

BẢN TIN CẬP NHẬT NHANH

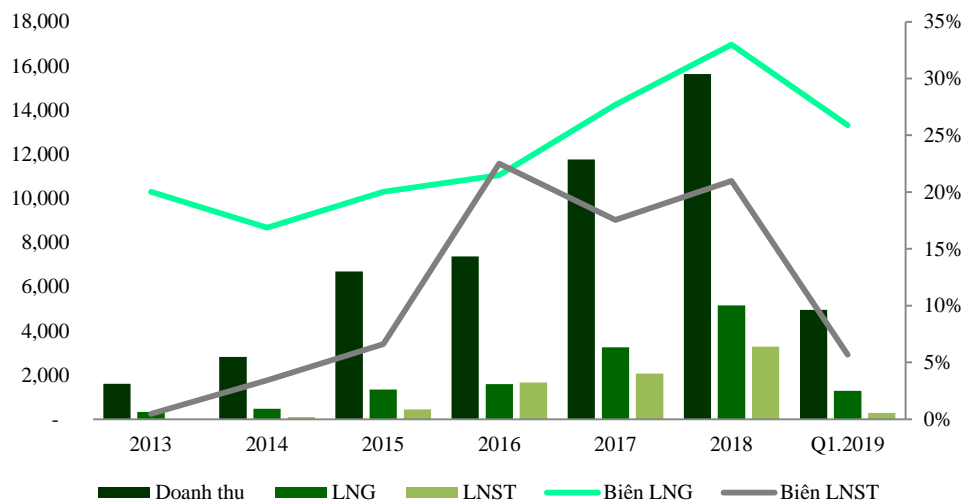
Ngày 03 tháng 06 năm 2019

CẬP NHẬT KQKD Q1.2019

Năm 2018, NVL đạt doanh thu thuần 15.290 tỷ đồng (+31% yoy), LNST đạt 3.279 tỷ đồng (+59% yoy, hoàn thành 102% kế hoạch năm). Trong đó, 91% doanh thu ghi nhận đến từ các dự án Lakeview City, Lucky Palace, Rivergate Residence, The Tresor Residence, Golden Mansion, Wilton Tower, Kingston Residence, The Sun Avenue và Sunrise Riverside.

Doanh thu Q1.2019 đạt 4.909 tỷ đồng (+157% yoy), LNST đạt 281 tỷ đồng (+119% yoy) - trong đó chủ yếu là doanh thu chuyên nhượng bất động sản. Trong kỳ, công ty đã bàn giao 1.832 dự án (tăng 4,1 lần so với cùng kỳ) tại các dự án The Sun Avenue, Sunrise Riverside, Richstar, Saigon Royal, và Newton Residence. Hoạt động tài chính thu về gần 134 tỷ đồng doanh thu trong khi chi phí lãi vay lớn khiến chi phí tài chính vẫn ở mức cao với gần 469 tỷ đồng. Đáng chú ý lãi từ công ty liên doanh liên kết chỉ còn 236 triệu đồng thay vì 235,6 tỷ đồng cùng kỳ.

KQKD 2013-2019 (tỷ đồng)



(Nguồn: VCBS)

Chuyên viên phân tích

Trương Anh Quốc

taquoc@vcbs.com.vn

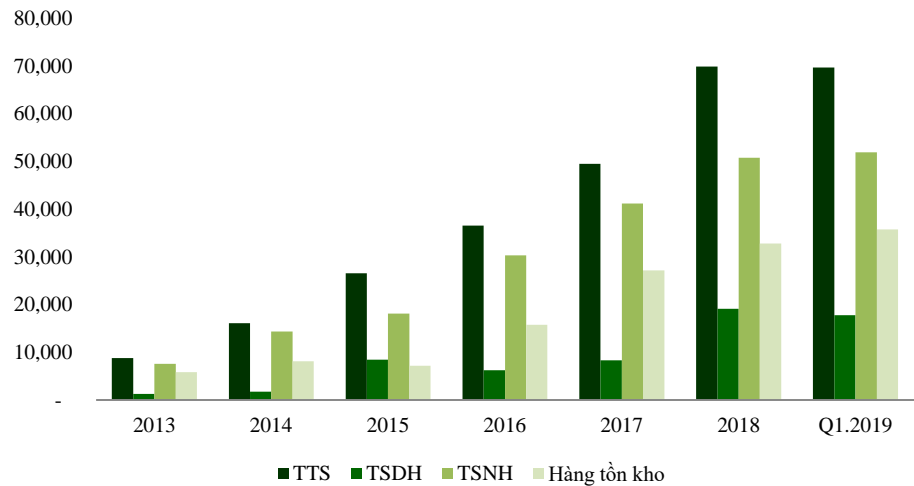
(+84) 936 769 702

SỨC KHỎE TÀI CHÍNH

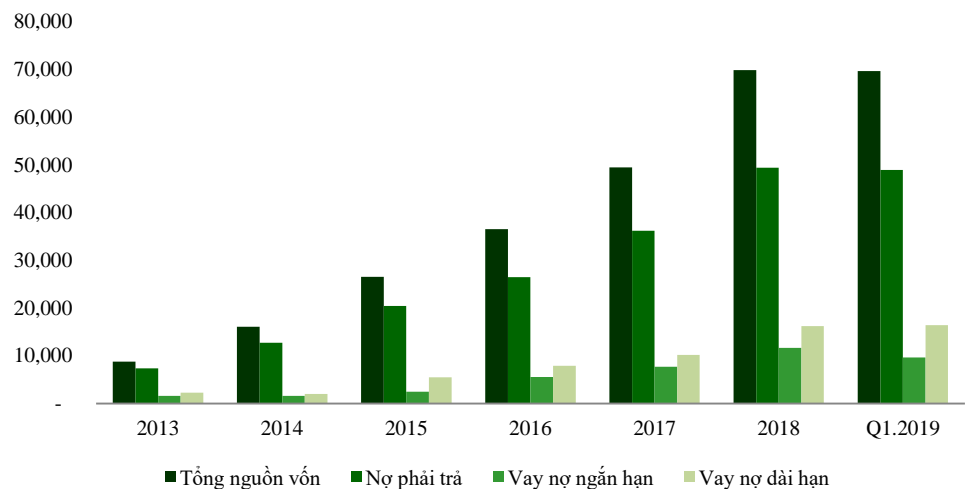
Kết thúc Q1.2019, TSNH của NVL tăng không đáng kể đạt 51.909 tỷ đồng (+2% so với đầu năm). Trong đó, hàng tồn kho chiếm tỷ trọng chủ yếu với 35.706 tỷ đồng (+9% so với đầu năm, chiếm 68% TSNH) – NVL là một trong những công ty BĐS có giá trị hàng tồn kho cao nhất trên thị trường. Tiền/Tiền gửi giảm còn 9.013 tỷ đồng (-27% so với đầu năm) – công ty tiến hành M&A mở rộng quỹ đất trong thời gian qua. Các khoản phải thu ngắn hạn tăng mạnh lên 6.260 tỷ đồng (+34% yoy so với đầu năm) - chủ yếu là khoản tiền 2.100 tỷ đồng công ty đặt cọc mua cổ phần các công ty liên kết.

TSDH giảm nhẹ so với đầu năm đạt 17.751 tỷ đồng (-7% so với đầu năm). Sự giảm chủ yếu đến từ khoản đầu tư vào công ty liên kết 5.609 tỷ đồng (-26% so với đầu năm) – CTCP Phát triển Đất Việt chính thức trở thành công ty con 99,98% do đó khoản đầu tư không còn nằm trong mục này. Ngoài ra, lợi thế thương mại tăng mạnh đạt 7.175 tỷ đồng (+10% yoy) – phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh chủ yếu tại CTCP BDS Trường Tây và CTCP Phát triển Đất Việt.

Tỷ trọng tài sản 2013-2019 (tỷ đồng)



Tỷ trọng nợ vay 2013-2018 (tỷ đồng)



(Nguồn: VCBS)

Nhìn chung, dòng tiền Q1.2019 được cải thiện so với cùng kỳ chủ yếu do lợi nhuận trước thuế tăng cao – Lưu chuyển tiền thuần từ HĐKD đạt 1.189 tỷ đồng (cùng kỳ âm 827 tỷ đồng). Tuy nhiên, công ty đã chi 2.630 tỷ đồng đầu tư vào công ty con/liên kết - thực hiện M&A mở rộng quỹ đất, và chi trả 4.051 tỷ đồng tiền vay nợ gốc khiến cho lưu chuyển tiền thuần trong kỳ âm 3.711 tỷ đồng (cùng kỳ âm 884 tỷ đồng).

TRIỂN VỌNG KINH DOANH

M&A

Trong Q1.2019 vừa qua, công ty đã chi 2.630 tỷ đồng nhằm mua thêm cổ phần tại các công ty con/liên kết. Theo chia sẻ từ ban lãnh đạo, công ty dự kiến hàng năm sẽ chi trung bình 6.000 – 7.000 tỷ đồng cho việc thực hiện M&A mở rộng quỹ đất. Chiến lược NVL vẫn tiếp tục phát triển nhà ở tại TP.HCM với quỹ đất hiện có khoảng 670ha và dần dần vào BĐS du lịch 3-5 năm tới. Công ty cũng tiến hành song song việc chuẩn bị quỹ đất hơn 2000ha đất các tỉnh phát triển du lịch tây nam bộ.

Vị trí các dự án của NVL thời điểm hiện tại



(Nguồn: NVL)

Bất động sản nghỉ dưỡng

Kể từ năm 2018, Novaland bắt đầu chiến lược giai đoạn 2 - xây dựng các dự án BĐS du lịch giải trí tại các tỉnh thành có tiềm năng du lịch như Cần Thơ, Bà Rịa Vũng Tàu, Bình Thuận, Phan Thiết,... với chuỗi thương hiệu NovaHills - các dự án có quy mô dưới 100ha ở các địa điểm có cảnh quan sườn đồi núi đẹp, Nova Beach - các dự án có quy mô dưới 100ha ven biển, và NovaWorld - đại đô thị nghỉ dưỡng có quy mô 100ha trở lên. 5 dự án trọng điểm bao gồm (1) NovaWorld Phan Thiết quy mô 1.000ha tại Bình Thuận, (2) NovaWorld Mekong, (3) NovaWorld Hồ Tràm, (4) NovaHills Mũi Né, và (5) NovaBeach Cam Ranh. NovaWorld Phan Thiết và NovaWorld Bình Châu sẽ là dự án chủ yếu được đẩy mạnh trong năm 2019.

Thông tin các dự án

STT	Khu vực	Số lượng dự án	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
1	Phan Thiết – Bình Thuận	6	1.808	89%
2	Bình Châu – Vũng Tàu	2	100	4,9%
3	Khác	2	124	6,1%
Tổng		10	2.032	100%

(Nguồn: NVL)

Trong bối cảnh các dự án tại TP.HCM chậm về mặt pháp lý, NVL xem đây là thời điểm phù hợp để đẩy mạnh triển khai chiến lược giai đoạn 2. Các dự án mới sẽ giúp Novaland giảm áp lực về dòng tiền, đáp ứng được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của công ty. 2 dự án

NovaWorld triển khai năm 2019 dự kiến sẽ đem lại nguồn thu ổn định nhằm đảm bảo kế hoạch kinh doanh của công ty.

Thông tin các dự án khu vực TPHCM

Bắt động sản căn hộ

STT	Khu vực	Quận	Số lượng dự án	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
1	Trung tâm	3 & 4	2	4	0,6%
2	Đông	2 & 9	9	589	88,2%
3	Tây	12 & Tân Phú	2	25	3,7%
4	Nam	8	1	50	7,5%
Tổng			14	668	100%

(Nguồn: NVL)

Các dự án tiếp tục bàn giao trong năm 2019

Dự án	Địa điểm	Số lượng SP	Giá trị/m ² (USD)
The Sun Avenue	Mai Chí Thọ - Q.2	2.892	1.832
Golf Park Residence	Long Thạnh Mỹ - Q.9	95	1.590
Wilton Tower	Điện Biên Phủ - Q.Bình Thạnh	555	1.500
Sunrise Cityview	Nguyễn Hữu Thọ - Q.7	1.382	1.695
Sunrise Riverside	Nguyễn Hữu Thọ - Nhà Bè	3.225	1.497
Golden Mandison	Phổ Quang - Q.Phú Nhuận	727	2.016
Orchard Parkview	Hồng Hà - Q.Phú Nhuận	520	1.493
Newton Residence	Trương Quốc Dung - Q.Phú Nhuận	253	2.150
Botanica Premier	Hồng Hà - Q.Tân Bình	1.040	1.691
The Botanica	Phổ Quang - Q.Tân Bình	611	1.690
Richstar	Hòa Bình - Q.Tân Phú	2.021	1.506

(Nguồn: NVL, VCBS)

KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ

Năm 2019, công ty đặt kế hoạch doanh thu 18.000 tỷ đồng (+20% so với kế hoạch năm trước) - dự kiến bàn giao 5.900 sản phẩm và bán 6.500 sản phẩm, tăng lần lượt 42% và 44%. Công ty vẫn còn khoảng hơn 1.000 sản phẩm, tương đương khoảng 6.400 tỷ đồng chưa ghi nhận được doanh thu năm 2018. Khoản này sẽ đóng góp vào tổng doanh thu của Tập đoàn trong năm 2019.

VCBS dự phóng năm 2019 NVL sẽ đạt doanh thu 17.124 tỷ đồng (+12% yoy), LNST đạt vào khoảng 2.550 tỷ đồng (-22% yoy) – tương đương EPS 2.688 đồng/cp và PE 22,7 lần, đây là mức PE đang cao hơn so với trung bình ngành. Chúng tôi lưu ý dự phóng trên chưa bao gồm lợi nhuận tài chính trong trường hợp công ty đánh giá lại khoản đầu tư như trong năm 2018. VCBS khuyến nghị **NẮM GIỮ** đối với cổ phiếu NVL với giá mục tiêu 57.540 đồng/cp.

ĐIỀU KHOẢN SỬ DỤNG

Báo cáo này và/hoặc bất kỳ nhận định, thông tin nào trong báo cáo này không phải là các lời chào mua hay bán bất kỳ một sản phẩm tài chính, chứng khoán nào được phân tích trong báo cáo và cũng không là sản phẩm tư vấn đầu tư hay ý kiến tư vấn đầu tư nào của VCBS hay các đơn vị/thành viên liên quan đến VCBS. Do đó, nhà đầu tư chỉ nên coi báo cáo này là một nguồn tham khảo. VCBS không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trước những kết quả ngoài ý muốn khi quý khách sử dụng các thông tin trên để kinh doanh chứng khoán.

Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo phân tích đều đã được thu thập, đánh giá với mức cẩn trọng tối đa có thể. Tuy nhiên, do các nguyên nhân chủ quan và khách quan từ các nguồn thông tin công bố, VCBS không đảm bảo về tính xác thực của các thông tin được đề cập trong báo cáo phân tích cũng như không có nghĩa vụ phải cập nhật những thông tin trong báo cáo sau thời điểm báo cáo này được phát hành.

Báo cáo này thuộc bản quyền của VCBS. Mọi hành động sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung báo cáo và/hoặc xuất bản mà không có sự cho phép bằng văn bản của VCBS đều bị nghiêm cấm.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Mọi thông tin liên quan đến báo cáo trên, xin quý khách vui lòng liên hệ:

Trần Minh Hoàng

Trưởng phòng Phân tích Nghiên cứu
tmhoang@vcbs.com.vn

Mạc Đình Tuấn

Trưởng Bộ phận
Phân tích Doanh nghiệp
mdtuan@vcbs.com.vn

Trương Anh Quốc

Chuyên viên Phân tích
taquoc@vcbs.com.vn

Trụ sở chính Hà Nội

Tầng 12 & 17, Tòa nhà Vietcombank, số 198 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
ĐT: (84-4) -393675- Số máy lẻ: 18/19/20

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Lầu 1 & 7, Tòa nhà Green Star, số 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
ĐT: (84-8)-38200799 - Số máy lẻ: 104/106

Chi nhánh Đà Nẵng

Tầng 12, số 135 Nguyễn Văn Linh, Phường Vĩnh Trung, Quận Thanh Khê, Đà Nẵng
ĐT: (84-511) -33888991 - Số máy lẻ: 12/13

Chi nhánh Cần Thơ

Tầng 1, Tòa nhà Vietcombank Cần Thơ, số 7 Hòa Bình, Quận Ninh Kiều, Cần Thơ
ĐT: (84-710) -3750888

Phòng Giao dịch Phú Mỹ Hưng

Toà nhà Lawrence Sting, số 801 Nguyễn Lương Bằng, KĐT Phú Mỹ Hưng, Q. 7, TP. Hồ Chí Minh
ĐT: (84-8)-54136573

Phòng Giao dịch Giảng Võ

Tầng 1, Tòa nhà C4 Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Hà Nội.
ĐT: (+84-4) 3726 5551

Văn phòng Đại diện An Giang

Tầng 6, Tòa nhà Nguyễn Huệ, số 9/9 Trần Hưng Đạo, Phường Mỹ Xuyên, Long Xuyên, An Giang
ĐT: (84-76) -3949841

Văn phòng Đại diện Đồng Nai

F240-F241 Đường Võ Thị Sáu, Khu phố 7, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hoà, Đồng Nai
ĐT: (84-61)-3918812

Văn phòng đại diện Vũng Tàu

Tầng trệt, số 27 Đường Lê Lợi, TP. Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu
ĐT: (84-64)-3513974/75/76/77/78

Văn phòng đại diện Hải Phòng

Tầng 2, số 11 Hoàng Diệu, Phường Minh Khai, Quận Hồng Bàng, Hải Phòng Tel: (+84-31) 382 1630