

CTCP BĐS NOVALAND (NVL)

Tin vấn ĐHCĐ: Sự chuyển đổi đang tích cực

Tin vấn ĐHCĐ

- Vào ngày 27/04, chúng tôi đã tham dự Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 của NVL. Buổi trình bày chủ yếu tập trung vào các kế hoạch cho năm 2021, mục tiêu về giá trị bán hàng và kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu.

Kế hoạch lợi nhuận 2021 tham vọng nhưng khả thi

- Trong năm 2021F, kế hoạch lợi nhuận ròng của NVL tăng nhẹ 5% n/n đạt 4,1 tỷ đồng mặc dù doanh thu tăng mạnh gấp 5 lần n/n đạt 27.5 ngàn tỷ đồng.
- Chúng tôi đánh giá kế hoạch lợi nhuận ròng năm 2021 này khá tham vọng nếu loại trừ doanh thu tài chính một lần 5.1 ngàn tỷ đồng được ghi nhận trong 2020, thì lợi nhuận ròng điều chỉnh trong 2020 gần như là không đáng kể.
- Tuy nhiên, chúng tôi cũng cho là khả thi nhờ việc bắt đầu bàn giao khoảng 3.000 căn tại các thành phố du lịch nghỉ dưỡng và các tỉnh lân cận TP.HCM (NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Hồ Tràm, NovaHill Mũi Né, NovaBeach Cam Ranh và Aqua City).

Quan ngại về kế hoạch giá trị mở bán trong năm 2021

- Theo ban lãnh đạo, ít nhất 10.000 căn có thể được tung ra trong năm FY21F mặc dù năm ngoái công ty đạt con số mở bán khiêm tốn (khoảng 6.000 căn) và sự phức tạp của dịch COVID-19 kéo dài đã cản trở các sự kiện bán hàng. Chúng tôi ước tính công ty có thể đạt giá trị bán hàng ít nhất 80-120 tỷ đồng trong năm 2021 dựa trên giá bán trung bình 8-12 tỷ đồng / căn.

Nhu cầu vốn lớn trong năm 2021

- Để đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án trong năm 2021, NVL sẽ phát hành với tổng số 40 triệu cổ phiếu.

	2017A	2018A	2019A	2020A	2021G
Doanh thu (tỷ đồng)	11,632	15,290	10,931	5,026	27,492
Tăng trưởng (% n/n)	58.1	31.4	(28.5)	(54.0)	447.0
LN hoạt động (tỷ đồng)	2,322	4,006	1,660	379	N/A
LN ròng (tỷ đồng)	2,033	3,239	3,431	3,919	4,060
EPS (đồng)	3,210	3,546	3,579	4,021	4,116
Tăng trưởng (% n/n)	-5.5	10.5	0.9	12.3	2.4
EBITDA (tỷ đồng)	2,807	4,503	-1,091	1,115	N/A
PE (x)	35.8	32.6	31.9	28.4	29.5
EV/EBITDA (x)	30.5	27.3	-127.5	134.7	N/A
PB (x)	5.9	5.7	5.0	4.4	N/A
ROE (%)	17.5	19.5	15.5	13.9	N/A
Suất sinh lợi cổ tức (%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Ghi chú: LN ròng, EPS and ROE dựa trên lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ

VUI LÒNG THAM KHẢO NGUYÊN TẮC KHUYẾN NGHỊ, THÔNG TIN CÔNG KHAI VÀ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM Ở CUỐI BÁO CÁO

Khuyến nghị **Không định giá**

Giá mục tiêu **N/a**

Lợi nhuận

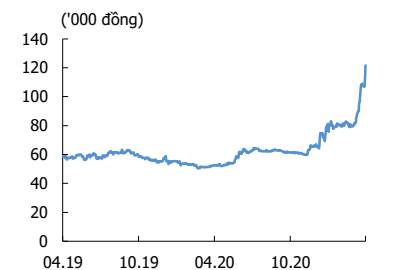
Thông kê

VNIndex (27 Apr, pt)	1,220
Stock price (27 Apr, VND)	121,500
Market cap (USD mn)	5,666
Shares outstanding (mn)	1,075
52-Week high/low (VND)	121,500/51,910
6M avg. daily turnover (USD mn)	9.19
Free float / Foreign ownership (%)	29.6/7.2
Cổ đông lớn (%)	
Cty NovaGroup	20.09
Chủ tịch HĐQT và người liên quan	31.99
CTCP Diamond Properties	10.74

Biến động giá cổ phiếu

	1T	6T	12T
Tuyệt đối (%)	52.8	97.9	132.7
Tương đối với VNI (%p)	47.9	68.2	71.7

Xu hướng giá cổ phiếu



Nguồn: Bloomberg

Nhàn Lại

nhan.lai@kisvn.vn

Tương lai chưa rõ ràng cho các dự án vướng mắc pháp lý ở trung tâm HCM

- Trong cuộc họp, ban lãnh đạo cam kết thúc đẩy các bên liên quan trong Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết nhanh các vướng mắc pháp lý trong các dự án của NVL. Chúng tôi hiểu rằng rất khó cho NVL khi phải cam kết đưa ra một bức tranh rõ ràng về các dự án đó cho người nghe vì những vấn đề này đòi hỏi rất nhiều lần làm việc với cơ quan có thẩm quyền.

Định giá đã hợp lý khi tăng trưởng đã phản ánh vào giá

- Chúng tôi thích NVL dựa trên các lợi thế sau 1) Novaland (NVL) sở hữu quỹ đất lớn thứ hai trong số các công ty phát triển bất động sản niêm yết tại Việt Nam, chỉ sau Vinhomes, giúp NVL duy trì phát triển được ít nhất 10 năm 2) Chiến lược phát triển bất động sản khu đô thị vệ tinh với dự án lớn Aqua City sẽ mang lại doanh thu đáng kể trong dài hạn từ năm FY22F. Tuy nhiên, chúng tôi vẫn thận trọng về chuyển hướng này khi chúng tôi quan sát thấy thị trường bất động sản nghỉ dưỡng đang chậm lại và cần thời gian để phục hồi. Rủi ro về đòn bẩy tài chính cao và cổ phiếu có khả năng bị pha loãng từ trái phiếu chuyển đổi trị giá 600 triệu đô la Mỹ khiến chúng tôi có cái nhìn Trung lập đối với NVL

- **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với cổ phiếu dựa trên lợi nhuận kỳ vọng trong 12 tháng tới**
 - MUA: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là 15% hoặc hơn.
 - Nắm giữ: Tổng lợi nhuận kỳ vọng từ -5% đến 15%.
 - Bán: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là -5% hoặc thấp hơn.
 - CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không cung cấp giá mục tiêu với cổ phiếu khuyến nghị Nắm giữ hoặc Bán.

- **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với ngành trong 12 tháng tới**
 - Năng tỷ trọng: Khuyến nghị tăng tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
 - Trung lập: Khuyến nghị giữ tỷ trọng của ngành trong danh mục bằng với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
 - Giảm tỷ trọng: Khuyến nghị giảm tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.

- **Xác nhận của chuyên viên phân tích**

Chúng tôi, chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này, xác nhận rằng báo cáo phản ánh chính xác quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty được phân tích trong báo cáo. Chúng tôi cũng xác nhận rằng chúng tôi đã, đang và sẽ không nhận được các khoản lợi ích cá nhân nào, liên quan đến khuyến nghị và quan điểm trong báo cáo, một cách trực tiếp hoặc gián tiếp.

- **Thông tin công khai quan trọng**

Ở thời điểm cuối tháng liền trước của ngày phát hành báo cáo (hoặc cuối tháng thứ 2 liền trước nếu ngày phát hành báo cáo sau ngày cuối tháng liền trước ít hơn 10 ngày), CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nắm giữ 1% hoặc nhiều hơn cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo.

Không có mâu thuẫn lợi ích quan trọng nào giữa chuyên viên phân tích, CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam và các bên liên quan tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không quản lý hoặc đồng quản lý việc phát hành ra công chúng cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo trong vòng 12 tháng qua.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nhận được khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong 12 tháng qua; CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không kỳ vọng hoặc tìm kiếm các khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong ba tháng tới.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không tạo lập thị trường cho cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không nắm hơn 1% cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 28/04/2021.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam đã không cung cấp trước báo cáo này cho các bên thứ ba khác.

Cả chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này và người liên quan không sở hữu cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 28/04/2021.

Người thực hiện: Nhân Lại

Miễn Trừ Trách Nhiệm

Báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing cho chứng khoán Việt Nam được thực hiện và phát hành bởi phòng phân tích của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam, công ty được cấp giấy phép đầu tư của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Chuyên viên phân tích, người thực hiện và phát hành báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing, được cấp chứng chỉ hành nghề và được quản lý bởi UBCKNN Việt Nam. Báo cáo này không được sao chép, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.

Báo cáo này được viết nhằm mục đích chỉ cung cấp thông tin. Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình các nhà đầu tư nên dựa vào đánh giá cá nhân hoặc tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh. CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không đảm bảo nhà đầu tư sẽ đạt được lợi nhuận hoặc được chia sẻ lợi nhuận từ các khoản đầu tư. CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam, hoặc các bên liên quan, và các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên tuyên bố miễn trừ trách nhiệm với các khoản lỗ hoặc tổn thất liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc một phần báo cáo này. Thông tin và nhận định có thể thay đổi bất cứ lúc nào mà không cần báo trước và có thể khác hoặc ngược với quan điểm được thể hiện trong các mảng kinh doanh khác của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam. Quyết định đầu tư cuối cùng phải dựa trên các đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing không thể được sử dụng như là chứng cứ cho các tranh chấp pháp lý liên quan đến các quyết định đầu tư.

Bản quyền © 2021 của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam. Báo cáo này không được sao chép, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.