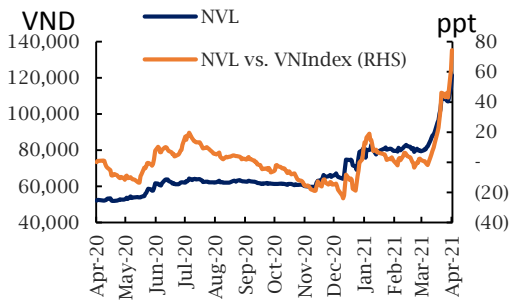


## NĂM GIỮ - Khả quan

Đóng cửa 27/04/2021

Giá 121.500 đồng  
Mục tiêu 12T Đang xem xét

Tương quan giá cổ phiếu với VN-Index



Vốn hóa thị trường	5,67 tỷ USD
GTGD BQ 6T	9,14 triệu USD
SLCP đang lưu hành	1075,71 triệu
Tỷ lệ chuyển nhượng tự do	29,64%
Sở hữu nước ngoài	7,04%
Cổ đông lớn	70,36%
Room ngoại còn lại	31,26%
Nợ ròng/VCSH năm 2020	1,17x
Tỷ suất cổ tức năm 2021E	0,00%

Nguồn: Bloomberg, Dữ liệu doanh nghiệp,

Chuyên viên phân tích:

Tâm Nguyễn  
+84 28 3622 6868 ext 3874  
[tam.nguyen@yuanta.com.vn](mailto:tam.nguyen@yuanta.com.vn)

Bloomberg code: YUTA

## ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

Sự kiện: NVL đã tổ chức họp ĐHCĐ thường niên vào ngày 27/04/2021.

### Tiêu điểm

**Kế hoạch năm 2021: Doanh thu tăng gấp 5.5 lần nhưng lợi nhuận vẫn đi ngang.** NVL đặt kế hoạch doanh thu năm 2021 đạt 27,5 nghìn tỷ đồng, cao hơn 5,5 lần so với năm doanh thu năm 2020, và lợi nhuận ròng đạt 4,1 nghìn tỷ đồng, +5% YoY.

**Đặt mục tiêu số lượng bán trước (presales) đạt 10 nghìn căn,** chủ yếu đến từ BĐS khu đô thị và BĐS nghỉ dưỡng tích hợp. Ban lãnh đạo cho biết, công ty đã hoàn thành khoảng 25% mục tiêu presales được đề ra trong Q1/2021. NVL sẽ tiếp tục kinh doanh và phát triển 23 dự án của mình, các dự án BĐS khu đô thị và BĐS nghỉ dưỡng tích hợp sẽ chiếm 90% (mỗi phân khúc là 45%) trong tổng doanh số bán căn hộ năm 2021, 10% còn lại thuộc về các dự án khu đô thị tại TP.HCM.

**KQKD Q1/2021 sơ bộ khá tốt.** Công ty đã công bố doanh thu Q1/2021 đạt 4.532 tỷ đồng (tương đương 194,5 triệu USD), +370% YoY; và LNST trong Q1/2021 đạt 687 tỷ đồng (tương đương 29,5 triệu USD), cao hơn 2,3 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Đây chỉ là kết quả sơ bộ và NVL kỳ vọng kết quả chính thức của quý 1 sẽ dao động trong khoảng +/- 5%.

**Giá trị khoản vay bằng trái phiếu chuyển đổi** hiện còn khoảng 1 nghìn tỷ đồng (tương đương 44 triệu USD), giảm khoảng 189 triệu USD so với cuối năm 2020 trong đó NVL đã mua lại 120 triệu USD chiếm 63.4% lượng giảm, phần còn lại là trái chủ chuyển đổi ở mức giá VND60k/cp. Ban lãnh đạo cho biết NVL có thể sẽ tiếp tục mua lại hơn 90% tổng giá trái phiếu chuyển đổi, điều này còn tùy thuộc vào điều kiện thị trường với sự chấp thuận của HĐQT. Về cơ bản giá trị của nợ dài hạn đã không tăng lên đáng kể trong Q1/2021.

**Không chia cổ tức vào năm 2020 và 2021,** thông qua sự chấp thuận của cổ đông tại ĐHCĐ, công ty không chia cổ tức năm 2020 và không có kế hoạch chia cổ tức vào năm 2021.

**Hệ sinh thái của Nova Group** được tạo ra làm nhằm nâng cao giá trị của các dự án của Novaland, trong đó Nova Group vận hành một chuỗi các doanh nghiệp F&B (ví dụ: nhà hàng, quán cà phê) tạo ra những tiện ích cho các khu đô thị. HĐQT cũng đã thông qua phương án chấp thuận cho Nova Group nhận chuyển nhượng cổ phiếu NVL mà không cần chào mua công khai với bên bán là Chủ tịch HĐQT và các bên có liên quan.

### Quan điểm

**NVL đã đi trước trong cuộc chơi tìm kiếm lợi nhuận khi thị trường BĐS tỉnh lẻ dậy sóng,** thời gian gần đây vì người mua nhà đang tìm kiếm những cơ hội hấp dẫn hơn (phù hợp để đầu tư hơn) ở những tỉnh/thành phố khác. Do tình hình pháp lý tại TP.HCM vẫn chưa có nhiều chuyển biến tích cực nên các dự án của NVL ở hai phân khúc (BDS khu đô thị và BĐS nghỉ dưỡng tích hợp) đang có những tiến triển tích cực hơn chúng tôi mong đợi, khi chiến lược này được chúng tôi phân tích vào năm ngoái.

**Khó có thể dự báo tương lai.** Nhìn chung, chúng tôi tiếp tục tin rằng, hơn 650 ha đất giá thấp tại TP.HCM sẽ là một nhân tố hỗ trợ cho giá cổ phiếu NVL. Ngoài ra, giá trị NAV của tập đoàn đang được chúng tôi xem xét lại do giá bán ở cả khu vực ngoại thành và nội thành đều tăng nhanh hơn chúng tôi dự kiến, điều này cho thấy tiềm năng của NVL có thể hạch toán lợi nhuận một cách nhanh chóng thông qua thoái vốn hoặc phát triển dự án trong thời gian tới.

### 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 and 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:** 4<sup>th</sup> 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](mailto:matthew.smith@yuanta.com.vn)

**Binh Truong**  
Deputy Head of Research (O&G, Energy)  
Tel: +84 28 3622 6868 (3845)  
[binh.truong@yuanta.com.vn](mailto:binh.truong@yuanta.com.vn)

**Tam Nguyen**  
Analyst (Property)  
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)  
[tam.nguyen@yuanta.com.vn](mailto:tam.nguyen@yuanta.com.vn)

**Tanh Tran**  
Analyst (Banks)  
Tel: +84 28 3622 6868 (3874)  
[tanh.tran@yuanta.com.vn](mailto:tanh.tran@yuanta.com.vn)

**Di Luu**  
Assistant Analyst  
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)  
[di.luu@yuanta.com.vn](mailto:di.luu@yuanta.com.vn)

### Institutional Sales

**Huy Nguyen**  
Head of Institutional sales  
Tel: +84 28 3622 6868 (3808)  
[Huy.nguyen@yuanta.com.vn](mailto:Huy.nguyen@yuanta.com.vn)

**Trung Nguyen**  
Sales Trader  
Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3890)  
[trung.nguyen2@yuanta.com.vn](mailto:trung.nguyen2@yuanta.com.vn)