

Hội thảo nhà đầu tư Q4/2024 của Novaland

Novaland (HOSE: NVL) tổ chức buổi họp nhà đầu tư vào ngày 27/2/2025 với các nội dung chính như sau:

- **Có khả năng hoàn nhập dự phòng từ tiền sử dụng đất đã trả cho dự án Lakeview City nhưng số tiền cụ thể vẫn chưa được công bố.** Sau khi TP.HCM ban hành quyết định về xác định giá trị quyền sử dụng đất và giá trị chênh lệch vị trí giữa hai khu đất Lakeview City và 30,2ha Bình Khánh vào tháng 12/2020, Novaland đã nộp thêm khoảng 53 tỷ đồng tiền sử dụng đất cho dự án Lakeview City và ghi nhận từ năm 2016. Tuy nhiên, theo Nghị quyết 170/2024 thì có thể có sự điều chỉnh về số tiền NVL phải nộp tiền sử dụng đất cho dự án này. Do đó, kể từ ngày 1/4/2025, tổng số tiền sử dụng đất phải nộp cho dự án sẽ được đánh giá lại. Tuy nhiên, số tiền chính xác vẫn chưa được xác định vì vẫn đang chờ hướng dẫn thêm từ Chính phủ để thực thi Nghị quyết này.
- **Kết quả kinh doanh năm 2024:** Doanh thu đạt 330 triệu USD (+90% svck) và lỗ sau thuế là 172 triệu USD chủ yếu do trích lập dự phòng tiền thuê, sử dụng đất phải nộp tính theo phương án giá đất năm 2017 của dự án Lakeview City.

- **Kết quả bán hàng:** NVL đã bán 347 căn với tổng giá trị 111 triệu USD vào năm 2024. Lũy kế đến cuối năm 2024, NVL đã bán được hơn 44.900 căn hộ với tổng giá trị 12,2 tỷ USD và giá trị bán hàng chưa ghi nhận doanh thu là 8,8 tỷ USD. Đối với dự án Aqua City, còn hơn 3.600 căn hộ chưa bán với tổng giá trị ước tính hơn 97.000 tỷ đồng.
- **Tình hình tài chính:** Tính đến cuối năm 2024, NVL có tổng dư nợ hơn 61.200 tỷ đồng, tăng 5% svck, chủ yếu do các khoản vay ngân hàng trong nước tăng lên. Trong tổng dư nợ thì có khoảng 36.400 tỷ đồng đáo hạn trong năm 2025, 6.800 tỷ đồng đáo hạn trong 2026, 11.800 tỷ đồng đáo hạn trong 2027 và phần còn lại sẽ đáo hạn sau 2027. Theo NVL, các ngân hàng trong nước tiếp tục hỗ trợ công ty về mặt tái cấu trúc nợ và cung cấp hạn mức tín dụng 18.000 tỷ đồng cho xây dựng dự án. Về nợ nước ngoài, NVL sẽ tiếp tục đàm phán với các bên cho vay để dời ngày đáo hạn thêm 2-3 năm. Đối với trái phiếu bán lẻ, công ty sẽ tiếp tục đàm phán với các bên cho vay để dời ngày đáo hạn thêm 2-3 năm và/hoặc chuyển đổi dư nợ trái phiếu sang bất động sản, v.v.

Số dư nợ (Đơn vị: tỷ đồng)	31/12/2023	31/12/2024	Thay đổi svck
Vay ngân hàng trong nước	26.095	28.933	+10,9%
Nợ vay nước ngoài	21.101	21.834	+3,4%
Trái phiếu bán lẻ	10.892	10.473	-3,8%
Tổng cộng	58.088	61.240	+5,4%

Nguồn: NVL

- **Bàn giao dự án:** Năm 2024, NVL đã bàn giao gần 1.400 căn và ghi nhận doanh thu 313 triệu USD. Chi tiết bàn giao năm 2024 như sau:

Dự án	Số căn bàn giao	Doanh thu (triệu USD)
Sunrise Riverside	490	36
Aqua City	413	109
Novaworld Phan Thiết	350	93
Novaworld Hồ Tràm	88	43
Palm City	56	32
Tổng cộng	1.397	313

Nguồn: NVL

- **Các khoản phải thu còn lại từ các căn hộ đã bán:** NVL còn phải thu 98.000 tỷ đồng giá trị bán hàng từ các căn hộ đã bán những năm trước đây, trong đó dự kiến thu 13.700 tỷ đồng vào năm 2025 và phần lớn vào năm 2026. Đối với dự án Aqua City, khoản phải thu còn lại tính đến cuối 2024 là 62.700 tỷ đồng.

- **Triển vọng năm 2025:**

- **Kế hoạch mở bán 2025:** công ty có kế hoạch mở bán mới khoảng 500 căn từ các dự án đang triển khai, dự án Park Avenue (dự kiến có giấy phép xây dựng vào tháng 3/2025 và mở bán vào tháng 6/2025) và phần cao tầng của dự án Palm City (dự kiến có giấy phép xây dựng vào tháng 6/2025 và mở bán vào Q3/2025).

- **Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:** Năm 2025, công ty dự kiến phát hành trên 6.900 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại TP.HCM cho các dự án Sunrise Riverside (3.007), The Sun Avenue (2.894), Kingston Residence (406), Orchard Garden (246), Lucky Palace (208) và Sunrise City North (170).
- **Kế hoạch kinh doanh năm 2025:** Novaland đặt kế hoạch doanh thu đạt 836 triệu USD (+153% svck) và LNST đạt 58 triệu USD, trong đó chưa bao gồm hoàn nhập dự phòng dự kiến từ dự án Lakeview City.
- **Chi phí đầu tư trong năm 2025:** NVL dự kiến chi 11.000 tỷ đồng cho xây dựng dự án. Tiền sử dụng đất cho Novaworld Phan Thiết dự kiến sẽ có quyết định phê duyệt vào Q2/2025 và NVL dự kiến sẽ trả trong năm 2025.
- **Kế hoạch bàn giao năm 2025:** NVL dự kiến bàn giao hơn 3.000 căn vào năm 2025, 12.200 căn vào năm 2026 và 6.900 căn vào năm 2027.

Dự án	Số căn bàn giao trong 2025
Novaworld Phan Thiết	944
Aqua City	825
Novaworld Hồ Tràm	572
Sunrise Riverside	532
Grand Manhattan	130
Palm City	64
Tổng cộng	3.067

Nguồn: NVL

- **Nhận định:** Nghị quyết 170/2024 có hiệu lực từ ngày 01/04/2025 dự kiến sẽ gỡ bỏ một số rào cản pháp lý trong quá trình phê duyệt dự án của Novaland nói riêng và ngành bất động sản nhà ở nói chung. Chúng tôi kỳ vọng công ty sẽ dần phục hồi sau khó khăn về tài chính và đẩy nhanh tiến độ xây dựng các dự án trọng điểm từ Q2/2025 nhờ các khoản phải thu còn lại từ các căn hộ đã bán, hạn mức tín dụng 18.000 tỷ đồng từ các ngân hàng trong nước để xây dựng dự án và khoản hoàn nhập dự phòng dự kiến cho dự án Lakeview City. Chúng tôi kỳ vọng ngành bất động sản nhà ở sẽ phục hồi nhanh hơn trong giai đoạn 2025-2026 so với giai đoạn 2023-2024, tuy nhiên, tốc độ phục hồi có thể sẽ không đồng đều giữa các chủ đầu tư và nhiều khả năng doanh số bán hàng của các chủ đầu tư có tình hình tài chính tốt và giấy tờ pháp lý dự án đầy đủ sẽ cải thiện rõ rệt trong năm nay trong khi doanh số của các chủ đầu tư nhỏ và có tình hình tài chính kém hơn có thể không cải thiện đáng kể.
- **Cập nhật dự án:**

Dự án	Vị trí	Diện tích thương phẩm (m2)	Tổng số căn	Tiến độ
The Grand Manhattan	TP.HCM	98.381	1.054	Đã có giấy phép xây dựng. Dự kiến bàn giao từ Q4/2025. Tòa A1: xây đến tầng 27 Tòa A2: cất nóc Tòa A3: cất nóc
Victoria Village	TP.HCM	93.449	1.208	Đã hoàn tất giấy tờ pháp lý. Đã hoàn thành 100% phần thấp tầng. Dự kiến bàn giao phần cao tầng từ Q1/2026.
Palm City	TP.HCM	40.212	178	Đã hoàn tất giấy tờ pháp lý. Đã hoàn thành xây dựng 100% phần thấp tầng. Bàn giao từ Q4/2023.
Aqua City	Đồng Nai	493.681	2.113	Đã có giấy phép xây dựng và giấy phép bán hàng. Đã có QH 1/10000. Lũy kế đã bàn giao 903 căn từ Q4/2020. QH chi tiết 1/5000 phân khu C4: đã phê duyệt chi phí, đang chờ chấp thuận điều chỉnh QH. QH điều chỉnh 1/500: dự kiến được chấp thuận vào Q2/2025.
Aqua Riverside City	Đồng Nai	340.533	1.850	Đã có giấy phép xây dựng và giấy phép bán hàng. Đã có QH 1/10000. Lũy kế đã bàn giao 336 căn từ Q4/2021. QH chi tiết 1/5000 phân khu C4: đã phê duyệt chi phí, đang chờ chấp thuận điều chỉnh QH. QH điều chỉnh 1/500: dự kiến được chấp thuận vào Q2/2025.

Aqua Waterfront City	Đồng Nai	383.776	2.701	Đã có giấy phép xây dựng và giấy phép bán hàng. Đã có QH 1/10000. Lũy kế đã bàn giao 56 căn từ Q2/2024. QH chi tiết 1/5000 phân khu C4: đã phê duyệt chi phí, đang chờ chấp thuận điều chỉnh QH. QH điều chỉnh 1/500: dự kiến được chấp thuận vào Q2/2025.
Aqua Marina	Đồng Nai	142.532	763	Đang chờ giấy phép xây dựng. Đã có QH 1/10000. Đã hoàn thành trạm xử lý nước thải, Aqua Marina Square, bờ kè. Đã hoàn thành 21 shophouse và dự kiến bàn giao từ Q1/2026. QH chi tiết 1/5000 phân khu C4: đã phê duyệt chi phí, đang chờ chấp thuận điều chỉnh QH. QH điều chỉnh 1/500: dự kiến được chấp thuận vào Q2/2025.
Phoenix Island	Đồng Nai	1.338.646	6.351	Đang chờ giấy phép xây dựng. Đã có QH 1/10000. Đã xây dựng hạ tầng. Hoàn thành san lấp 100% và cầu số 2 (cầu Phoenix). Dự kiến bàn giao từ Q3/2026. QH chi tiết 1/5000 phân khu C4: đã phê duyệt chi phí, đang chờ chấp thuận điều chỉnh QH. QH điều chỉnh 1/500: dự kiến được chấp thuận vào Q2/2025.
Novaworld Hồ Tràm – Tropicana	Bà Rịa-Vũng Tàu	389.805	1.946	Hoàn thành 100% hạ tầng, 141 căn ven biển, 126 shophouse, 213 căn thấp tầng. Đang xây dựng 303 căn thấp tầng, khách sạn M-Gallery Babylon, nông trại. Lũy kế đã bàn giao 266 căn từ Q2/2021.
Novaworld Hồ Tràm – Habana Island	Bà Rịa-Vũng Tàu	89.268	404	Đã hoàn thành 80% hạ tầng. Đã hoàn thành 12 villa, 1 mansion và 56 shophouse. Đang xây dựng 83 villa và 116 nhà thấp tầng. Lũy kế đã bàn giao 5 căn từ Q4/2024.
Novaworld Hồ Tràm – Wonderlvà	Bà Rịa-Vũng Tàu	36.839	271	Đã hoàn thành 100% hạ tầng và 271 căn thấp tầng. Khách sạn Movenpick đang xây đến tầng 12. Lũy kế đã bàn giao 150 căn từ Q2/2023.
Novaworld Hồ Tràm – Happy Beach	Bà Rịa-Vũng Tàu	48.830	332	Đã có giấy phép xây dựng một phần dự án. Đã hoàn thành nhà mẫu và khu ven biển. Đang xây dựng clubhouse, GĐ1 gồm 106 căn và GĐ2, 3, 4 gồm 226 căn. Dự kiến bắt đầu bàn giao từ Q2/2025.
Novaworld Hồ Tràm – Morito	Bà Rịa-Vũng Tàu	34.813	210	Đã có giấy phép xây dựng. Đã hoàn thành 100 nhà mẫu và khu ven biển. Đang xây dựng clubhouse, GĐ1 gồm 115 căn và GĐ2 gồm 95 căn. Dự kiến bắt đầu bàn giao từ Q3/2025.
Novaworld Hồ Tràm – Bình Châu onsen	Bà Rịa-Vũng Tàu	1.105.720	517	Đã có giấy phép xây dựng một phần dự án. Đã hoàn thành 27 nhà mẫu và hạ tầng cho khu safari. Dự kiến bắt đầu bàn giao từ Q3/2025.
Novaworld Phan Thiết	Phan Thiết	3.286.255	18.907	Đã có giấy phép xây dựng. Đã hoàn thành 1.527 villa và 5 clubhouse, 115 shophouse, GĐ1 Wonderland resort, K-town resort, khách sạn Movenpick. Dự kiến có quyết định về tiền sử dụng đất trong Q2/2025. Đang xây dựng: Phân khu 3 (1.728 căn), Phân khu 4 (1.161 căn), Phân khu 5 (886 căn), Phân khu 6 (270 căn), Phân khu 7 (32 căn), clubhouse 3.5 và 3.6. Lũy kế đã bàn giao 1.196 villa và 109 shophouse từ Q2/2021.

Nguồn: NVL

Phạm Thái Thanh Trúc

trucptt@acbs.com.vn

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

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 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. Giả 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 (2025). 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.