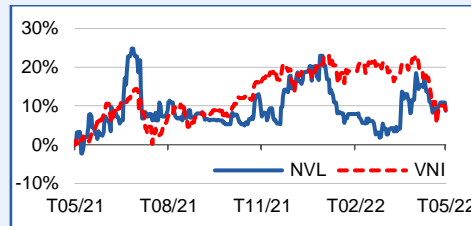


Ngành	BDS		2021A	Q1/22	2022F
Ngày báo cáo	04/05/2022	Tăng trưởng DT	196,5%	-56,6%	101,5%
Giá hiện tại	80.500VND	Tăng trưởng EPS	-22,6%	73,6%	64,7%
Giá mục tiêu*	75.000VND	TT LNST sau CĐTS	-17,7%	101,0%	72,6%
TL tăng	-6,8%	Biên LN gộp	41,2%	36,8%	39,5%
Lợi suất cổ tức	0,0%	Biên LN ròng	21,6%	55,2%	18,5%
Tổng mức sinh lời	-6,8%	P/B	4,4x	4,3x	3,8x
KN gần nhất*	PHTT	P/E	48,4x	N.M.	29,4x



			NVL	Ngành**	VNI
GT vốn hóa	6,8 tỷ USD	P/E (trượt)	42,3x	9,9x	14,7x
Room KN	2,9 tỷ USD	P/B (hiện tại)	4,3x	1,2x	2,3x
GTGD/ngày (30n)	17,5tr USD	Nợ ròng/CSH	117,7%	39,0%	N/A
Cổ phần Nhà nước	0,0%	ROE	11,1%	10,7%	15,8%
SL cổ phiếu lưu hành	1,9 tỷ	ROA	2,0%	4,3%	2,6%
Pha loãng	2,0 tỷ				

* cập nhật ngày 07/03/2022; ** CT cùng ngành trong khu vực

Tổng quan công ty

Novaland là một trong những nhà phát triển bất động sản lớn nhất tại Việt Nam, chủ yếu tập trung vào các dự án nhà ở và khách sạn tại khu vực miền Nam. Công ty hiện nắm giữ khoảng 3.500 ha quỹ đất trên khắp TP.HCM, Đồng Nai và các vùng ven biển Vũng Tàu và Bình Thuận.

Phạm Minh Đức
Chuyên viên

Lưu Bích Hồng
Trưởng phòng Cao cấp

Thu nhập tài chính từ M&A hỗ trợ lợi nhuận quý 1/2022

CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) công bố KQKD quý 1/2022 với doanh thu thuần đạt 2,0 nghìn tỷ đồng (-57% YoY) chủ yếu nhờ bàn giao tại các dự án NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Hồ Tràm, NovaHills Mũi Né, Aqua City và Grand Manhattan. NVL ghi nhận LNST sau lợi ích CĐTS đạt 1,1 nghìn tỷ đồng (+101% YoY) trong quý 1/2022, chủ yếu nhờ khoản lãi trị giá 1,3 nghìn tỷ đồng từ việc đánh giá lại thương vụ thu tóm 72,62% cổ phần của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley (liên quan đến Aqua City River Park, theo ban lãnh đạo) trong quý.

Do LNST sau lợi ích CĐTS quý 1/2022 hoàn thành 19% dự báo cả năm của chúng tôi, chúng tôi nhận thấy không có thay đổi đáng kể nào đối với dự báo LNST sau lợi ích CĐTS năm 2022 của chúng tôi là 5,6 nghìn tỷ đồng (+73% YoY), dù cần thêm đánh giá chi tiết. Chúng tôi sẽ tham gia cuộc họp nhà đầu tư của NVL vào ngày 12/05/2022 để biết thêm chi tiết về doanh số bán hàng của công ty.

Hình: KQKD quý 1/2022 của NVL

Tỷ đồng	Q1 2021	Q1 2022	Tăng trưởng YoY	Dự báo 2022	Q1/Dự báo 2022
Doanh thu thuần	4.507	1.956	-57%	30.022	7%
LN gộp	1.717	720	-58%	11.863	6%
Chi phí bán hàng	-139	-202	46%	-1.126	18%
Chi phí G&A	-320	-362	13%	-1.689	21%
LN từ HĐKD	1.259	155	-88%	9.049	2%
Thu nhập tài chính	572	881	54%	2.439	36%
Chi phí tài chính	-454	-911	101%	-4.351	21%
Chi phí lãi vay	-31	-214	599%	-3.480	6%
Thu nhập / (chi phí) khác	-115	1.228	N.M.	0	N.M.
LNTT	1.261	1.351	7%	7.137	19%
LNST	701	1.046	49%	5.962	18%
LNST sau lợi ích CĐTS	537	1.079	101%	5.565	19%
Biên LN gộp	38,1%	36,8%		39,5%	
Chi phí SG&A trong % DT	10,2%	28,9%		9,4%	
Biên LN từ HĐKD	27,9%	7,9%		30,1%	
Thuế suất thực tế	44,4%	22,6%		16,5%	
Biên LNST sau lợi ích CĐTS	11,9%	55,2%		18,5%	

Nguồn: Báo cáo tài chính của công ty, VCSC dự báo (cập nhật ngày 07/03/2022)

Xác nhận của chuyên viên phân tích

Tôi, Phạm Minh Đức, xác nhận rằng những quan điểm được trình bày trong báo cáo này phản ánh đúng quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty này. Chúng tôi cũng xác nhận rằng không có phần thù lao nào của chúng tôi đã, đang, hoặc sẽ trực tiếp hay gián tiếp có liên quan đến các khuyến nghị hay quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Các chuyên viên phân tích nghiên cứu phụ trách các báo cáo này nhận được thù lao dựa trên nhiều yếu tố khác nhau, bao gồm chất lượng, tính chính xác của nghiên cứu, và doanh thu của công ty, trong đó bao gồm doanh thu từ các đơn vị kinh doanh khác như bộ phận Môi giới tổ chức, hoặc Tư vấn doanh nghiệp.

Phương pháp định giá và Hệ thống khuyến nghị của VCSC

Nội dung chính trong hệ thống khuyến nghị: Khuyến nghị được đưa ra dựa trên mức tăng/giảm tuyệt đối của giá cổ phiếu để đạt đến giá mục tiêu, được xác định bằng công thức (giá mục tiêu - giá hiện tại)/giá hiện tại và không liên quan đến hoạt động thị trường. Công thức này được áp dụng từ ngày 1/1/2014.

Các khuyến nghị	Định nghĩa
MUA	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ trên 20%
KHẢ QUAN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ dương từ 10%-20%
PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ dao động giữa âm 10% và dương 10%
KÉM KHẢ QUAN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ âm từ 10-20%
BÁN	Tổng lợi nhuận cổ đông (bao gồm cổ tức) trong 12 tháng tới dự báo sẽ âm trên 20%
KHÔNG ĐÁNH GIÁ	Bộ phận nghiên cứu đang hoặc có thể sẽ nghiên cứu cổ phiếu này nhưng không đưa ra khuyến nghị hay giá mục tiêu vì lý do tự nguyện hoặc chỉ để tuân thủ các quy định của luật và/hoặc chính sách công ty trong trường hợp nhất định, bao gồm khi VCSC đang thực hiện dịch vụ tư vấn trong giao dịch sáp nhập hoặc chiến lược có liên quan đến công ty đó.
KHUYẾN NGHỊ TẠM HOÃN	Hình thức đánh giá này xảy ra khi chưa có đầy đủ thông tin cơ sở để xác định khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu. Khuyến nghị đầu tư hoặc giá mục tiêu trước đó, nếu có, không còn hiệu lực đối với cổ phiếu này.

Trừ khi có khuyến cáo khác, những khuyến nghị đầu tư chỉ có giá trị trong vòng 12 tháng. Những biến động giá trong tương lai có thể làm cho các khuyến nghị tạm thời không khớp với mức chênh lệch giữa giá thị trường của cổ phiếu và giá mục tiêu nên việc việc diễn giải các khuyến nghị đầu tư cần được thực hiện một cách linh hoạt.

Rủi ro: Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Tỷ giá ngoại tệ có thể ảnh hưởng bất lợi đến giá trị, giá hoặc lợi nhuận của bất kỳ chứng khoán hay công cụ tài chính nào có liên quan được nói đến trong báo cáo này. Để được tư vấn đầu tư, thực hiện giao dịch hoặc các yêu cầu khác, khách hàng nên liên hệ với đơn vị đại diện kinh doanh của khu vực để được giải đáp.

Liên hệ

CTCP Chứng khoán Bản Việt (VCSC)

www.vcsc.com.vn

Trụ sở chính

Tháp tài chính Bitexco, Lầu 15,
Số 2 Hải Triều, Quận 1, Tp. HCM
+84 28 3914 3588

Phòng giao dịch Nguyễn Huệ

Tòa nhà Vinatex, lầu 1&3,
Số 10 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM
+84 28 3914 3588 (417)

Phòng giao dịch Đống Đa

9 Nguyễn Ngọc Doãn,
Phường Quang Trung, Quận Đống Đa, HN
+84 24 6262 6999

Phòng Nghiên cứu và Phân tích

Nghiên cứu & Phân tích: +84 28 3914 3588
research@vcsc.com.vn

Ngân hàng, Chứng khoán và Bảo hiểm

Ngô Hoàng Long, Phó Giám đốc, ext 123
- Ngô Thị Thanh Trúc, Chuyên viên, ext 116
- Huỳnh Thị Hồng Ngọc, Chuyên viên, ext 138

Hàng tiêu dùng

Hoàng Nam, Trưởng phòng, ext 124
- Đào Danh Long Hà, Chuyên viên cao cấp, ext 194
- Huỳnh Thu Hà, Chuyên viên, ext 185
- Phan Hà Gia Huy, Chuyên viên, ext 173

Bất động sản và Cơ sở hạ tầng

Lưu Bích Hồng, Trưởng phòng cao cấp, ext 120
- Thái Nhật Đăng, Chuyên viên cao cấp, ext 149
- Phạm Minh Đức, Chuyên viên, ext 174

Khách hàng cá nhân

Vũ Minh Đức, Trưởng phòng cao cấp, ext 363
- Nguyễn Quốc Nhật Trung, Chuyên viên cao cấp, ext 129
- Tống Hoàng Trâm Anh, Chuyên viên, ext 363
- Bùi Thu Hà, Chuyên viên, ext 364

Khối môi giới và Giao dịch Chứng khoán

Tuan Nhan

Giám đốc điều hành
Khối môi giới và Giao dịch Chứng
khoán – Khách hàng tổ chức
+84 28 3914 3588, ext 107
tuan.nhan@vcsc.com.vn

Châu Thiên Trúc Quỳnh

Giám đốc điều hành
Khối Môi giới trong nước
+84 28 3914 3588, ext 222
quynh.chau@vcsc.com.vn

Nguyễn Quốc Dũng

Giám đốc
Giao dịch Chứng khoán -
Khách hàng tổ chức
+84 28 3914 3588, ext 136
dung.nguyen@vcsc.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

109 Trần Hưng Đạo
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
+84 24 6262 6999

Phòng giao dịch Nguyễn Công Trứ

Lầu 6B, 236 - 238 Nguyễn Công Trứ,
Quận 1, Tp. HCM
+84 28 3914 3588 (400)

Phòng giao dịch ABS

Tòa nhà Sailing, lầu 8, 111A Pasteur,
Quận 1, Tp. HCM
+84 28 3914 3588 (403)

Alastair Macdonald, Giám đốc điều hành, ext 105

alastair.macdonald@vcsc.com.vn

Vĩ mô

Hoàng Thúy Lương, Trưởng phòng, ext 364
- Trương Thanh Nguyên, Chuyên viên cao cấp, ext 132

Dầu khí và Điện

Đình Thị Thùy Dương, Trưởng phòng cao cấp, ext 140
- Ngô Thùy Trâm, Trưởng phòng, ext 135
- Lê Phước Đức, Chuyên viên, ext 196

Vật liệu và Công nghiệp

Nguyễn Thảo Vy, Trưởng phòng, ext 147
- Bùi Xuân Vĩnh, Chuyên viên, ext 191

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt. Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin này. Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Công ty cổ phần chứng khoán Bản Việt và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào những sự tư vấn độc lập và thích hợp với tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt. Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt. Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.