



VINACOMPASS

「資金の調達」という圧力の中での大手不動産会社は、どこから資金調達を行うのでしょうか？

2022 -11 - 14 -15:09|不動産



これまで、不動産企業は、法的手続きとプロジェクト実施を進めて売りに出せるようにするため、完成前のプレビルドで販売契約を交わし、顧客から前払いを受け取り、事業資金として利用してきました。

多くの企業では銀行の貸付与信が縮小され、株式市場も急落したため、社債発行が厳しく、事業資金確保が難しくなり事業運営に影響が出ています。特に不動産業界では最大の問題です。

このような背景から、大手不動産企業の資本構成は急激に変化しています。多くの企業は、銀行の与信保証や債券への依存を避けるために、資本源を急速に多様化しています。上場不動産企業の2022年第3四半期の財務諸表の統計によると、プロジェクトのプレビルド契約により顧客からの前払い収益が大幅に増加したことがわかります。

たとえば、ノブランド: Novaland (NVL)、ビンググループ: VinGroup (VIC)、ファットダット: Phat Dat (PDR)、ナムロン: Nam Long (NLG)、カンディエン: Khang Dien (KDH)、シイオ: CEO(CEO)の2022年9月30日時点の顧客の前払い収益は、期首の2倍です。これは、契約に基づく顧客による前払い金として知られています。これらの資金は、プロジェクトが完了して顧客に引き渡された後に、企業の収益として処理されます。

業界をリードするいくつかの企業の2022年第3四半期の財務諸表を見ると。



**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	9.254.256.470.588	2.895.048.380.294
Phải trả do nhận chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	3.341.015.124.858	3.331.015.124.858
Nhận ký quỹ	3.250.058.369.243	2.611.902.707.202
Quỹ bảo trì (i)	358.191.806.986	398.335.900.264
Đặt cọc mua bất động sản	284.697.682.937	235.022.682.797
Phải trả khác	637.917.359.148	585.644.749.421
	<u>17.126.136.813.760</u>	<u>10.056.969.544.836</u>

(i) Quỹ bảo trì phải trả thể hiện số tiền 2% tổng giá trị Hợp đồng thuê mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

(b) Phải trả dài hạn khác

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	84.754.665.728.252	58.526.953.160.507
Phải trả khác	3.873.466.397	5.961.136.767
	<u>84.758.539.194.649</u>	<u>58.532.914.297.274</u>

NVL の 2022 年第 3 四半期の財務諸表。

Novaland (NVL) の場合、短期前払い収益額は 8 兆 3,050 億 VND から 14 兆 8,640 億 VND に急増しました。一方、短期支払額も大幅に増加し、主にプロジェクト開発投資資金額が 3 倍以上の 9 兆 2,540 億 VND となった。長期借入支払額も、26 兆 2,280 億 VND と急増しました。説明により、「これは、一部のプロジェクトに対する第三者からの投資協力に対してグループが受け取った資金です。この資金は、プロジェクトの完了後にグループによって返金されます。」とのことです。また、2% の維持管理基金(顧客からの収益形態で、設立時にマンション管理委員会に振り替える)も計上されています。

22.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	41.573.709	29.267.571
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	19.225.387	3.386.830
Quỹ bảo trì căn hộ	2.129.073	2.471.719
Đặt cọc từ khách hàng thuê phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.2)	575.061	556.451
Phải trả khác	4.240.711	4.879.022
TỔNG CỘNG	<u>67.743.941</u>	<u>40.561.593</u>

22.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê	1.472.401	1.352.921
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.1)	(575.061)	(556.451)
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	641.833	519.233
Phải trả dài hạn khác	476.793	334.468
TỔNG CỘNG	<u>2.015.966</u>	<u>1.650.171</u>

VIC の 2022 年第 3 四半期の財務諸表。



VINACOMPASS

不動産最大手の VinGroup (VIC)は、顧客からの前払い額が 40 兆 5,615 億 VND (年初)から 67 兆 7,440 億 VND (2022 年 9 月末)に増加しました。それに伴い、不動産プロジェクトに関連する預金契約、ローン、およびその他の契約からの収益も 20 兆 VND 近く増加し、投資預金は期初約 3 兆 3860 億 VND から約 20 兆 VND 増となりました。特段、大きな変更はありませんが、この財務諸表では、定期的な賃貸保証金が約 2 兆 VND(短期および長期)であることも示されています。

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Bất động sản Vega	938.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	871.000.000.000	-
Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Nhơn Hội	298.000.000.000	1.159.036.810.800
Dự án Astral City	-	519.100.000.000
Khác	2.970.909.091	13.710.383.390
TỔNG CỘNG	2.109.970.909.091	1.691.847.194.190

PDR の 2022 年第 3 四半期の財務諸表。

Phat Dat (PDR) も同じように、この期間での顧客からの前払い額は 2 兆 1,100 億 VND とほぼ倍増しました。一方、2020 年から 2021 年の期間に資本を調達するために株式を抵当に入れ資金調達を行っています。この返済に関して証券会社からの「支払い」命令があり圧力に直面しています。前述のように、銀行での融資 (プロジェクト モーゲージ) を除き、債券による融資は PDR 株式の資産によって担保されます。

NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Chi tiết như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước từ các khách hàng khác	3.819.660.171.475	2.463.182.153.992
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 35)	18.056.035.261	-
TỔNG CỘNG	3.837.716.206.736	2.463.182.153.992

NLG の 2022 年第 3 四半期の財務諸表。

Nam Long (NLG)も同様に、顧客からの前払い収益が 2 兆 4,630 億 VND から 3 兆 1,200 億 VND に増加しました (2022 年 9 月 30 日現在)。NLG の、2022 年の主要プロジェクトである Akari と Southgate プロジェクトからの収益の増加により、第 3 四半期の収益が 484% 急増して 8,820 億 VND になり注目を集めました。しかしその後、前年度の Southgate プロジェクトの株式取得による損益が計上されなかったことでコスト圧力が高まり、LNST は 83% 急落し、510 億 VND になりました。





VINACOMPASS

残りの C.E.O グループ (CEO)、Khang Dien (KDH) などのインデックスも、今年年初の 9 ヶ月後に増加しました。

これまでの財務諸表の検証では各企業は顧客からの前払い金の急激な増加にもかかわらず、実際の収益割合は、企業の未払い債務と比較してもわずかです。ただ、資本状況を見ると、2022 年第 3 四半期、銀行融資と債券は引き続き減少を続けています。特に 2022 年 10 月の社債発行はほぼ凍結状態です。

Fiin Group の Nguyen Quang Thuan 会長は、2022 年上半期は、不動産企業の資本構造の 51% が他からの資金源となっており、主に事業協力契約によるものであると述べ、同氏はさらに、これまで不動産事業者は、法的手続きとプロジェクト実施を進めて販売が出来るようにするため、完成前のプレビルドで契約を交わし、顧客から前払いを受け取り、建築資金として利用してきたと語りました。また事業者は、運転資金を補うために事業協力パートナーやサプライヤーからの資本を活用しながら、顧客からの前払いの回収の進捗を加速するための魅力的な資金調達計画を策定することができます。

参照元: CAFEF.VN

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD
VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-12
720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM
事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com
Web: www.vinacompass.com

