

NOVALAND (NVL) – BÁO CÁO THAM QUAN DOANH NGHIỆP

| | | | | |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|--------------|
| Giá thị trường | Giá mục tiêu | Tỷ suất cổ tức | Khuyến nghị | Ngành |
| VND73.600 | VND86.400 | 0,00% | Khả quan | Bất động sản |

Ngày 18/07/2022

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Triển vọng ngắn hạn: | Tích cực |
| Triển vọng dài hạn: | Tích cực |
| Định giá: | Tích cực |

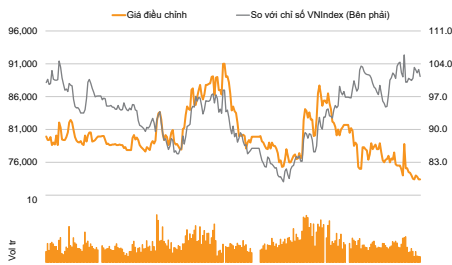
Consensus*: Mua:4 Giữ:4 Bán:0

Giá mục tiêu/Consensus: -1,8%

Thay đổi trọng yếu trong báo cáo

> N/A.

Diễn biến giá



Nguồn: VND RESEARCH

Thông tin cổ phiếu

| | |
|-------------------------|---------|
| Cao nhất 52 tuần (VND) | 91.000 |
| Thấp nhất 52 tuần (VND) | 73.400 |
| GTGDBQ 3 tháng (tr VND) | 218.629 |
| Thị giá vốn (tỷ VND) | 143.118 |
| Free float (%) | 33 |
| P/E trượt (x) | 18,5 |
| P/B hiện tại (x) | 2,8 |

Cơ cấu sở hữu

| | |
|-------------------------|-------|
| Bùi Thành Nhơn | 20,4% |
| Novagroup | 20,1% |
| CTCP Diamond Properties | 10,8% |
| Khác | 48,7% |

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Chuyên viên phân tích:



Nguyễn Thị Cẩm Tú

tu.nguyencam2@vndirect.com.vn

www.vndirect.com.vn

Tham quan các dự án BĐS nghỉ dưỡng của NVL

- Gần đây, chúng tôi đã có chuyên khảo sát thực tế các dự án bất động sản (BDS) nghỉ dưỡng trọng điểm sẽ đóng góp doanh thu chính của NVL trong giai đoạn 2022-24 tại Hồ Tràm và Phan Thiết.
- Một số phân khu đã bắt đầu vận hành và đón du khách tại hai dự án NovaWorld Hồ Tràm và NovaWorld Phan Thiết, sát với kỳ vọng của chúng tôi. Dự báo hai dự án này bước vào giai đoạn bàn giao mạnh mẽ từ 2022.

Tiến độ thi công dự án NovaWorld Hồ Tràm sát với kỳ vọng của chúng tôi

NovaWorld Hồ Tràm (1.000ha) được chia thành 10 phân kỳ, chúng tôi nhận thấy mỗi phân kỳ được thiết kế theo chủ đề riêng biệt và nhiều tiện ích đa dạng. NVL đã ra mắt các phân kỳ The Tropicana, Habana Island, Wonderland, Morito và Happy Beach Villas; dự kiến sẽ ra mắt phân kỳ mới Long Island trong vài quý tới. Vào ngày thực hiện khảo sát dự án, chúng tôi quan sát nhiều tiện ích đã được hoàn thiện chỉnh chu đưa vào sử dụng như công viên giải trí Tropicana Park, hồ bơi nước mặn, nhà hàng cá mập...

NovaWorld Phan Thiết đang trở thành điểm du lịch thu hút lại Phan Thiết

Vào ngày thực hiện khảo sát, chúng tôi quan sát NovaWorld Phan Thiết đã có khoảng 12 phân khu đi vào vận hành như Festival Street với 115 căn shophouse, công viên giải trí Circus Land (1,5ha), cụm sân golf 36 lỗ PGA độc quyền, ẩm thực tại công viên quảng trường biển Miami Bikini Beach, khu công viên nước Ocean Kingdom. Theo thống kê của tập đoàn Nova, từ 23/04 đến 03/05/2022, NovaWorld Festival Phan Thiết đã thu hút hơn 12.000 du khách, riêng Circus Land có khoảng 25.000 lượt khách tham gia các trò chơi.

Thị trường BĐS nghỉ dưỡng liên thổ đang hồi phục mạnh mẽ

Chúng tôi nhận thấy thị trường BĐS nghỉ dưỡng liên thổ phục hồi nhanh chóng với lượng tiêu thụ tăng 274,3% svck lên 3.889 căn, nhờ lượng mở bán mới dồi dào đạt 6.223 căn (+175,8% svck) trong 5T22. Tỷ lệ hấp thụ cải thiện đáng kể tăng 16,4 điểm % svck lên 62,5% trong 5T22. Chúng tôi nhận thấy các thành phố ven biển như BR-VT, Bình Thuận đang được hưởng lợi nhờ cơ sở hạ tầng phát triển với các dự án cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết, sân bay quốc tế Long Thành, mang lại tiềm năng tăng trưởng cao cho nhà đầu tư.

Đón điểm rơi lợi nhuận các đại dự án của NVL từ năm 2022

Chúng tôi kỳ vọng hai dự án NovaWorld Hồ Tràm và NovaWorld Phan Thiết bước vào giai đoạn bàn giao mạnh mẽ từ năm 2022, đóng góp khoảng 50% doanh thu của NVL giai đoạn 2022-23. Chúng tôi dự báo doanh thu của NVL tăng trưởng mạnh mẽ 144,0% svck/68,5% svck lên 36.360 tỷ đồng/61.264 tỷ đồng, lợi nhuận ròng tăng 112,0% svck/93,6% svck lên 6.836 tỷ đồng/13.234 tỷ đồng trong giai đoạn 2022-23.

| Tổng quan tài chính (VND) | 12-20A | 12-21E | 12-22E | 12-23E |
|---------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Doanh thu thuần (tỷ) | 5,026 | 14,903 | 36,360 | 61,264 |
| Tăng trưởng DT thuần | (54.0%) | 196.5% | 144.0% | 68.5% |
| Biên lợi nhuận gộp | 36.5% | 41.2% | 37.4% | 40.6% |
| Biên EBITDA | 89.1% | 46.1% | 27.9% | 30.8% |
| LN ròng (tỷ) | 3,919 | 3,225 | 6,836 | 13,234 |
| Tăng trưởng LN ròng | 14.2% | (17.7%) | 112.0% | 93.6% |
| Tăng trưởng LN cốt lõi | 14.2% | (17.7%) | 112.0% | 93.6% |
| EPS cơ bản | 3,974 | 1,670 | 3,541 | 6,856 |
| EPS điều chỉnh | 3,974 | 1,670 | 3,541 | 6,856 |
| BVPS | 26,244 | 18,149 | 21,808 | 28,894 |
| ROAE | 16.3% | 10.6% | 17.7% | 27.0% |

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

NovaWorld Hồ Tràm: tiến độ thi công và bán hàng đang sát với kỳ vọng

Tiềm năng du lịch Hồ Tràm đang được “đánh thức” nhờ triển khai nhiều dự án cơ sở hạ tầng và dự án BĐS nghỉ dưỡng nổi bật

Chúng tôi nhận thấy tiềm năng du lịch tại Hồ Tràm đang rất lớn với lợi thế bãi biển đẹp và hoang sơ, kết hợp nhiều loại hình du lịch khác như hồ, sông và suối nước nóng trong khu vực. Ngoài ra, nhiều dự án cơ sở hạ tầng đang thi công giúp rút ngắn thời gian di chuyển trong tương lai như sân bay quốc tế Long Thành cách Hồ Tràm khoảng 50 phút di chuyển. Cao tốc Bến Lức-Long Thành nối 13 tỉnh miền Tây tới Vũng Tàu vừa được tái khởi động vào cuối Q2/22, dự kiến hoàn thành trong 2025, sẽ giúp Hồ Tràm đón lượng khách lớn từ miền Tây. Cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu dự kiến khởi công đầu năm 2023 sẽ giúp giải quyết tình trạng quá tải của quốc lộ 51 và rút ngắn thời gian tới Hồ Tràm còn 90 phút khi hoàn thành.

Chúng tôi quan sát Hồ Tràm hiện đang thu hút nhiều chủ đầu tư phát triển dự án BĐS nghỉ dưỡng tại đây như Venezia Beach Bình Châu, Lagoon Bình Châu, The Charm Hồ Tràm, Hyatt Regency. Tuy nhiên chúng tôi cho rằng NovaWorld Hồ Tràm hiện đang là một trong những dự án nổi bật nhất với quy mô hơn 1.000ha, được phát triển theo mô hình dự án bất động sản nghỉ dưỡng kết hợp vui chơi giải trí với nhiều tiện ích khác biệt, các khu vui chơi giải trí và mua sắm.

NovaWorld Hồ Tràm nổi bật nhờ vị trí thuận lợi, mô hình bất động sản nghỉ dưỡng kết hợp vui chơi giải trí với tổ hợp tiện ích độc đáo

Dự án NovaWorld Hồ Tràm (1.000ha) có vị trí nằm giữa trung tâm Hồ Tràm, trải dài theo đường ven biển 30km từ Lộc An đến Bình Châu. Dự án cách TPHCM khoảng 100km, tương đương khoảng 2 tiếng đi xe. Xung quanh dự án gần nhiều địa điểm du lịch như rừng nguyên sinh Quốc Bửu gần 11.000ha, cảng cá Lộc An, suối nước nóng Bình Châu, cảng cá Bình Châu, khu chợ hải sản...

Dự án được chia thành 10 phân kỳ, chúng tôi nhận thấy mỗi phân kỳ được thiết kế theo chủ đề riêng biệt và nhiều tiện ích đa dạng. NVL đã ra mắt 5 phân kỳ The Tropicana với chủ đề nhiệt đới, biệt thự biển Happy Beach Villas, Wonderland với chủ đề xứ sở thần tiên, Habana Island thiết kế theo phong cách Nam Mỹ và Morito theo kiểu Nhật Bản. Trong đó các phân kỳ The Tropicana, Wonderland và Happy Beach Villas đã mở bán 90-100% giỏ hàng và đều đạt tỷ lệ hấp thụ trên 70%. NVL hiện đang tiếp tục mở bán các phân khu mới tại phân kỳ Habana Island và Morito, ngoài ra Công ty dự kiến sẽ ra mắt phân kỳ mới Long Island trong vài quý tới. Chúng tôi kỳ vọng phân kỳ Long Island sẽ tiếp tục thu hút đầu tư và đạt tỷ lệ hấp thụ cao, với thiết kế các căn biệt thự độc đáo kết hợp bên du thuyền ngay trước mỗi căn nhà.

Hình 1: Vị trí dự án NovaWorld Phan Thiết



Nguồn: BÁO CÁO CÔNG TY

Nhiều tiện ích tại NovaWorld Hồ Tràm đã được đưa vào vận hành, kỳ vọng dự án bàn giao mạnh mẽ từ năm 2022

Vào ngày thực khảo sát dự án, chúng tôi quan sát nhiều tiện ích đã được hoàn thiện chính chu đưa vào sử dụng như công viên giải trí Tropicana Park, hồ bơi nước mặn, nhà hàng cá mập,... Chúng tôi nhận thấy NovaWorld Hồ Tràm nhận được sự hỗ trợ mạnh mẽ từ hệ sinh thái của tập đoàn Nova với nhiều thương hiệu F&B như Dynasty House, Âu Lạc Đô,... giúp dự án được đưa vào vận hành nhanh chóng và thu hút du khách. Nova Fashion Retail cũng chính thức khai trương chuỗi cửa hàng thời trang và phụ kiện quốc tế tại NovaWorld Hồ Tràm từ tháng 6/2022 như Mega Sports, Lazy & Comfy, Tiki Store, Sun & Sea,...

Đặc biệt, công viên nhiệt đới Tropicana Park được khai trương từ đầu tháng 6/2022, là công viên nước lớn nhất khu vực Hồ Tràm, đã đón hơn 30.000 lượt khách trong hai tuần đầu khai trương. Đơn vị vận hành NovaDreams kỳ vọng sẽ đón hơn 200.000 lượt khách tới công viên này trong năm 2022. Giá vé chính thức khoảng 195.000 đồng/người lớn.

Ngoài ra, Novaland cũng đang hợp tác với tập đoàn Acor phát triển các khách sạn 5 sao như M-Gallery và Grand Mercure tại NovaWorld Hồ Tràm phục vụ các du khách lưu trú lại. Vào ngày khảo sát chúng tôi nhận thấy hai khách sạn này hiện đang được cất nóc và kỳ vọng đưa vào hoạt động từ năm 2023.

Chúng tôi ước tính doanh số ký bán tại dự án NovaWorld Hồ Tràm đạt khoảng 10.000-12.000 tỷ mỗi năm, chiếm khoảng 10% tổng doanh số ký bán của NVL trong giai đoạn 2022-23. Chúng tôi kỳ vọng dự án sẽ bước vào giai đoạn bàn giao mạnh mẽ từ năm 2022, đóng góp 15-20% doanh thu cho NVL giai đoạn 2022-23.

Hình 2: Danh sách 16 thương hiệu F&B thuộc tập đoàn Nova đã/dự kiến hoạt động tại NovaWorld Hồ Tràm tính đến cuối Q2/22

| | |
|---|---------------|
| The Shark Restaurant Thứ 4 - Chủ nhật 10:30 - 14:00 & 16:30 - 19:30 | 0933 628 486 |
| Mây Hồ Tràm Thứ 4 - Chủ nhật 10:30 - 14:30 & 16:30 - 20:30 | 0908 988 322 |
| Tropicana Beach Club Thứ 4 - Chủ nhật 11:00 - 20:00 | 0896 889 776 |
| Don Chicken 10:00 - 17:00 | 0898 767 848 |
| Lotteria 09:30 - 22:00 | 0842 488 288 |
| Saigon Casa Cafe 07:00 - 18:00 | 025 4377 1666 |
| Saigon Casa Cafe Welcome Center 08:30 - 17:30 | 0896 889 773 |
| Kohala Pool Bar 09:00 - 17:30 | 0896 889 550 |
| Kalea Coffee Thứ 5 - Chủ nhật 09:00 - 17:30 | 0896 889 551 |
| Gloria Jean's Coffees Thứ 4 - Chủ nhật 09:00 - 17:00 | 0908 496 677 |
| Baskin Robbins Thứ 4 - Chủ nhật 09:00 - 17:00 | 0784 229 764 |
| Fairy Garden Tea & Coffee Shop 09:00 - 18:30 | 0898 767 771 |
| Xing Fu Tang Thứ 4 - Chủ nhật 09:00 - 17:00 | |
| Don Chicken (Dự kiến khai trương 07/2022) | |
| Au Lac Do Brazil (Dự kiến khai trương 07/2022) | |
| Mango Tree (Dự kiến khai trương 07/2022) | |



Ấp Bình Hải, Xã Bình Châu,
Huyện Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu











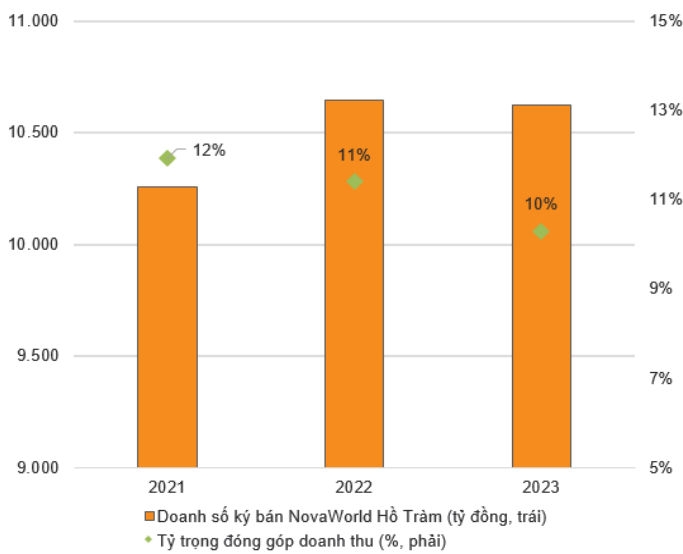






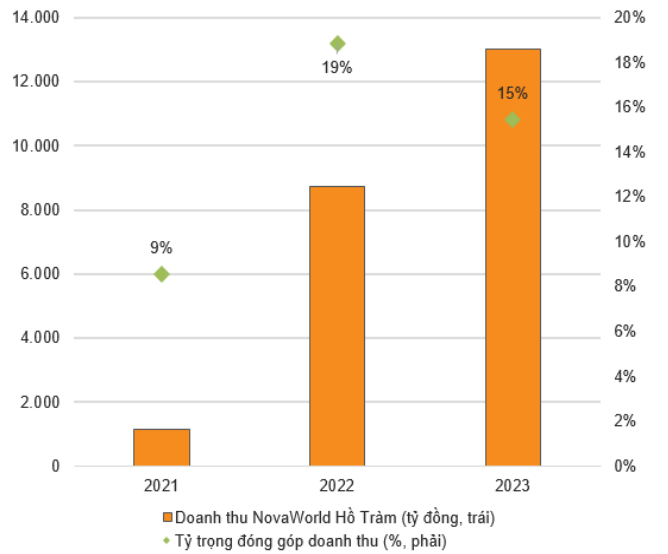
Nguồn: BÀN TIN TẬP ĐOÀN NOVAGROUP

Hình 3: Dự báo NovaWorld Hồ Tràm đóng góp khoảng 10% tổng doanh số ký bán của NVL giai đoạn 2022-23...



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 4: ...và đóng góp khoảng 15-20% tổng doanh thu của NVL giai đoạn 2022-23



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Sơ lược các phân kỳ đã ra mắt tại NovaWorld Hồ Tràm

Hình 5: Phân kỳ The Tropicana



- Diện tích: 100ha
- Số sản phẩm: 1.919
- Ra mắt: từ Q2/19
- Thời gian bàn giao: từ Q2/21
- Tiến độ mở bán: >90% tổng sản phẩm
- Tỷ lệ hấp thụ: >70%
- Tiện ích nổi bật: khách sạn 5 sao M-Gallery, nhà hàng The Shark, công viên giải trí Tropicana Park 17ha, kênh đào lagoon,...

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 6: Phân kỳ Wonderland



- Diện tích: 9ha
- Số sản phẩm: 271 biệt thự, shophouse, nhà phố
- Ra mắt: từ Q2/20
- Thời gian bàn giao: từ Q3/22
- Tiến độ mở bán: 100%
- Tỷ lệ hấp thụ: >70%
- Tiện ích nổi bật: công viên Wonderland, khách sạn lâu đài, quảng trường biển...

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 7: Phân kỳ Habana Island sở hữu vị trí đặc địa, một bên giáp sông một bên giáp biển



- Diện tích: 20,5ha
- Số sản phẩm: 394
- Ra mắt: từ Q4/20
- Thời gian bàn giao: từ Q4/23
- Tiến độ mở bán: ~40% tổng sản phẩm
- Tỷ lệ hấp thụ: >80%
- Tiện ích nổi bật: khách sạn 5 sao Grand Marcue, bến du thuyền, bến tàu, công viên

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 8: Phân kỳ Happy Beach Villas



- Diện tích: 41,6ha
- Số sản phẩm: 332
- Ra mắt: từ Q4/20
- Thời gian bàn giao: từ Q2/23
- Tiến độ mở bán: 100%
- Tỷ lệ hấp thụ: >80%
- Giá bán: 10-20 tỷ/căn

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 9: Phân kỳ Morito



- Diện tích: 21,2ha
- Số sản phẩm: 227 nhà phố, biệt thự
- Ra mắt: từ Q1/21
- Thời gian bàn giao: từ Q2/23
- Tiến độ mở bán: ~60% tổng sản phẩm
- Tỷ lệ hấp thụ: >70%
- Giá bán: từ 12 tỷ/căn

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Một số hình ảnh thực tế dự án NovaWorld Hồ Tràm vào đầu tháng 7/2022

Hình 10: Cổng chào phân kỳ Wonderland



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 11: Chuỗi shophouse phân kỳ Wonderland



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 12: Tiến độ dự án tại phân kỳ Habana Island



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 13: Khách sạn Grand Mercure tại phân kỳ Habana Island, dự kiến hoạt động từ năm 2023



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 14: Đường nội bộ tại phân kỳ Habana Island



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 15: Đường nội bộ tại phân kỳ Wonderland



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 16: Cảnh quan dự án tại phân kỳ The Tropicana



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 17: Làng biệt thự kênh đào Lagoon tại The Tropicana



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 18: Nhà hàng The Shark tại phân kỳ The Tropicana



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 19: Khách sạn MGallery tại The Tropicana đang cất nóc, dự kiến hoạt động từ 2023



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 20: Công viên nước Tropicana Park



Nguồn: BÁO CÁO CÔNG TY

Hình 21: Chuỗi shophouse và đường nội bộ The Tropicana



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

NovaWorld Phan Thiết: đón điểm rơi hạ tầng từ năm 2023

Hệ thống hạ tầng đang dần hoàn thiện tại Phan Thiết

Chúng tôi quan sát nhiều dự án hạ tầng trọng điểm tại Phan Thiết đang dần được hoàn thiện như cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết với khối lượng tiến độ đạt khoảng 45% tính đến cuối tháng 5/2022, dự kiến thông xe vào cuối 2022, sẽ giúp rút ngắn thời gian di chuyển tới dự án NovaWorld Phan Thiết còn 1 tiếng 40 phút từ TPHCM. Ngoài ra, sân bay Phan Thiết cách dự án khoảng 20 phút, được tái khởi công vào Q1/21, dự kiến khánh thành giai đoạn 1 trong năm 2022 và toàn bộ vào 2023. Vào đầu năm 2022, tỉnh Bình Thuận đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng toàn bộ diện tích đất 546ha. Chúng tôi kỳ vọng khi các dự án này đi vào vận hành sẽ giúp nâng tầm giá trị BĐS tại Phan Thiết nói chung, dự án NovaWorld Phan Thiết nói riêng.

Hình 22: Vị trí dự án NovaWorld Phan Thiết



Nguồn: BÁO CÁO CÔNG TY

NovaWorld Phan Thiết đang dần trở thành “điểm nóng” du lịch với nhiều tiện ích nổi bật

Dự án NovaWorld Phan Thiết (Bình Thuận) có tổng diện tích gần 1.000ha với tổng mức đầu tư khoảng 5 tỷ USD, dự kiến cung cấp cho thị trường Bình Thuận gần 20.000 sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng thấp tầng. Dự án có vị trí đặc địa với 7km đường biển đường Lạc Long Quân, cách TPHCM khoảng 200km, tương đương với khoảng 4 tiếng đi xe hiện nay.

Vào ngày thực hiện khảo sát, chúng tôi quan sát NovaWorld Phan Thiết đã có khoảng 12 phân khu đi vào vận hành như Festival Street với 115 căn shophouse, công viên giải trí Circus Land (1,5ha), cụm sân golf 36 lỗ PGA độc quyền, ẩm thực tại công viên quảng trường biển Miami Bikini Beach, khu công viên nước Ocean Kingdom. Theo thống kê của tập đoàn Nova, từ 23/04 đến 03/05/2022, NovaWorld Festival Phan Thiết đã thu hút hơn 12.000 du khách, riêng Circus Land có khoảng 25.000 lượt khách tham gia các trò chơi.

Một số tiện ích nổi bật của dự án:

- **Công viên giải trí Circus Land (1,5ha)** nằm cạnh bờ biển Bikini Beach, được thiết kế theo phong cách kiểu Mỹ vừa được khai trương trong tháng 7/2022. Công viên bao gồm bảy loại hình giải trí như Vòng quay hạnh phúc (Happy wheel); Cánh quạt quyền năng (Power swincer); Giấc mơ bong

bóng (Dream carousel); Bay lên nào (Let's fly); Đĩa bay ảo ảnh (UFO flenzy); Chinh phục thủy quái (Kraken); Chuyến tàu xuyên không (Space train). Chúng tôi cho rằng Circus Land sẽ là một trong những nhân tố giúp thu hút khách du lịch đến dự án trong thời gian tới. Giá vé hiện nay dao động khoảng 100.000-120.000 đồng/5-7 lượt chơi.

- **Công viên chủ đề NovaDream (25ha)**, là một trong những công viên giải trí lớn nhất tại Phan Thiết. Dự án được chia làm 3 phân khu: công viên nước Florida Water Park, khu công viên trò chơi cảm giác mạnh Adventure Park (8ha) hiện đang thi công và dự kiến hoạt động từ Q1/23, khu sân khấu Stunt Show với sức chứa hơn 2.500 chỗ ngồi dự kiến hoạt động từ Q2/23. Khi đi vào vận hành, dự án được kỳ vọng sẽ thu hút 3 triệu lượt khách tới năm 2027.
- **NovaWorld Sport Complex (39ha)** bao gồm khu vực tập luyện, chăm sóc sức khỏe, làm đẹp trong nhà, với các thương hiệu đang hoạt động như Citi Gym, Citi Spa, học viện bóng đá quốc tế Nova Football. Dự kiến 4 sân bóng đá, 6 sân bóng rổ, 14 sân tennis cùng hồ bơi thi đấu tiêu chuẩn thế giới sẽ lần lượt đi vào hoạt động trong thời gian tới.
- **Chuỗi khách sạn 4-5 sao:** Trong nửa đầu năm 2022, Công ty đã chính thức đưa vào vận hành khách sạn Radisson Resort Phan Thiết phục vụ khách du lịch. Ngoài ra, vào ngày khảo sát, chúng tôi quan sát khách sạn Movenpick với thiết kế độc đáo theo phong cách vùng biển Caribbean, cũng đang được cất nóc và dự kiến hoạt động từ Q3/22.

Hình 23: Sơ đồ dự án NovaWorld Phan Thiết



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 24: Danh sách 13 thương hiệu F&B thuộc tập đoàn Nova đã/dự kiến hoạt động tại NovaWorld Phan Thiết tính đến cuối Q2/22

| | |
|--|---------------|
| PhinDeli Cafe 08:00 - 18:00 | 0908 562 233 |
| Dynasty House Thứ 4 - Chủ nhật: 11:00 - 20:00 | 0899 529 521 |
| Ấu Lạc Do Brazil Thứ 4 - Chủ nhật: 12:00 - 20:00 | 089 952 9520 |
| Seorae BBQ 11:30 - 20:00 | 0899 529 528 |
| Marina Club Thứ 4 - Chủ nhật: 10:30 - 14:00 & 16:30 - 19:30 | 0937 222 811 |
| Lotteria 09:00 - 22:00 | 0862 115 921 |
| Saigon Casa Cafe 07:30 - 18:30 | 025 2372 2666 |
| Baskin Robbins Thứ 4 - Chủ nhật: 09:00 - 17:00 | 0898 087 805 |
| Xing Fu Tang Thứ 4 - Chủ nhật: 09:00 - 17:00 | 0898 087 804 |
| Beach Club Coffee Thứ 4 - Chủ nhật: 09:00 - 17:00 | 093 153 4242 |
| Gloria Jean's Coffees Thứ 4 - Thứ 6: 09:00 - 17:00 Thứ 7 - Chủ nhật: 09:00 - 20:00 | 0908 654 488 |
| Don Chicken (Dự kiến khai trương 07/2022) | |
| Spice World (Dự kiến khai trương 07/2022) | |

Nguồn: BÀN TIN TẬP ĐOÀN NOVAGROUP

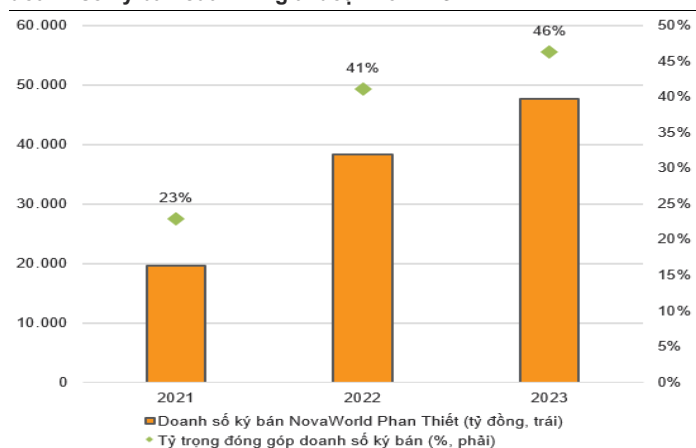
Tiến độ mở bán, bàn giao sát với kỳ vọng của chúng tôi

NovaWorld Phan Thiết đã mở bán trên 45% số sản phẩm, đạt tỷ lệ hấp thụ cao khoảng 70-80% bao gồm nhiều phân khu được ra mắt như Waikiki, The Kingdom, Wow Compound, Florida, Festival Town.... Trong nửa đầu năm 2022, NVL cũng đã ra mắt hai phân khu:

- Phân khu Wow Compound (215 căn biệt thự) được ra mắt từ Q2/22, nằm trên địa hình dốc có độ cao hơn 25m so với mặt nước biển, tất cả các villa đều có tầm nhìn view biển.
- Phân khu The Kingdom (28ha) được ra mắt từ Q1/22, được thiết kế theo tổ hợp M.I.C.E (loại hình du lịch kết hợp hội nghị, hội thảo, triển lãm, tổ chức sự kiện, du lịch khen thưởng). Phân khu này dự kiến cung cấp hơn 500 căn biệt thự, 6 khách sạn 3-5 sao với quy mô hơn 2.000 phòng, nhà hát nghệ thuật sức chứa hơn 1.000 chỗ ngồi, và địa điểm tổ chức các sự kiện thể thao, giải trí với quy mô 10.000 người.

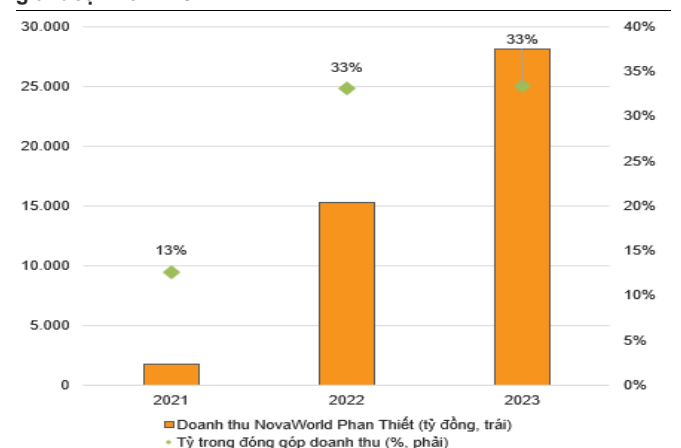
Chúng tôi ước tính doanh số ký bán tại dự án NovaWorld Phan Thiết đạt khoảng 40.000-50.000 tỷ mỗi năm, chiếm khoảng 40-50% tổng doanh số ký bán của NVL giai đoạn 2022-23. Chúng tôi kỳ vọng dự án sẽ bước vào giai đoạn bàn giao mạnh mẽ từ 2022, đóng góp 30-35% doanh thu của NVL trong 2022-23.

Hình 25: Dự báo NovaWorld Phan Thiết đóng góp 40-50% tổng doanh số ký bán của NVL giai đoạn 2022-23...



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 26: ...và đóng góp khoảng 30-35% tổng doanh thu của NVL giai đoạn 2022-23



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Một số hình ảnh thực tế dự án NovaWorld Phan Thiết vào đầu tháng 7/2022

Hình 27: Phân khu The Florida đã bắt đầu bàn giao từ Q1/21



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 28: Phân khu Festival Street



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 29: Tiện ích nội khu Clubhouse tại phân khu The Florida



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 30: Tiện ích nội khu Clubhouse tại phân khu The Florida



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 31: Phân khu Wow Compound vừa ra mắt trong Q2/22



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 32: Khách sạn Movenpick dự kiến hoạt động từ Q3/22



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 33: Sân Golf PGA Ocean 18 hố khai trương từ năm 2021



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 34: Tiện ích tại Sport Complex



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 35: Quảng trường tại phân khu Bikini Beach



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 36: Công viên giải trí Circus Land



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 37: Đường nội bộ và cảnh quan dự án



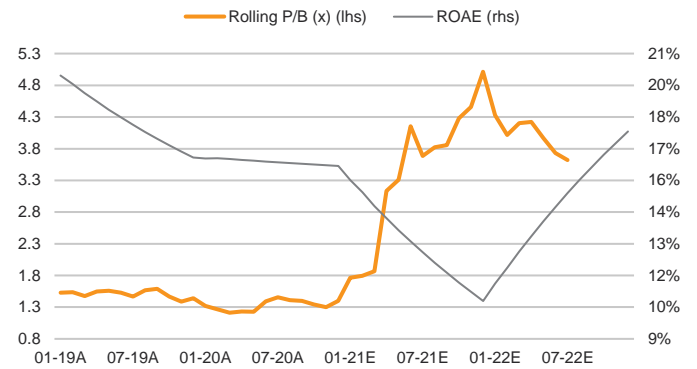
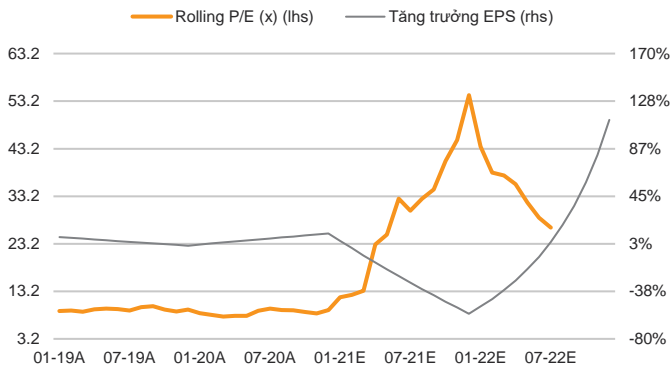
Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 38: Đường nội bộ và cảnh quan dự án



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Định giá



Báo cáo KQ HKĐK

| (tỷVND) | 12-21E | 12-22E | 12-23E |
|---------------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Doanh thu thuần | 14,903 | 36,360 | 61,264 |
| Giá vốn hàng bán | (8,767) | (22,747) | (36,399) |
| Chi phí quản lý DN | (1,326) | (2,291) | (3,860) |
| Chi phí bán hàng | (1,291) | (2,168) | (3,653) |
| LN hoạt động thuần | 3,519 | 9,154 | 17,352 |
| EBITDA thuần | 4,787 | 8,824 | 17,003 |
| Chi phí khấu hao | (1,268) | 330 | 349 |
| LN HĐ trước thuế & lãi vay | 3,519 | 9,154 | 17,352 |
| Thu nhập lãi | 3,645 | 3,782 | 5,968 |
| Chi phí tài chính | (3,852) | (3,915) | (5,901) |
| Thu nhập ròng khác | 1,775 | (182) | (306) |
| TN từ các Cty LK & LD | 0 | 0 | 0 |
| LN trước thuế | 5,086 | 8,839 | 17,112 |
| Thuế | (1,631) | (1,768) | (3,422) |
| Lợi ích cổ đông thiểu số | (230) | (235) | (456) |
| LN ròng | 3,225 | 6,836 | 13,234 |
| Thu nhập trên vốn | 3,225 | 6,836 | 13,234 |
| Cổ tức phổ thông | | | |
| LN giữ lại | 3,225 | 6,836 | 13,234 |

Bảng cân đối kế toán

| (tỷVND) | 12-21E | 12-22E | 12-23E |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Tiền và tương đương tiền | 17,249 | 35,830 | 71,972 |
| Đầu tư ngắn hạn | 837 | 879 | 923 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 26,409 | 36,219 | 60,591 |
| Hàng tồn kho | 110,157 | 115,178 | 127,659 |
| Các tài sản ngắn hạn khác | 1,396 | 4,266 | 7,187 |
| Tổng tài sản ngắn hạn | 156,049 | 192,372 | 268,333 |
| Tài sản cố định | 1,735 | 1,498 | 1,462 |
| Tổng đầu tư | 35,206 | 35,206 | 35,206 |
| Tài sản dài hạn khác | 8,844 | 10,122 | 11,587 |
| Tổng tài sản | 201,834 | 239,198 | 316,588 |
| Vay & nợ ngắn hạn | 19,088 | 26,947 | 33,591 |
| Phải trả người bán | 4,880 | 8,628 | 13,807 |
| Nợ ngắn hạn khác | 25,247 | 38,381 | 75,900 |
| Tổng nợ ngắn hạn | 49,215 | 73,956 | 123,297 |
| Vay & nợ dài hạn | 41,431 | 46,924 | 61,228 |
| Các khoản phải trả khác | 70,015 | 70,081 | 70,148 |
| Vốn điều lệ và | 19,304 | 19,304 | 19,304 |
| LN giữ lại | 10,708 | 17,771 | 31,450 |
| Vốn chủ sở hữu | 35,035 | 42,099 | 55,777 |
| Lợi ích cổ đông thiểu số | 6,138 | 6,138 | 6,138 |
| Tổng nợ và vốn chủ sở hữu | 201,834 | 239,198 | 316,588 |

Báo cáo LCTT

| (tỷVND) | 12-21E | 12-22E | 12-23E |
|---------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| LN trước thuế | 5,086 | 8,839 | 17,112 |
| Khấu hao | (1,268) | 330 | 349 |
| Thuế đã nộp | (1,080) | (1,768) | (3,422) |
| Các khoản điều chỉnh khác | (5,883) | (26) | (30) |
| Thay đổi VLĐ | 18,011 | 16,304 | 44,485 |
| LC tiền thuần HKĐK | 14,866 | 23,679 | 58,494 |
| Đầu tư TSCĐ | (894) | (484) | (380) |
| Thu từ TL, nhượng bán TSCĐ | (10,492) | (7,660) | (8,278) |
| Các khoản khác | (1,749) | (42) | (44) |
| Thay đổi tài sản dài hạn khác | | | |
| LC tiền từ HĐĐT | (13,135) | (8,186) | (8,702) |
| Thu từ PH CP, nhận góp VCSH | 4,591 | 0 | 0 |
| Trả vốn góp CSH, mua CP quỹ | (196) | 0 | 0 |
| Tiền vay ròng nhận được | 10,589 | 13,353 | 20,947 |
| Dòng tiền từ HĐTC khác | | | |
| Cổ tức, LN đã trả cho CSH | (0) | (0) | (0) |
| LC tiền thuần HĐTC | 14,984 | 13,352 | 20,947 |
| Tiền & tương đương tiền đầu kì | 11,559 | 17,249 | 35,830 |
| LC tiền thuần trong năm | 16,716 | 28,845 | 70,739 |
| Tiền & tương đương tiền cuối kì | 28,274 | 46,094 | 106,569 |

Các chỉ số cơ bản

| | 12-21E | 12-22E | 12-23E |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| Dupont | | | |
| Biên LN ròng | 21.6% | 18.8% | 21.6% |
| Vòng quay TS | 0.09 | 0.16 | 0.22 |
| ROAA | 1.9% | 3.1% | 4.8% |
| Đòn bẩy tài chính | 5.69 | 5.72 | 5.68 |
| ROAE | 10.6% | 17.7% | 27.0% |
| Hiệu quả | | | |
| Số ngày phải thu | 57.7 | 25.8 | 25.9 |
| Số ngày nắm giữ HTK | 4,586.1 | 1,848.1 | 1,280.1 |
| Số ngày phải trả tiền bán | 203.2 | 138.4 | 138.4 |
| Vòng quay TSCĐ | 9.20 | 22.49 | 41.38 |
| ROIC | 3.2% | 5.6% | 8.4% |
| Thanh khoản | | | |
| Khả năng thanh toán ngắn hạn | 3.2 | 2.6 | 2.2 |
| Khả năng thanh toán nhanh | 0.9 | 1.0 | 1.1 |
| Khả năng thanh toán tiền mặt | 0.4 | 0.5 | 0.6 |
| Vòng quay tiền | 4,440.7 | 1,735.5 | 1,167.5 |
| Chỉ số tăng trưởng (yoy) | | | |
| Tăng trưởng DT thuần | 196.5% | 144.0% | 68.5% |
| Tăng trưởng LN từ HKĐK | 829.3% | 160.1% | 89.6% |
| Tăng trưởng LN ròng | (17.7%) | 112.0% | 93.6% |
| Tăng trưởng EPS | (58.0%) | 112.0% | 93.6% |

Nguồn: VND RESEARCH

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

Khuyến nghị cổ phiếu

| | |
|--------------|---|
| KHẢ QUAN | Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên |
| TRUNG LẬP | Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15% |
| KÉM KHẢ QUAN | Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10% |

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Khuyến nghị ngành

| | |
|------------|--|
| TÍCH CỰC | Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền |
| TRUNG TÍNH | Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền |
| TIÊU CỰC | Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền |

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.

Trần Khánh Hiền - Giám đốc Phân tích

Email: hien.trankhanh@vndirect.com.vn

Chu Đức Toàn – Chuyên viên Phân tích cao cấp

Email: toan.chuduc@vndirect.com.vn

Nguyễn Thị Cẩm Tú – Chuyên viên Phân tích

Email: tu.nguyencam2@vndirect.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: research@vndirect.com.vn

Website: <https://vndirect.com.vn>