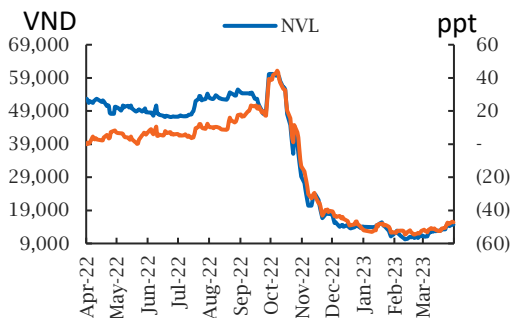


Tạm Dừng Khuyến Nghị

Đóng cửa 19/04/2023
Giá: 14.550 đồng

Tương quan giá cổ phiếu với VN-Index



Vốn hóa thị trường	1.247 triệu USD
GTGD BQ 6T	15 triệu USD
SLCP đang lưu hành	1.950 triệu CP
Tỷ lệ chuyển nhượng tự do	25%
Sở hữu nước ngoài	6%
Cổ đông lớn	75%
Nợ ròng / VCSH Q4/2022	1,2x
P/B Q4/2022 (x)	0,7x
Room ngoại còn lại	43%
Tỷ suất cổ tức 2023	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
Bloomberg code: YUTA

Tập Đoàn Novaland (NVL)

PwC đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần nhưng có cảnh báo

NVL đã công bố báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm 2022 vào ngày hôm qua, được kiểm toán bởi PwC. Quan trọng là PwC đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần. Tuy nhiên, các kiểm toán viên cũng đưa ra một số đánh giá cần lưu ý.

PwC lưu ý rằng hoạt động và tính thanh khoản của NVL đã bị ảnh hưởng đáng kể bởi các sự kiện tiêu cực trên thị trường, bao gồm (1) hàng loạt vấn đề của thị trường trái phiếu, bao gồm lãi suất cao và niềm tin của nhà đầu tư giảm, và (2) tâm thế phòng thủ của người mua nhà trong bối cảnh triển vọng kinh tế ảm đạm.

Tính ổn định tài chính bị nghi ngờ. NVL đã vi phạm một số cam kết liên quan đến các khoản vay ngân hàng và hợp đồng trái phiếu. Do đó, PwC cho rằng tồn tại những sự kiện không chắc chắn đáng kể có thể ảnh hưởng đến sự ổn định tài chính của NVL và khả năng hoạt động liên tục của công ty.

BLĐ của NVL tin rằng công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục khi lập báo cáo tài chính năm 2022, dựa trên những giả định chính sau đây bao gồm:

- (1) Giải chấp các khoản tiền bị giới hạn sử dụng.** NVL báo cáo có 5,5 nghìn tỷ đồng tiền gửi bị hạn chế sử dụng tại thời điểm cuối năm 2022. Tính đến ngày 17/04/2023, các ngân hàng đã giải chấp 2,5 nghìn tỷ đồng trong số tiền này và BLĐ của NVL tin rằng sẽ đạt được thỏa thuận với các ngân hàng cho vay để giải chấp số tiền còn lại.
- (2) Huy động vốn.** Như đã nêu trước đây, NVL có kế hoạch huy động 1,2 tỷ USD bằng cách phát hành cổ phiếu phổ thông mới, bao gồm 1) 29,3 triệu cổ phiếu ESOP, 2) phát hành quyền 1:1 cho 1.950 triệu cổ phiếu và 3) phát hành riêng lẻ thêm 975 triệu cổ phiếu mới.
- (3) Cơ cấu lại các khoản nợ.** Các trái chủ đã đồng ý kéo dài kỳ hạn trái phiếu trị giá 1.750 tỷ đồng thêm 12-24 tháng. Ngoài ra, NVL vẫn đang đàm phán gia hạn kỳ hạn của 10.581 tỷ đồng trái phiếu thêm 12-24 tháng đồng thời đề xuất hoán đổi sản phẩm (nhà) với trái chủ. Ngoài ra, trái chủ của lô trái phiếu 4.620 tỷ đồng sẽ nhận cổ phần trong các công ty con của NVL; lô 7.000 tỷ đồng giá trị trái phiếu khác sẽ được thanh toán bằng cách bán tài sản đảm bảo là BĐS tại quận 2. NVL đang đàm phán để sử dụng các sản phẩm của mình (tức là nhà ở) để trả khoản vay ngân hàng trị giá 2.500 tỷ đồng, đồng thời có kế hoạch chi trả 190 tỷ đồng khoản vay ngân hàng khác bằng cách bán tài sản thế chấp.
- (4) Các chính sách hỗ trợ từ chính phủ.** (1) Trong lần sửa đổi Thông tư 16, thay đổi đáng chú ý nhất là ngân hàng sẽ được phép bán và mua lại trái phiếu doanh nghiệp mà không phải đợi sau 12 tháng (như quy định trước đây). (2) Nghị định 08 cho phép linh hoạt hơn trong việc thanh toán trái phiếu, gia hạn thời gian đáo hạn, thời gian phân phối và xác định tư cách nhà đầu tư chuyên nghiệp. (3) Chính phủ đã chỉ đạo các cơ quan liên quan hợp tác giải quyết các vấn đề hành chính khác nhau đối với các dự án của NVL.
- (5) Novagroup cam kết hỗ trợ NVL** về các khoản nợ đáo hạn và duy trì hoạt động liên tục của công ty ít nhất đến năm 2023. Ngoài ra, BLĐ của NVL tin tưởng rằng công ty có đủ vốn lưu động để duy trì hoạt động của mình.

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: 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

Tanh Tran

Analyst (Bank)

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

tanh.tran@yuanta.com.vn

Di Luu

Analyst (Consumer)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

di.luu@yuanta.com.vn

Binh Truong

Deputy Head of Research (O&G, Energy)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

binh.truong@yuanta.com.vn

Tam Nguyen

Analyst (Property)

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

tam.nguyen@yuanta.com.vn

An Nguyen

Assistant Analyst

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

an.nguyen@yuanta.com.vn

Institutional Sales

Tuan-Anh Nguyen

Sales Trader

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

anh.nguyen2@yuanta.com.vn

Dat Bui

Sales Trader

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

dat.bui@yuanta.com.vn

Hien Le

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868

hien.le@yuanta.com.vn

Vi Truong

Sales Trader

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

vi.truong@yuanta.com.vn