

**Cập nhật đại hội cổ đông.**

[BÁN-29%]

Ngày cập nhật: 06/05/2021

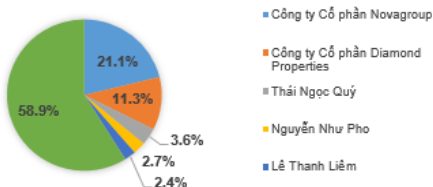
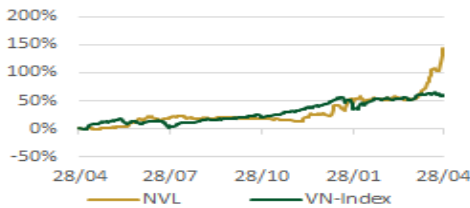
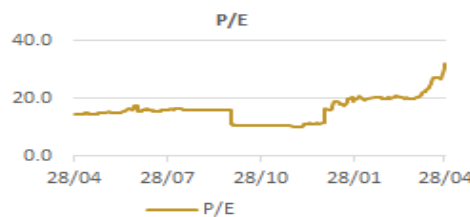
Giá hợp lý 104,600

Giá hiện tại 135,700

PHS

(+82-28) 5 413 5479 [support@phs.vn](mailto:support@phs.vn)
**Thông tin cổ phiếu**

CP đang lưu hành(triệu)	991.0
Free-float (triệu)	235.8
Vốn hóa (tỷ đồng)	141,216
KLGDTB 3tháng	2,792,613
Sở hữu nước ngoài(%)	7.03
Ngày niêm yết đầu tiên	28/12/2016

**Cổ đông lớn**

**Biến động giá cổ phiếu so với Index**

**Lịch sử định giá**


Nguồn: Bloomberg.

Chỉ số tài chính	2017A	2018A	2019A	2020A	2020F
Doanh thu thuần (tỷ VND)	11,632	15,290	10,931	5,026	26,520
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	2,033	3,227	3,431	3,907	4,369
EPS (VND)	3,129	3,533	3,579	3,925	4,389
Tăng trưởng EPS (%)	12%	13%	1%	10%	12%
Giá trị sổ sách (VND)	20,321	21,999	22,978	26,221	29,673
P/E	20.8	18.85	15.6	17.2	23.8
P/B	3.2	2.9	2.2	2.6	3.5
Cổ tức tiền mặt (VND)	225	500	N/A	N/A	N/A

**Nội dung chính:** NVL đã thông qua nghị quyết về kế hoạch kinh doanh năm 2021 với doanh thu thuần là 27,491 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 4,100 tỷ đồng, tăng lần lượt 447% và 5% so với thực hiện năm 2020. Năm 2021, NVL dự kiến chào bán ra thị trường 10,000 sản phẩm, tăng 40% so số sản phẩm đã chào bán vào năm trước, chủ yếu là các dự án BĐS đô thị vùng ven TP HCM và BĐS nghỉ dưỡng, mỗi phân khúc chiếm tỷ trọng 45%, còn lại 10% là đô thị trung tâm TP HCM.

Novaland sẽ tiếp tục đầu tư vào phân khúc BĐS trung – cao cấp, gồm BĐS đô thị trung tâm TP HCM và vệ tinh, BĐS du lịch nghỉ dưỡng. Tổng giá trị phát triển quỹ đất đạt 45 tỷ USD. Bên cạnh đó, ban lãnh đạo kỳ vọng việc ngày càng hoàn thiện các hạ tầng giao thông, các tuyến cao tốc phía Nam sẽ là động lực để Novaland có đẩy mạnh phát triển tại các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và đô thị vệ tinh.

NVL dự kiến phát hành cổ phiếu ESOP với số lượng tối đa 1.5% số cổ phần đang lưu hành (tương ứng khoảng 14.8 triệu cổ phiếu). Giá phát hành do HĐQT phê duyệt nhưng không thấp hơn mệnh giá. Thời gian thực hiện chậm nhất hết quý I/2022.

**Điểm nhấn đầu tư.**

Hoạt động đầu tư phát triển BĐS nhà ở tiếp tục phát triển ổn định. Với quy mô lớn của quỹ đất hiện tại, vị trí đắc địa, liên tục được mở rộng bởi các dự án M&A giúp NVL có lợi thế cạnh tranh so với các đối thủ. Bên cạnh đó, NVL đang tập trung phát triển các dự án BĐS nghỉ dưỡng tại các thành phố du lịch, cũng như tập trung đẩy mạnh tại các dự án đô thị vệ tinh, đặc biệt là dự án Aqua city tại Đồng Nai với diện tích gần 1,000 ha được kỳ vọng sẽ đem lại nguồn thu ổn định cho Tập đoàn trong tương lai.

Năm 2021, chúng tôi kỳ vọng sự chuyển biến tích cực về tình hình pháp lý tại thành phố Hồ Chí Minh. Các nghị định và bộ luật mới sẽ bắt đầu có hiệu lực, như “Luật Đầu Tư” mới “Luật Xây Dựng sửa đổi” và Nghị định 148/2020/NĐ-CP. Chúng tôi kỳ vọng các nghị định này sẽ giúp các dự án tại quận 2 và quận 9 của NVL được hưởng lợi.

**Định giá.** Chúng tôi sử dụng phương pháp định giá RNAV để định giá cổ phiếu NVL. Giá trị hợp lý cho NVL đạt 104,600 đồng/cổ phiếu, thấp hơn 29% so với mức giá giao dịch chốt ngày 06/05/2021. Chúng tôi cho rằng những kỳ vọng về tình hình pháp lý của NVL đã được phản ánh vào giá của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư ngắn hạn cân nhắc bán chốt lời với cổ phiếu này.

**Rủi ro**(1) Rủi ro theo tính chu kỳ của ngành bất động sản, (2) rủi ro luật pháp, (3) rủi ro nợ vay, (4) rủi ro dịch bệnh.