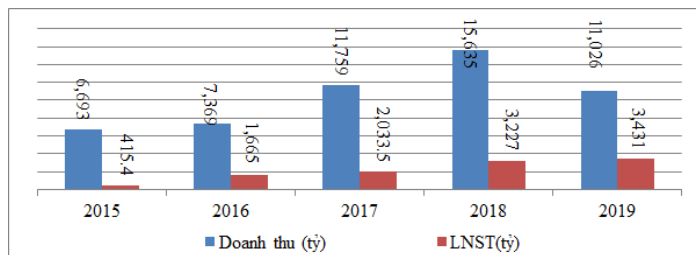


Tổng quan về Doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova (Novaland) có tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn, được thành lập năm 1992. Hoạt động chính của Novaland là đầu tư, thi công xây dựng và kinh doanh bất động sản. Tập đoàn đã và đang triển khai hơn 40 dự án nhà ở và hơn 5 dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng tại các vị trí chiến lược của hầu hết các quận, huyện tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận. Novaland được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) từ tháng 12/2016.



Thông kê giá cổ phiếu

Cao nhất 52 tuần (VNĐ)	65,700
Thấp nhất 52 tuần (VNĐ)	49,100
KLCP khớp lệnh TB 10 phiên	1,128,181

Thông tin Cổ phiếu

Giá trị vốn hóa (tỷ đồng)	62,826.24
KLCP lưu hành	970.186 triệu
P/B	3.46
EPS	3,942
P/E	16.44

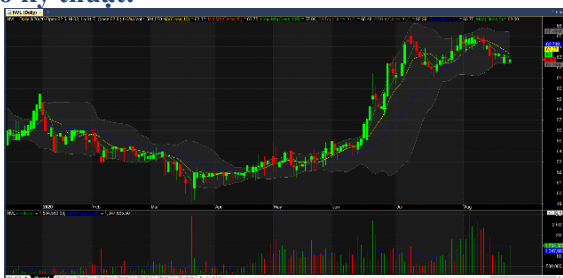
Tỉ suất lợi nhuận

Tỉ suất LN ròng	82,65%
ROA	4.33%
ROE	16.09%

Chỉ số tài chính

Tổng nợ/Tổng tài sản	0.75
Tổng nợ/ Vốn CSH	3.02

Biểu đồ kỹ thuật:



Luận điểm đầu tư

NVL là một trong những doanh nghiệp bất động sản lớn nhất tại Việt Nam, công ty đã niêm yết trái phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán Singapore, là một trong những Thương hiệu Việt rất có uy tín trên thị trường vốn quốc tế, hiện nay NVL đang sở hữu gần 4,900 ha khu vực miền Nam. NVL tiếp tục đặt dấu ấn vững chắc trên thị trường bất động sản Việt Nam với hàng loạt dự án nhà ở cao cấp như The Grand Manhattan, Palm Marina, Victoria Village.. Tất cả sản phẩm mới đều nhanh chóng được khách hàng quan tâm, đón nhận tích cực. Tuy nhiên với tình hình thị trường bất động sản hiện nay vẫn đang ở thời điểm khó khăn do dịch bệnh kéo dài nên SBS đánh giá NVL ở mức **Trung lập** (chi tiết xem phần Khuyến nghị).

Điểm nhấn doanh nghiệp

NVL ghi nhận lợi nhuận 6 tháng tăng mạnh so với cùng kỳ

- Lợi nhuận trước thuế 6 tháng đạt 1,487 tỷ và LNST đạt 1,177 tỷ, tăng lần lượt 12% và 48% so với cùng kỳ năm trước. Biên lợi nhuận gộp tăng 35% so với cùng kỳ năm 2019.
- DN đặt kế hoạch năm 2020 khá tham vọng với Doanh thu đạt 14,877 tỷ, LNTT đạt 4,519 tỷ và LNST đạt 3,650 tỷ, đặt mục tiêu bán 8,000 sản phẩm trong năm 2020.
- Novaland tạm thời không có kế hoạch chia cổ tức cho năm 2020, đồng thời trong kế hoạch phân phối lợi nhuận 2019, Novaland cũng trình không chia cổ tức cho cổ đông.

Dịch Covid 19 lần 2 khiến các DN BĐS gặp nhiều khó khăn

- Báo cáo của Cục Quản lý đăng ký kinh doanh trong 7 tháng, số lượng DN tạm dừng kinh doanh là ngành kinh doanh BĐS khá lớn, với 927 DN, tăng 98.5% so với cùng kỳ 2019.
- Tỷ trọng dư nợ tín dụng bất động sản đang giảm dần trong 5 năm trở lại đây, từ 8.05% xuống còn 6.47% trong 2019 và giảm còn 6.3% trong Quý I/2020.
- Dịch bệnh Covid-19 kéo dài đã khiến nhiều doanh nghiệp địa ốc buộc phải co mình, cắt giảm chi phí tối đa để duy trì hoạt động, có khoảng 80% sản giao dịch bất động sản đóng cửa hoặc tạm ngừng hoạt động, nhiều nhân lực lâu năm trong ngành giảm mạnh thu nhập phải chuyển nghề.

Kế hoạch phát triển dự án trong năm 2020

- Novaland có tới 22 dự án đang phát triển và 3 dự án phát triển mới trong năm 2020. NVL dự kiến bàn giao cụ thể 10 dự án bao gồm 8 dự án nhà ở và 2 dự án nghỉ dưỡng trong năm nay. DN sẽ tiếp tục giới thiệu nhiều dòng sản phẩm ra thị trường, chủ yếu tập trung tại quận 2, quận 9 và một số dự án ở vùng vệ tinh như Bình Thuận, Bà Rịa, Vũng Tàu.
- Dự án Aqua City sẽ tập trung đầu tư và bàn giao các sản phẩm thấp tầng tại dự án này để nhanh chóng ghi nhận doanh thu trong 2020 dự kiến sẽ đóng góp khoảng 30% DT và sẽ tăng dần trong các năm sau, dự án Grand Manhattan hay các khu bất động sản du lịch phải đến 2021 trở đi.

Phân tích doanh nghiệp

CƠ HỘI

-Về dài hạn lĩnh vực BĐS vẫn hứa hẹn nhiều tiềm năng tăng trưởng nhất là tại TP HCM do nhu cầu nhà ở tăng nhanh.

-Chính phủ đã và đang quyết liệt giải quyết các nút thắt, rút gọn về thủ tục hành chính, tạo điều kiện tối đa cho các nhà đầu tư.

-Hạ tầng giao thông ở Tp.HCM và các vùng lân cận đang phát triển rất mạnh trong thời gian gần đây. Đó chính là cơ sở quan trọng cho sự phát triển BĐS.

THÁCH THỨC

-Nguồn cung tăng hàng loạt ở phân khúc trung và cao cấp của các chủ đầu tư đã có tên tuổi như Vingroup, Him Lam, Hưng Thịnh, Phúc Khang..

- Thị trường BĐS đang chững lại do chủ trương siết chặt tín dụng vào kênh BĐS.

- Tình hình kinh tế cả trong và ngoài nước đang bị ảnh hưởng nặng bởi dịch bệnh Covid-19.

ĐIỂM MẠNH

-Doanh nghiệp BĐS có thương hiệu lâu năm và có uy tín cao trên thị trường.

-DN có giá bán sản phẩm cạnh tranh, khả năng thực hiện dự án đúng tiến độ.

- Việc sở hữu quỹ đất lớn giá tốt, trong đó có nhiều vị trí đặc địa từ các thương vụ chiến lược M&A không ngoạn trước đây.

ĐIỂM YẾU

-Sản phẩm tập trung nhiều vào phân khúc cao cấp tuy nhiên phân khúc này đang chững lại.

-Loại hình sản phẩm chưa đa dạng chủ yếu vẫn tập chung ở phân khúc nhà ở.

-Dự án The Water Bay phường Bình Khánh bị rà soát kéo dài dẫn đến việc chậm triển khai và phát sinh chi phí vốn.

So sánh tài chính các doanh nghiệp trong ngành:

Các chỉ số	NVL	VHM	DIG	NLG	KDH
ROE (%)	16.09%	36.18%	11.82%	15.38%	32.29%
ROA (%)	4.33%	13.41%	5.83%	8.20%	21.25%
EPS	3,942	6,704	1,443	3,496	2,113
P/E	16.44	11.87	8.73	7.32	11.71
P/B	3.46	3.49	1.00	1.04	1.68
Tổng Nợ/VCSH	3.02	1.96	1.05	0.91	0.92

Rủi ro đầu tư

- NVL luôn duy trì tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu ở mức cao, bao gồm cả nợ vay dài hạn và nợ vay ngắn hạn, khiến DN phải trả một khoản chi phí vay lớn làm sụt giảm lợi nhuận của DN.
- Giá cổ phiếu không biến động đồng pha với thị trường chung, thường được đỡ giá ở mức khá cao. Nguyên nhân chính đó lượng cổ phiếu lưu hành bên ngoài còn ít.

Định giá doanh nghiệp

(1) PP So sánh P/E:

EPS hiện tại là 3,942 và P/E dự phóng 12 (P/E trung bình của các DN đầu ngành tương đương là 12).

Giá trị hợp lý của NVL: 47,304 đồng

(2) PP So sánh P/B:

So sánh chỉ số P/B của DN với chỉ số P/B TB của các DN đầu ngành hoạt động trong ngành Bất động sản. Chỉ số P/B trung bình: 2.2; BV của NVL hiện tại: 23,600.

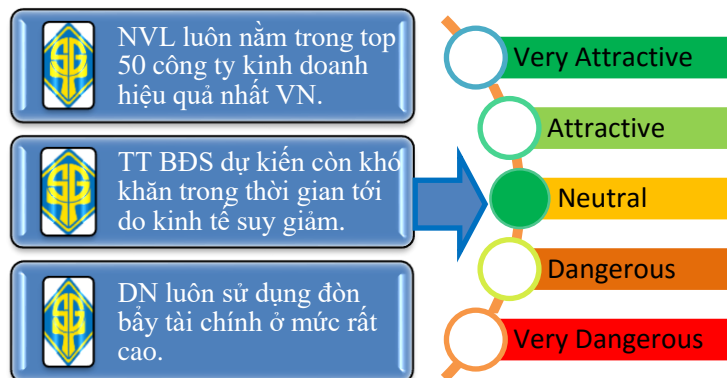
Giá trị hợp lý của NVL: 51,920 đồng

PP định giá	Kết quả	Tỉ trọng	Giá mục tiêu
P/E	47,304	50%	49,612
P/B	51,920	50%	

Khuyến nghị

SBS nhận định: Novaland là Tập đoàn kinh tế hàng đầu trong các lĩnh vực BĐS. DN sở hữu **quỹ đất lớn ở nhiều vị trí đặc địa:** trung tâm ở TP.HCM khoảng 671 ha, khu đô thị vệ tinh 722 ha và BĐS nghỉ dưỡng 3,500 ha. Bên cạnh việc tiếp tục phát triển sản phẩm nhà ở phân khúc trung và cao cấp tại trung tâm TP.HCM, NVL sẽ mở rộng hơn các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng và các khu đô thị vệ tinh. Với tác động của dịch Covid-19 lần 2 và ngành BĐS đang bị siết tín dụng khiến ngành BĐS cũng như các DN trong ngành đang gặp nhiều khó khăn. Quỹ đất của DN rất hấp dẫn với NĐT, tuy nhiên, giá cổ phiếu hiện nay (đóng cửa ngày 27/8 tại 62,900 đ/cp) cao hơn so với định giá vì vậy SBS chỉ đánh giá NVL ở mức **Trung lập**.

Khuyến nghị:



KHUYẾN CÁO

Chúng tôi chỉ sử dụng trong báo cáo này những thông tin và quan điểm được cho là đáng tin cậy nhất, tuy nhiên chúng tôi không bảo đảm tuyệt đối tính chính xác và đầy đủ của những thông tin trên. Những quan điểm cá nhân trong báo cáo này đã được cân nhắc cẩn thận dựa trên những nguồn thông tin chúng tôi cho là tốt nhất và hợp lý nhất trong thời điểm viết báo cáo. Tuy nhiên những quan điểm trên có thể thay đổi bất cứ lúc nào, do đó chúng tôi không chịu trách nhiệm phải thông báo cho nhà đầu tư. Tài liệu này sẽ không được coi là một hình thức chào bán hoặc lôi kéo khách hàng đầu tư vào bất kì cổ phiếu nào. Công ty SBS cũng như các công ty con và toàn thể cán bộ công nhân viên hoàn toàn có thể tham gia đầu tư hoặc thực hiện các nghiệp vụ ngân hàng đầu tư đối với cổ phiếu được đề cập trong báo cáo này. SBS sẽ không chịu trách nhiệm với bất kì thông tin nào không nằm trong phạm vi báo cáo này. Nhà đầu tư phải cân nhắc kĩ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng như các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và SBS hoàn toàn không chịu trách nhiệm với bất kì khoản lỗ trực tiếp hoặc gián tiếp nào do sử dụng những thông tin đó. Tài liệu này chỉ nhằm mục đích lưu hành trong phạm vi hẹp và sẽ không được công bố rộng rãi trên các phương tiện truyền thông, nghiêm cấm bất kì sự sao chép và phân phối lại đối với tài liệu này.

Chuyên viên phân tích

Hoàng Đức Việt
viet.hd@sbsc.com.vn

Nguyễn Tuấn Anh (SĐT: 0961652838)
Anh.nt@sbsc.com.vn

Người chịu trách nhiệm

Dương Hoàng Linh
linh.dh@sbsc.com.vn

Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn Thương Tín

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3 TP HCM Việt Nam

Tel: +84 (8) 6268 6868

Fax: +84 (8) 6255 5957

www.sbsc.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 6, 88 Lý Thường Kiệt, Quận Hoàn Kiếm Hà Nội Việt Nam

Tel: +84 (4) 3942 8076

Fax: +84 (8) 3942 8075

SBS . Cửa ngõ kết nối đầu tư