

Đóng cửa 04/02/2021
Giá 81.500 đồng

Tương quan giá CP với VN-Index



Vốn hóa	3,82 tỷ USD
GTDG BQ 6T	6,64 triệu USD
SLCP lưu hành	1.063,95 triệu
Tỷ lệ chuyển nhượng tự do	33,94%
Sở hữu nước ngoài	7,07%
Các cổ đông lớn	76,60%
Room ngoại	26,80%
Nợ/VCSH ròng	1,17%
Tỷ suất cổ tức 2020E	N/A

Nguồn: Bloomberg, Dữ liệu doanh nghiệp

Chuyên viên phân tích:
Nguyễn Khắc Minh Tâm
+84 28 3622 6868 ext 3874
tam.nguyen@yuanta.com.vn
Bloomberg code: YUTA

Đánh bắt xa bờ

NVL tổ chức cuộc họp trực tuyến, báo cáo kết quả kinh doanh Q4/2020 vào chiều thứ Ba

Tiêu điểm

Doanh thu giảm, lợi nhuận tăng. Doanh thu năm 2020 đạt 5,0 nghìn tỷ đồng, giảm -54% YoY và LNST đạt 3,9 tỷ đồng, tăng +14,6% YoY. Vì vậy, NVL không đạt được mục tiêu 14,9 nghìn tỷ đồng doanh thu của năm 2020 nhưng đã vượt 6,74% kế hoạch LNST năm 2020 (3,7 nghìn tỷ đồng).

Doanh thu hoạt động tài chính là động lực chính tạo ra lợi nhuận trong năm 2020, đạt tổng cộng 6,2 nghìn tỷ đồng, bao gồm 3,6 nghìn tỷ đồng lãi từ việc thoái vốn công ty con và 2,4 nghìn tỷ đồng từ việc đánh giá lại các khoản đầu tư. Năm 2020, NVL thoái vốn 4 công ty con: (1) 100% CTCP Đầu tư Phong Điền, lãi 0,8 nghìn tỷ đồng, (2) 40% cổ phần Phú Định lãi 1,7 tỷ đồng, (3) 51% cổ phần của CTCP Phú Trí để thu lãi khoảng 60 tỷ đồng, và (4) 100% cổ phần Nova Nippon và Sun City với mức lãi 0,8 nghìn tỷ đồng.

Doanh số từ bán trước (pre-sold) vẫn được duy trì mặc dù bị ảnh hưởng COVID-19. Giá trị HĐ đặt trước chưa thanh toán năm 2020 là 109 nghìn tỷ đồng, tăng +62% YoY trong đó, doanh thu từ các dự án tại TP.HCM chiếm 35% và sẽ được ghi nhận khi NVL hoàn thành các thủ tục hành chính.

Aqua City là dự án trọng điểm. Năm 2020, NVL đã bán (pre-sold) tổng cộng 5.084 căn hộ, trong đó Aqua City chiếm khoảng 3.500 căn. Các căn còn lại thuộc về NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Hồ Tràm và các dự án khác.

NVL tiếp tục tập trung vào các khu đô thị và các dự án “ngôi nhà thứ hai”. Buổi gặp gỡ các nhà đầu tư vào ngày thứ 3 đã không đưa ra thông tin tích cực nào về các dự án mới ở TP.HCM sẽ được ra mắt vào năm 2021. Tuy nhiên, chúng tôi hy vọng các khu cao tầng của Victoria Village sẽ được cấp phép xây dựng và chính thức đi vào hoạt động trong năm nay.

Cập nhật về vấn đề phê duyệt pháp lý. Tropic Garden và Lexington đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Aqua 112 và Novalhills Mũi Né đã đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán. Ngoài ra, NVL kỳ vọng các dự án của mình sẽ được hưởng lợi từ Nghị định số 488/2020/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013), đặc biệt là các dự án nằm ở Quận 2 và Quận 9. Do đó, NVL kỳ vọng các dự án của mình sẽ dễ dàng hoàn thành các thủ tục hành chính theo quy định hơn trước đây.

Quan điểm

Khi nào NVL sẽ triển khai các dự án của mình tại TP.HCM? hiện đang là mối quan tâm hàng đầu của hầu hết các nhà đầu tư. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng ảnh hưởng của việc chậm tiến độ sẽ được bù đắp một phần bởi sự tăng giá bán căn hộ chung cư (giá bán trung bình đã tăng khoảng 5% vào năm 2020). Bên cạnh đó, dự án chính của NVL (khu đô thị Aqua City) đang thực sự tạo ra sức hút với người mua nhà, tỷ lệ bán trước đạt khoảng 95%.

Về dòng tiền, các khoản vay mới và thoái vốn đã làm giảm bớt áp lực dòng tiền cho NVL trong năm 2020, nhưng NVL cũng đã và đang thực hiện đầu tư dàn trải, dẫn đến tỷ lệ đòn bẩy hiện vẫn đang ở mức cao.

Tiềm năng tăng giá. Giá mục tiêu của chúng tôi đang được đánh giá lại, nhưng chúng tôi tin rằng với quỹ đất hơn 650 ha (giá vốn thấp) tại TP.HCM là yếu tố hỗ trợ tích cực cho giá cổ phiếu NVL. Giá cp NVL sẽ tăng khi công ty hiện thực hóa lợi nhuận thông qua việc thoái vốn hoặc mở bán dự án (đầy đủ pháp lý).

ANALYST CERTIFICATION AND IMPORTANT DISCLOSURES ARE LOCATED IN APPENDIX A.

Yuanta does and seeks to do business with companies covered in its research reports. As a result, investors should be aware that the firm may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.

Appendix A: Important Disclosures

Analyst Certification

Each research analyst primarily responsible for the content of this research report, in whole or in part, certifies that with respect to each security or issuer that the analyst covered in this report: (1) all of the views expressed accurately reflect his or her personal views about those securities or issuers; and (2) no part of his or her compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by that research analyst in the research report.

Ratings Definitions

BUY: We have a positive outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors add to their position.

HOLD-Outperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively more attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

HOLD-Underperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively less attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

SELL: We have a negative outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors reduce their position.

Under Review: We actively follow the company, although our estimates, rating and target price are under review.

Restricted: The rating and target price have been suspended temporarily to comply with applicable regulations and/or Yuanta policies.

Note: Yuanta research coverage with a Target Price is based on an investment period of 12 months. Greater China Discovery Series coverage does not have a formal 12 month Target Price and the recommendation is based on an investment period specified by the analyst in the report.

Global Disclaimer

© 2020 Yuanta. All rights reserved. The information in this report has been compiled from sources we believe to be reliable, but we do not hold ourselves responsible for its completeness or accuracy. It is not an offer to sell or solicitation of an offer to buy any securities. All opinions and estimates included in this report constitute our judgment as of this date and are subject to change without notice.

This report provides general information only. Neither the information nor any opinion expressed herein constitutes an offer or invitation to make an offer to buy or sell securities or other investments. This material is prepared for general circulation to clients and is not intended to provide tailored investment advice and does not take into account the individual financial situation and objectives of any specific person who may receive this report. Investors should seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities, investments or investment strategies discussed or recommended in this report. The information contained in this report has been compiled from sources believed to be reliable but no representation or warranty, express or implied, is made as to its accuracy, completeness or correctness. This report is not (and should not be construed as) a solicitation to act as securities broker or dealer in any jurisdiction by any person or company that is not legally permitted to carry on such business in that jurisdiction.

Yuanta research is distributed in the United States only to Major U.S. Institutional Investors (as defined in Rule 15a-6 under the Securities Exchange Act of 1934, as amended and SEC staff interpretations thereof). All transactions by a US person in the securities mentioned in this report must be effected through a registered broker-dealer under Section 15 of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. Yuanta research is distributed in Taiwan by Yuanta Securities Investment Consulting. Yuanta research is distributed in Hong Kong by Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited, which is licensed in Hong Kong by the Securities and Futures Commission for regulated activities, including Type 4 regulated activity (advising on securities). In Hong Kong, this research report may not be redistributed, retransmitted or disclosed, in whole or in part or any form or manner, without the express written consent of Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited.

Taiwan persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
Yuanta Securities Investment Consulting
4F, 225,
Section 3 Nanking East Road, Taipei 104
Taiwan

Hong Kong persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Ltd
23/F, Tower 1, Admiralty Centre
18 Harcourt Road,
Hong Kong

Korean persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Head Office
Yuanta Securities Building
Euljiro 76 Jung-gu
Seoul, Korea 100-845
Tel: +822 3770 3454

Indonesia persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
PT YUANTA SECURITIES INDONESIA
(A member of the Yuanta Group)
Equity Tower, 10th Floor Unit EFGH
SCBD Lot 9
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Tel: (6221) – 5153608 (General)

Thailand persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Thailand)
127 Gaysorn Tower, 16th floor
Ratchadamri Road, Pathumwan
Bangkok 10330

Vietnam persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Vietnam)
4th Floor, Saigon Centre
Tower 1, 65 Le Loi Boulevard,
Ben Nghe Ward, District 1,
HCMC, Vietnam

YUANTA SECURITIES NETWORK



YUANTA SECURITIES VIETNAM OFFICE

Head office: 4th Floor, Saigon Centre, Tower 1, 65 Le Loi Boulevard, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC, Vietnam

Institutional Research

Matthew Smith, CFA

Head of Research

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3815)

matthew.smith@yuanta.com.vn

Binh Truong

Deputy Head of Research (O&G, Energy)

+84 28 3622 6868 (3845)

binh.truong@yuanta.com.vn

Tam Nguyen

Analyst (Property)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)

tam.nguyen@yuanta.com.vn

Tanh Tran

Analyst (Banks)

Tel: +84 28 3622 6868 (3874)

tanh.tran@yuanta.com.vn

Di Luu

Assistant Analyst

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3872)

di.luu@yuanta.com.vn

Institutional Sales

Huy Nguyen

Head of Institutional sales

Tel: +84 28 3622 6868 (3808)

Huy.nguyen@yuanta.com.vn

Trung Nguyen

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3890)

trung.nguyen2@yuanta.com.vn