự án hoặc dưới hình thức hợp tác phát triển. Trong giai đoạn 2015 - 2016, Tập đoàn Novaland đã thực hiện M&A hàng loạt các Dự án mới tại khu vực trung tâm các Quận như Quận 2, 4, 7 và

Phú Nhuận, nâng tổng quỹ đất của hơn 40 Dự án đang nắm giữ lên 9,8 triệu m<sup>2</sup> sàn xây dựng.

**Tăng tốc mở bán hàng loạt Dự án:** Cùng với việc gia tăng quỹ đất thông qua hoạt động M&A và hợp tác đầu tư phát triển với các đối tác, Tập đoàn Novaland đã tiến hành mở bán 10 Dự án mới trong năm 2015 và 5 Dự án mới trong 9 tháng đầu năm 2016.

Hầu hết các Dự án mở bán trong năm 2015 và 9 tháng đầu năm 2016 đều được thị trường đón nhận một cách tích cực do tọa lạc ở các vị trí chiến lược của TP HCM, tính thanh khoản cao, dễ mua dễ bán, phù hợp với nhu cầu sinh sống cũng như đầu tư của những phân khúc khách hàng khác nhau.

#### ❖ **Khó khăn và thách thức**

Là nền kinh tế phát triển nhanh và năng động nhất cả nước, TP HCM được xem là một trong những thị trường BĐS tiềm năng và thu hút đầu tư nhiều nhất tại Khu vực Đông Nam Á. Vì thế sự cạnh tranh của các công ty trong ngành BĐS ngày một cao. Hiện nay, TP HCM có sự hiện diện của những công ty phát triển BĐS trong nước với nhiều Dự án đang mở bán được xem là đối thủ cạnh tranh trực tiếp với Tập đoàn Novaland. Ngoài ra, các tập đoàn phát triển BĐS nước ngoài đang đầu tư trực tiếp hoặc liên doanh với các chủ đầu tư khác tại Việt Nam cũng là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty với uy tín thương hiệu quốc tế, năng lực tài chính dồi dào, kinh nghiệm phát triển dự án cũng như quy trình quản lý tiên tiến. Sự cạnh tranh từ các đối thủ trong ngành có thể dẫn đến tình trạng các sản phẩm của Tập đoàn Novaland tiêu thụ chậm lại do nguồn cung BĐS quá lớn hoặc do cạnh tranh về giá bán.

#### **9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành :**

Tập đoàn Novaland hiện là Nhà phát triển BĐS có thương hiệu hàng đầu tại khu vực TP HCM tập trung chủ yếu vào phân khúc khách hàng trung và cao cấp. Thông qua hoạt động M&A sôi động cùng năng lực triển khai Dự án tốt, Tập đoàn Novaland đã nhanh chóng trở thành một trong những Công ty BĐS dẫn đầu ngành. Công ty đã liên tục mua lại và phát triển nhiều Dự án có vị trí trọng yếu, trải đều trên hầu khắp các Quận trung tâm trên địa bàn TP HCM. Cụ thể:

- *Khu Đông Thành phố:* Là hướng phát triển đầu tiên của Tập đoàn Novaland, đây được xem là “điểm nóng” của TP HCM bởi hàng loạt các dự án cơ sở hạ tầng đang được đầu tư phát triển mạnh. Trong đó có một số công trình hạ tầng giao thông trọng điểm như Cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu Giây đã thông xe vào tháng 2/2015, Cầu Rạch Chiếc 2 nối Đường Vành Đai 2 đã hoàn thành vào cuối năm 2015. Bên cạnh đó là sự đón

đầu nhu cầu phục vụ cho các chuyên gia, nhân sự cao cấp của các Tập đoàn lớn như Samsung hay Intel cũng là một thuận lợi lớn làm tăng thêm giá trị của các Dự án tại đây. Công ty đã mua lại Dự án Lexington Residence nằm trong Khu Đô thị mới City Horse, Quận 2 có quy mô 21.356 m<sup>2</sup> từ Công ty TNHH BĐS Đại Hưng Phú. Bên cạnh đó, Công ty mua lại Dự án The Sun Avenue, mặt tiền Đại lộ Mai Chí Thọ, Quận 2, TP HCM từ Công ty TNHH Gia Phú.

- *Khu Trung tâm Thành phố:* Dự án Galaxy 9, Icon 56 (Quận 4) là những Dự án đã được Tập đoàn Novaland mua lại và phát triển. Galaxy 9 trước đó có tên là Moon Garden do Công ty Cao su Miền Nam (Casumina) làm Chủ đầu tư và đã xây xong phần móng. Còn Icon 56 tiền thân là Dự án Khahomex - Savico Tower do CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico) và Công ty CP Xuất nhập khẩu Khánh Hội (Khahomex) làm Chủ đầu tư. Một Dự án tầm cỡ khác cũng tại khu vực này được Công ty mua lại, phát triển và đưa ra thị trường Quý 1/2015 là Dự án RiverGate Residence tại 151 Bến Vân Đồn, Quận 4, vốn là khu đất của Dự án Cao ốc Văn phòng, Trung tâm thương mại và Căn hộ do Tập đoàn Truyền thông Thanh Niên làm Chủ đầu tư với tổng diện tích sàn gần 77.991 m<sup>2</sup>.
- *Khu Nam Thành phố:* Dự án Lucky Palace có quy mô 3.876 m<sup>2</sup> tại số 50 Phan Văn Khỏe, Quận 6, nằm ngay trung tâm Chợ Lớn, tiếp giáp ba mặt tiền đường. Công ty chủ trương phát triển Dự án Lucky Palace theo hướng tổ hợp Căn hộ, Thương mại hiện đại như mô hình “Chợ An Đông 2”, giá trị giao dịch chỉ từ vài trăm triệu đồng/lô thương mại.
- *Khu Tây Thành phố:* Khu vực có lợi thế rất lớn về giá trị thương mại nhờ vào mật độ kinh doanh tập trung dày đặc của các khu chợ lâu đời và tần suất giao thương rất cao. Ngày càng có nhiều người đến kinh doanh tại khu vực này, nhưng đất thì không thể phát triển thêm. Cầu lớn hơn cung chính là tiềm năng của khu vực này. Tập đoàn Novaland đã thực hiện giao dịch mua lại và hợp tác thành công khá nhiều Dự án có vị trí đẹp, tính thanh khoản cao. Bên cạnh đó, 2 Dự án Orchard Garden và GardenGate tại Quận Phú Nhuận, tọa lạc liền kề sân bay Tân Sơn Nhất và sát bên công viên Gia Định với diện tích khoảng 4.303 m<sup>2</sup> và 4.887 m<sup>2</sup> tương ứng cũng được mua lại và phát triển bởi Tập đoàn Novaland.

Năm 2015, Tập đoàn Novaland đã bán 6.686 Căn hộ và Officetel, chiếm khoảng 30% sức tiêu thụ thị trường phân khúc trung và cao cấp và 18,5% thị phần căn hộ toàn thị trường TP HCM, theo số liệu thống kê của Savills. Với nỗ lực xây dựng thương hiệu bền vững, Công ty đã khẳng định được vị trí là Nhà phát triển BĐS uy tín hàng đầu trên thị trường hiện nay được tôn vinh bởi các Giải thưởng danh giá và uy tín.

## **11. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016, 2017**

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Dự kiến năm 2016		Dự kiến năm 2017	
				Giá trị	(+/-)% so với năm 2015	Giá trị	(+/-) % so với năm 2016
1.	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	6.673	6.735	0,93	17.528	160,25
2.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	608	2.208	263,16	4.800	117,39
3.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	442	1.650	273,30	3.144	90,55
4.	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	6.095	10.500	72,27	14.000	33,33
5.	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	6,62	24,50	270,09	17,94	(26,78)
6.	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	10,09	19,89	97,13	25,67	29,06
7.	Cổ tức	%	8,5	Tối đa 20% VDL	NA	Tối đa 20% VDL	NA

Nguồn: Tập đoàn Novaland

## 12. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Các chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2014	31/12/2015
<b>1.</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn ( <i>TSLD/Nợ ngắn hạn</i> )	Lần	1,45	1,36
	Hệ số thanh toán nhanh ( <i>TSLD-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn</i> )	Lần	0,63	0,82
<b>2.</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,79	0,77
	Hệ số Nợ/VCSH	Lần	3,79	3,36

STT	Các chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2014	31/12/2015
<b>3.</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
	Vòng quay Hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,33	0,70
	Vòng quay Tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,22	0,31
<b>4.</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	3,43	6,62
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	4,01	9,34
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	0,77	2,07
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	4,14	9,52

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014 và 2015

### 13. Danh mục các các hợp đồng lớn đang được thực hiện

T T	Tên Khách hàng	Ngày ký Hợp đồng	Nội dung	Giá trị Hợp đồng (triệu đồng)	Tình trạng Hợp đồng
1.	Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	14/1/2015	Kết cấu phần thân và hoàn thiện toàn dự án	274.561	Đang thực hiện
2.	Công ty TNHH American General Construction	30/6/2016	Kết cấu phần thân	236.205	Đang thực hiện
3.	Công ty TNHH American General Construction	9/10/2015	Thi công sàn, tầng hầm - Dự án The Botanica	91.622	Đang thực hiện
4.	Công ty CP Đầu tư An Phong	21/3/2016	Thi công kết cấu phần thân và hoàn thiện thô - Dự án Orchard Garden	82.185	Đang thực hiện
5.	Công ty CP Hawee	7/7/2016	Thi công hệ thống M&E - Dự		Đang thực

	Cơ điện		án The Botanica	69.515	hiện
6.	Công ty CP Sửa Chữa Tàu Biển và Công nghiệp Hàng Hải Vũng Tàu	10/4/2016	San lấp cát - Dự án Cảng Phú Định	65.630	Đang thực hiện
7.	Công ty CP Kỹ Thuật Jesco Hòa Bình	27/5/2015	Thi công hệ thống M&E - Dự án Tropic Garden	64.929	Đang thực hiện
8.	Công ty CP Đầu tư An Phong	27/8/2015	Thi công tầng hầm và 6 tầng tháp, hoàn thiện thô - Dự án Orchard Garden	61.781	Đang thực hiện
9.	Công ty CP Xây dựng Phước Thành	18/8/2015	Thi công kết cấu hoàn thiện khu nhà cao tầng và cảnh quan cứng - Dự án Lucky Dragon	45.609	Đang thực hiện
10	Công Ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng An Pha	6/5/2016	Thi công Hạ tầng kỹ thuật	41.421	Đang thực hiện

*Nguồn: Tập đoàn Novaland*

## 14. Tình hình công nợ của Công ty

### 14.1. Tổng số nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên BCTC hợp nhất theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### Chi tiết các khoản phải thu của Công ty

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Các chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/9/2016
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>2.287.315</b>	<b>6.058.946</b>	<b>6.820.478</b>
1.	Phải thu ngắn hạn khách hàng	621.403	420.932	473.211
2.	Trả trước người bán ngắn hạn	603.546	283.928	1.069.140
3.	Phải thu ngắn hạn khác	1.062.366	5.359.946	5.283.987
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(5.860)	(5.860)

STT	Các chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/9/2016
<b>II.</b>	<b>Khoản phải thu dài hạn</b>	-	<b>3.309.363</b>	<b>2.474.310</b>
1.	Trả trước cho người bán dài hạn	-	147	1.119
2.	Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	1.170.000
3.	Phải thu dài hạn khác	-	3.309.216	1.303.191
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.287.315</b>	<b>9.368.309</b>	<b>9.294.788</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC 9 tháng đầu năm 2016*

## 14.2. Tổng số nợ phải trả

### Chi tiết các khoản phải trả của Công ty

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Các chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/9/2016
<b>I.</b>	<b>NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>9.953.544</b>	<b>13.354.624</b>	<b>12.225.603</b>
1.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.716.184	2.513.143	3.472.588
2.	Phải trả cho người bán ngắn hạn	414.517	822.691	1.583.249
3.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.441.450	8.146.870	5.569.908
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	391.922	193.391	165.582
5.	Phải trả người lao động	35.964	92.448	91.559
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	853.400	826.579	541.903
7.	Phải trả phải nộp khác	3.093.282	752.806	794.118
8.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.825	6.696	6.696
<b>II</b>	<b>NỢ DÀI HẠN</b>	<b>2.777.822</b>	<b>7.120.575</b>	<b>12.636.758</b>
1.	Phải trả dài hạn khác	804.739	1.475.712	2.693.103
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.950.007	5.480.587	8.577.946
3.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23.076	72.396	39.160
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	91.880	1.326.549
	<b>NỢ PHẢI TRẢ (I+II)</b>	<b>12.731.366</b>	<b>20.475.199</b>	<b>24.862.361</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và 9 tháng đầu năm 2016*

*Cổ đông/Nhà đầu tư tham khảo thông tin chi tiết tại Bản cáo bạch niêm yết của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va*