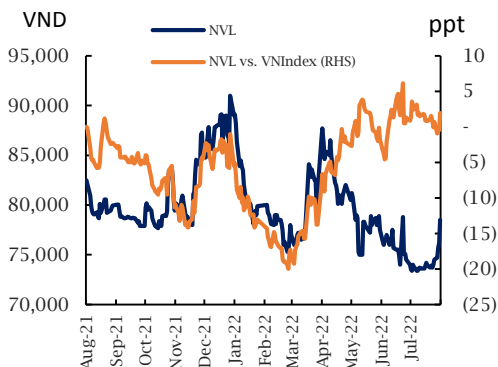


## NĂM GIỮ - Kém khả quan

Đóng cửa 05/08/2022

Giá 80.900 đồng  
Mục tiêu 12T 70.400 đồng  
Giá mục tiêu tăng -13,0%

Tương quan giá cổ phiếu với VN-Index



Vốn hóa thị trường	7.045 triệu USD
GTGD BQ 6T	11 triệu USD
SLCP đang lưu hành	1.950 triệu CP
Tỷ lệ chuyển nhượng tự do	15%
Sở hữu nước ngoài	6%
Cổ đông lớn	85%
Nợ ròng / VCSH Q2/2022	1,2x
P/B Q2/2022	4,7x
Room ngoại còn lại	43%
Tỷ suất cổ tức 2022	0,0%

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

## TẬP ĐOÀN NOVALAND (NVL)

### Hoàn thành 75% kế hoạch huy động vốn

#### KQKD Q2/2022 – Tiêu điểm

**Kết quả trái chiều.** NVL ghi nhận doanh thu Q2/2022 đạt 2,7 nghìn tỷ đồng (+4% YoY), trong khi LNST đạt 0,8 nghìn tỷ đồng (-41% YoY). Trong đó, doanh thu được ghi nhận chủ yếu thông qua công tác bàn giao tại ba dự án trọng điểm (NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Hồ Tràm, Aqua City), các dự án này chiếm 92% doanh thu Q2/2022. Ngoài ra, NVL ghi nhận 787 tỷ đồng thu nhập tài chính từ việc thoái vốn một công ty liên kết (CTCP Đầu tư Nova SQN), công ty này có sở hữu một dự án bất động sản dân dụng.

**Mục tiêu vẫn còn xa...** Doanh thu nửa đầu năm 2022 (1H22) của NVL ghi nhận mức 4,6 nghìn tỷ đồng (-35% YoY) và LNST đạt 1,8 nghìn tỷ đồng (-1,6% YoY). Như vậy, NVL chỉ mới hoàn thành 13% kế hoạch doanh thu cả năm của công ty (tức 36 nghìn tỷ đồng) và 28% kế hoạch LNST (tức 6,5 nghìn tỷ đồng) trong 1H22.

... nhưng sẽ không điều chỉnh kế hoạch kinh doanh, ban lãnh đạo tin rằng NVL vẫn đang theo sát kế hoạch, và trên đà hoàn thành mục tiêu của năm 2022. NVL kỳ vọng phần lớn lợi nhuận năm nay sẽ đến từ ba đại dự án đang phát triển, với mục tiêu bàn giao 7.000 căn trong cả năm 2022.

**Kết quả bán trước (presales) khả quan với tỷ lệ lấp đầy là 78%.** Mặc dù trong Q2/2022, NVL chỉ mới bán được 1.780 căn (+3% QoQ / -31% YoY), nhưng tổng giá trị hợp đồng đạt 29,5 nghìn tỷ đồng (+4% YoY). Sáu tháng đầu năm, NVL đã mở bán 4.500 căn và bán được 3.512 căn (-20% YoY), tương ứng với giá trị hợp đồng là 58 nghìn tỷ đồng (+27% YoY). Tại ngày 30/06/2022, lũy kế giá trị HĐ đặt trước chưa thanh toán là 233 nghìn tỷ đồng.

**NVL cũng đã huy động thành công 18 nghìn tỷ đồng nợ vay (tương ứng hoàn thành 75% kế hoạch cả năm)** trong 1H22. Đây là một con số ấn tượng dù gặp phải nhiều hạn chế về chính sách tín dụng trong thời gian qua. Theo ban lãnh đạo, những trở ngại này không ảnh hưởng quá lớn đến hoạt động huy động nợ vay của NVL, và thị trường nợ quốc tế vẫn tiếp tục ưu tiên cho những chủ đầu tư có năng lực phát triển dự án tốt và quỹ đất tiềm năng. Bằng chứng là NVL đã huy động thành công 250 triệu USD thông qua phát hành trái phiếu chuyển đổi trong 1H22.

**NVL cũng đã thu về 17 nghìn tỷ đồng từ hoạt động bán hàng** (tương đương hoàn thành 50% kế hoạch năm) trong 1H22. Với sự gia tăng đáng kể của lượng vốn huy động được, và dòng tiền từ kinh doanh, rủi ro thanh khoản của NVL trong ngắn hạn là không đáng kể, theo quan điểm của chúng tôi.

**Áp dụng các chính sách bán hàng linh hoạt** trong bối cảnh các chính sách liên quan đến room tín dụng chưa rõ ràng. NVL đang hỗ trợ khách hàng kéo dài thời gian thanh toán và đưa ra nhiều chương trình khuyến mại cho các khách hàng có tỷ trọng nợ vay / giá trị mua thấp nhằm hạn chế tối đa những tác động tiêu cực từ chính sách tín dụng lên hoạt động bán hàng của công ty.

**NVL sẽ bán ít nhất 8.000 căn trong 2H22** từ các dự án đang phát triển. Ngoài ra, NVL cũng lên kế hoạch chào bán hai dự án mới trong 2H22: dự án Grand Sentosa (rộng 8,3ha với 2.000 căn nằm tại khu vực miền Nam TP.HCM) và một dự án nằm ở khu vực miền Trung mang thương hiệu Novaworld – Hợp đồng BCC.

**NVL đang làm việc với các địa phương và dự kiến chào bán 200.000 căn nhà ở xã hội.** NVL cho biết kế hoạch này sẽ giúp củng cố vị thế và cũng là cơ hội để thực hiện trách nhiệm xã hội của công ty, mặc dù theo luật định thì biên lợi nhuận của các dự án phát triển nhà ở xã hội bị khống chế ở mức tối đa là 10%.

#### 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

**Tuan-Anh Nguyen**

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3909)

[anh.nguyen2@yuanta.com.vn](mailto:anh.nguyen2@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)

**Dat Bui**

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3941)

[dat.bui@yuanta.com.vn](mailto:dat.bui@yuanta.com.vn)

**Vi Truong**

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3940)

[vi.truong@yuanta.com.vn](mailto:vi.truong@yuanta.com.vn)