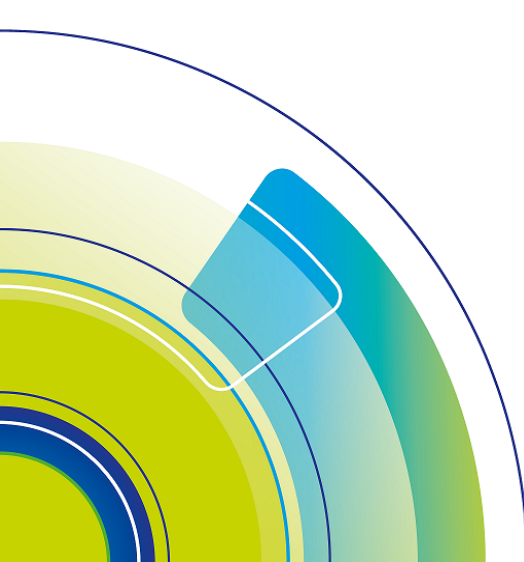




Cập nhật Novaland

Ngày 12/12/2016



Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 8) 3823 4159 - Ext: 303

trucptt@acbs.com.vn

Báo cáo cập nhật

Khuynh nghị

N/A

Bất động sản

Giá hiện tại (VND)

n/a

Giá mục tiêu (VND)

n/a

Tỷ lệ tăng giá

n/a

Suất sinh lợi cổ tức kỳ vọng

n/a

Tổng tỷ suất lợi nhuận

n/a

Cơ cấu sở hữu

Cổ đông lớn (Chủ tịch và các bên liên quan)

65,37%

Cổ đông trong nước

23,99%

Cổ đông nước ngoài

10,64%

Thông kê

09/12/16

Mã Bloomberg

n/a

Thấp/Cao 52 tuần (VND)

n/a

SL lưu hành (triệu cp)

589

Vốn hóa (tỷ đồng)

n/a

Vốn hóa (triệu USD)

n/a

Room khối ngoại còn lại (%)

n/a

Tỷ lệ cp lưu hành tự do (%)

n/a

KLGD TB 3 tháng (cp)

n/a

VND/USD

22.610

Index: VNIndex / HNX

663,07/79,61

CTCP TẬP ĐOÀN ĐỊA ỐC NO VA (NOVALAND)

Kế hoạch niêm yết trên HOSE vào cuối năm 2016

Chúng tôi đã tham dự Buổi họp mặt nhà phân tích do Novaland tổ chức vào thứ sáu tuần trước và dưới đây là một số điểm chính:

Sau khi phát hành riêng lẻ 52,2 triệu cổ phiếu cho 18 nhà đầu tư tổ chức với giá chào bán 50.000 đ/cp, Novaland tiếp tục có kế hoạch niêm yết gần 600 triệu cổ phiếu trên HOSE vào cuối năm nay. Đây là một trong những công ty phát triển BĐS hàng đầu ở phân khúc trung cấp tại TP.HCM và dự kiến sẽ là cổ phiếu BĐS niêm yết lớn thứ 2 tại Việt Nam. Giá niêm yết và ngày niêm yết hiện chưa được công bố chính thức. Cổ phiếu hiện đang giao dịch trên OTC ở mức ~58.500 đ/cp, tương đương với P/B trailing ~3,6 lần và vốn hóa thị trường là 34.500 tỷ đồng hay 1,5 tỷ USD.

Novaland được hình thành từ quá trình tái cấu trúc của Tập đoàn No Va – công ty sản xuất và phân phối thuốc thú y – hiện đang sở hữu hơn 40 dự án chủ yếu tập trung tại TP.HCM với gần 10 triệu m² sàn xây dựng. Trong khi Vingroup phân phối sản phẩm của mình qua các đại lý thì Novaland trực tiếp bán cho khách hàng thông qua 15 sàn giao dịch và hơn 600 nhân viên bán hàng.

Kế hoạch 2016-2017

Trong 9T2016, công ty đạt 1.561 tỷ LNST và bán được hơn 6.000 căn, lần lượt hoàn thành 95% và 75% mục tiêu năm 2016. Doanh thu trong năm 2016 chủ yếu đến từ việc bàn giao 6 dự án: Sunrise City North, Galaxy 9, Icon 56, Lexington Residence, Tropic Garden và The Prince Residence. Lakeview City là dự án tiêu biểu được mở bán trong năm 2016, nằm trên khu đất rộng 30ha tại Q.2 với khoảng 60% trên 1.000 căn nhà phố và biệt thự đã được bán với giá khoảng 400.000 USD/căn.

Doanh thu năm 2017 dự kiến sẽ đến từ việc bàn giao 7 dự án: The Tresor, Lucky Palace, GardenGate, Golden Mansion, Kingston Residence, Orchard Garden và The Botanica. Harbor City sẽ là dự án tiêu biểu được mở bán vào năm 2017, có diện tích ~50ha tại Q.8 với 3.240 căn hộ, nhà phố và biệt thự. Kế hoạch kinh doanh được trình bày chi tiết trong bảng dưới đây.

Mục (Tỷ đồng)	2015	9T2016	2016KH	Tăng trưởng n/n	2017KH	Tăng trưởng n/n
Doanh thu thuần	6.673	7.176	6.735	+0,9%	17.528	160,3%
Doanh thu tài chính	334		2.078	+552,2%	2.400	15,5%
LNST	442	1.561	1.650	+273,3%	3.144	90,6%
Vốn chủ sở hữu	6.095		10.500	+72,3%	14.000	33,3%
Biên LNR	6,6%	21,8%	24,5%		17,9%	
ROE	10,1%		19,9%		25,7%	
Cổ tức	8,5%		Tối đa 20%		Tối đa 20%	

Ý kiến

Novaland xứng đáng là một trong những công ty phát triển BĐS hàng đầu ở miền Nam Việt Nam nhờ vào ban điều hành năng động, quỹ đất khá, thương hiệu mạnh và đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp. Với giá thị trường hiện tại trên OTC và kế hoạch lợi nhuận và VCSH năm 2017 thì cổ phiếu Novaland đang giao dịch ở mức P/E forward 2017 là 11,0 lần và P/B là 2,5 lần (giả sử không có lợi ích cổ đông thiểu số), so với P/E forward 2017 của Vingroup là 10,7 lần và P/B là 3,4 lần (theo dự phóng của ACBS). Chúng tôi sẽ gửi báo cáo phân tích công ty sau khi Novaland công bố báo cáo tài chính và bản cáo bạch.

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

41, Mạc Đĩnh Chi Q.1, TPHCM
Tel: (+84 8) 3823 4159
Fax: (+84 8) 3823 5060

Chi nhánh Hà Nội

10, Phan Chu Trinh Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: (+84 4) 3942 9395
Fax: (+84 4) 3942 9407

PHÒNG PHÂN TÍCH

Giám đốc Phân tích

Lê Nguyệt Ánh

(+84 8) 3823 4159(ext: 354)

anhln@acbs.com.vn

Trưởng bộ phận – Phân tích Ngành

Nguyễn Phương Uyên

(+84 8) 3823 4159 (ext: 303)

uyennp@acbs.com.vn

CVPT – Bất động sản

Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 8) 3823 4159 (ext: 303)

trucptt@acbs.com.vn

CVPT – Hàng tiêu dùng,

Công nghệ, Thủy sản

Lương Thị Kim Chi

(+84 8) 3823 4159 (ext: 327)

chiltk@acbs.com.vn

CVPT – Công nghiệp,

Logistics, Nông nghiệp,

Điện

Trần Thị Hải Yến

(+84 8) 3823 4159 (ext: 326)

yentran@acbs.com.vn

NVPT – Dầu khí, Phân

Phan Việt Hưng

(+84 8) 3823 4159 (ext: 354)

hungpv@acbs.com.vn

NVPT – Bất động sản,

Nhựa, ETF

Vũ Quang Hưng

(+84 8) 3823 4159 (ext: 323)

hungvq@acbs.com.vn

NVPT – Hàng tiêu dùng,

Công nghệ

Trần Nhật Trung

(+84 8) 3823 4159 (ext: 351)

trungtn@acbs.com.vn

NVPT – Công nghiệp,

Thép, Đường

Nguyễn Trí Cường

(+84 8) 3823 4159 (ext: 250)

cuongnt@acbs.com.vn

NVPT – Kinh tế vĩ mô

Trần Vi Phúc

(+84 8) 3823 4159 (ext: 250)

phuctv@acbs.com.vn

NVPT- Bất động sản, Xây

dựng

Cao Việt Hùng

(+84 8) 3823 4159 (ext: 250)

hungcv@acbs.com.vn

KHOİ KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Giám đốc Khối Khách hàng Định chế

Tyler Cheung

(+84 8) 54 043 070

tyler@acbs.com.vn

Chuyên viên cao cấp

PTKH

Đặng Mạnh Hùng

(+84 8) 3823 4798

hungdm@acbs.com.vn

Chuyên viên cao cấp

PTKH

Phan Hồng Diệp

(+84 8) 3823 4159(ext: 307)

diepph@acbs.com.vn

Trưởng bộ phận

GDKHĐC

Huỳnh Thị Mỹ Hạnh

(+84 8) 5404 6632

hanhhtm@acbs.com.vn

Chuyên viên GDKHĐC

Đinh Thị Thanh Ngọc

(+84 8) 5404 6626

ngocdt@acbs.com.vn

Nhân viên GDKHĐC

Lê Thị An Nghĩa

(+84 8) 3823 4160 (ext: 311)

ngghialta@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

MUA: nếu giá mục tiêu bằng hoặc cao hơn 15% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

GIỮ: nếu giá mục tiêu trong khoảng -15% và 15% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lợi 12 tháng (bao gồm cổ tức) thấp hơn -15%.

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày ở đây.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin. ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.

Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo. ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này. Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế. Kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba. ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2016). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.