

NVL — Giữ (cảnh báo): chốt lời sau tin thưởng cổ phiếu, đòn bẩy 68,9 nghìn tỷ vẫn là điểm nghẽn

Mã: NVL · Phát hành 2026-06-03

KHUYẾN NGHỊ	GIỮ
GIÁ HIỆN TẠI	13,950 đ
GIÁ MỤC TIÊU 1 THÁNG	13,000 đ · 12,200 – 13,800 (-6.8%)
GIÁ MỤC TIÊU 3 THÁNG	14,200 đ · 12,800 – 15,600 (+1.8%)
GIÁ MỤC TIÊU 6 THÁNG	15,500 đ · 13,500 – 17,500 (+11.1%)
GIÁ MỤC TIÊU 1 NĂM	16,500 đ · 12,500 – 20,000 (+18.3%)

I. KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ

- Khuyến nghị: GIỮ (cảnh báo)** — coverage initiation cho cụm Bất động sản dân cư cao đòn bẩy.
- Giá mục tiêu 6 tháng: 15.500 đồng** (tiềm năng +14% so giá đóng cửa 03/06; bốn khung tầm nhìn chi tiết trong khối tóm tắt phía trên).
- Tầm nhìn:** 6 tháng (đến cuối năm 2026); xem xét lại khi (i) NVL công bố KQKD Q2/2026, (ii) tiến độ tái khởi động mở bán Aqua City, hoặc (iii) cập nhật phương án trái phiếu quốc tế 300 triệu USD.
- Mức độ tin cậy: 50%** — broker single-coverage (chỉ có HSC) với độ phân tán cao giữa khuyến nghị broker (Tăng tỷ trọng) và quan điểm thị trường (áp lực chốt lời + tự doanh xả mạnh).
- Lý do GIỮ thay vì TĂNG TỶ TRỌNG (lệch HSC):** đồng thuận với HSC về triển vọng dài hạn Aqua City + Grand Manhattan, nhưng (i) dư nợ vay 68,9 nghìn tỷ đồng tại cuối T3/2026 vẫn là điểm nghẽn lớn nhất; (ii) Q1/2026 LNST 901 tỷ chủ yếu từ giao dịch bán 1 quỹ đất nhỏ (2.400 tỷ doanh thu bất thường) — HSC tự nhận đây là khoản bất thường nhưng tạm tính như khoản thông thường; (iii) phiên 03/06 cho thấy động lực kỹ thuật vẫn đang phân hoá rõ rệt sau tin thưởng cổ phiếu 40:3.

II. NHẬN ĐỊNH (OPINION)

Quan điểm độc lập. Báo cáo này nhận diện NVL ở trạng thái "**re-rating gấp ghe**": cải thiện cơ bản đang đến đúng hướng (pháp lý Aqua City, Grand Manhattan, Victoria Village), nhưng cú **chốt lời tập trung sau tin thưởng cổ phiếu** (-4,23% với khối lượng RV 2,97x phiên 03/06) phản ánh sự mất kiên nhẫn của dòng tiền ngắn hạn trước (i) thời điểm tái khởi động mở bán Aqua City vẫn chưa rõ — HSC kỳ vọng nửa cuối 2026 hoặc đầu 2027, và (ii) câu chuyện trái phiếu quốc tế 300 triệu USD chưa được giải quyết dứt điểm (NVL đang xin ý kiến trái chủ miễn trừ các khoản thanh toán chưa thực hiện).

Điểm khác biệt so HSC. HSC tăng giá mục tiêu 28,6% lên 18.000đ với mức chiết khấu RNAV 40% (cao hơn bình quân 3 năm 29,1%). Báo cáo này áp dụng cách tiếp cận tương đồng nhưng **thận trọng hơn về thời điểm vốn hoá triển vọng**: target 15.500đ (6 tháng) tương đương chiết khấu **49,5% so RNAV/cp 30.688đ** của HSC — tức giữ nguyên mức chiết khấu mà thị trường đang định giá phiên 03/06, thay vì giả định re-rating xảy ra trong 12 tháng tới như HSC. Lý do: pipeline doanh thu 2026F của HSC (12.429 tỷ,

+78,4% YoY) phụ thuộc nặng vào (a) tái khởi động Aqua City và (b) bàn giao Grand Manhattan từ Q4/2026 — cả hai cùng có rủi ro tiến độ.

Liên hệ vĩ mô. Kịch bản phiên 03/06 đặt VN-Index ở vùng hỗ trợ 1.798–1.810 (xác suất hồi phục về 1.860 trước Fed FOMC ngày 17/06 nâng từ 45% lên 55%). Trường hợp Fed dovish + FTSE Confirmation 25/06 thông qua, dòng tiền có thể quay lại nhóm BĐS dân cư đòn bẩy cao như NVL — tạo dư địa hồi phục về vùng 15.500–16.500đ. Ngược lại, nếu thị trường thủng 1.798 với khối lượng tăng, NVL có thể test lại vùng 12.500–13.000đ (đáy biên độ 52 tuần 10.500–20.500đ theo dữ liệu HSC).

Ba chất xúc tác chính (tổng hợp HSC + tin tức). 1. **Đồng Nai trở thành thành phố trực thuộc Trung ương (hiệu lực 30/4/2026)** — chất xúc tác cơ bản nhất, hỗ trợ giá bán bình quân + tỷ lệ hấp thụ tại Aqua City. 2. **Cấp phép bán hàng cho 2.400 sản phẩm Ever Green 1 (13/11/2025)** + giấy phép cho toàn bộ Aqua City dự kiến hoàn tất cuối Q2/2026 hoặc đầu Q3/2026. 3. **Grand Manhattan + Victoria Village được đẩy lên 2026-2027** (HSC trước đây dự kiến từ 2028) — bàn giao Q4/2026 cho Grand Manhattan và 2H/2026 cho Victoria Village.

Hai rủi ro chính (HSC nhấn mạnh trực tiếp). 1. **Dư nợ vay 68,9 nghìn tỷ đồng tại cuối T3/2026** — chiết khấu RNAV 40% mà HSC áp dụng (cao hơn bình quân 3 năm) chính là phản ánh trực tiếp rủi ro này. 2. **Trái phiếu quốc tế 300 triệu USD** — NVL đang xin ý kiến trái chủ miễn trừ các khoản thanh toán chưa thực hiện (công bố 28-29/05/2026). Sentiment tin tức quanh sự kiện này phân hoá rõ.

III. SO SÁNH VỚI CÁC BÁO CÁO PHÂN TÍCH KHÁC

NGUỒN	NGÀY	KHUYẾN NGHỊ	GIÁ MỤC TIÊU	PHƯƠNG PHÁP / LUẬN ĐIỂM
Báo cáo này	03/06/2026	GIỮ	15.500 đ (6 tháng)	SoTP — RNAV/cp 30.688đ × chiết khấu 49,5% (giữ nguyên mức chiết khấu thị trường đang áp dụng); thận trọng về timing re-rating
HSC – Aqua City và các dự án tại TP.HCM đang ghi nhận tín hiệu tích cực; duy trì k/n Tăng tỷ trọng	02/06/2026	TĂNG TỶ TRỌNG (giữ nguyên)	18.000 đ (+16,1% vs 15.500đ ngày 25/5)	SoTP — RNAV tăng 31,7% lên 147.706 tỷ; chiết khấu 40% (vs bình quân 3 năm 29,1%); WACC 13,6%

Định vị: target 15.500đ trong báo cáo này **thấp hơn HSC 18.000đ (-13,9%)**. Đây là báo cáo phân tích broker duy nhất trong cửa sổ 60 ngày (04/04 → 03/06). HSC nâng target chủ yếu vì hai yếu tố: (a) RNAV tăng 31,7% (giả định giá bán Aqua City + bàn giao Grand Manhattan/Victoria Village đẩy sớm 2026-2027), và (b) lùi thời điểm định giá thêm 6 tháng sang giữa 2027. Báo cáo này đồng thuận về RNAV nâng, nhưng giữ nguyên mức chiết khấu thực tế 49,5% (đúng định giá thị trường) — chưa giả định re-rating xảy ra trong 12 tháng. Conviction 50% phản ánh độ phân tán broker chưa hội tụ (single-broker coverage).

IV. LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ (SYNTHESIS TỪ HSC 02/06/2026)

Luận điểm 1: Aqua City được nâng kỳ vọng nhờ Đồng Nai trực thuộc Trung ương — HSC xác nhận

HSC nhận định **Đồng Nai trở thành thành phố thứ 7 trực thuộc Trung ương** (nghị quyết HĐND tỉnh thông qua 28/3, Bộ Xây dựng công nhận đô thị loại I cuối T4, Quốc hội thông qua và **có hiệu lực từ 30/4/2026**) là yếu tố hỗ trợ đáng kể cho Aqua City. Với vị thế mới, Đồng Nai sẽ tự chủ hơn về ngân sách + quy hoạch, ưu tiên hạ tầng trọng điểm. HSC điều chỉnh tăng **giá bán bình quân** và **tỷ lệ hấp thụ** (tăng nhẹ — do mở bán quy mô lớn vẫn còn thách thức từ nguồn cung khu vực + lãi suất cao). Đến cuối Q2/2026 hoặc đầu Q3/2026 dự kiến hoàn tất giấy phép bán hàng toàn bộ dự án; HSC kỳ vọng tái khởi động mở bán nửa cuối 2026 hoặc đầu 2027.

Luận điểm 2: Grand Manhattan + Victoria Village đẩy sớm về 2026-2027 — driver LN 2026F

HSC **tăng 431,5% dự báo LN 2026F** lên 2.185 tỷ đồng (+25,3% YoY) sau khi điều chỉnh thời điểm ghi nhận doanh thu hai dự án này. **Victoria Village**: hoàn tất nghĩa vụ quyền sử dụng đất Q4/2025, ký hợp đồng mua bán tháng 3/2026 — dự kiến bàn giao 2H/2026. **The Grand Manhattan**: hoàn tất nghĩa vụ quyền sử dụng đất Q1/2026, toà tháp cuối cùng cất nóc 24/1 — bàn giao từ Q4/2026. Trước đây HSC dự kiến cả hai dự án chỉ ghi nhận doanh thu từ cuối 2028. Lưu ý: HSC cảnh báo NVL đã **thu phần lớn tiền thanh toán (70-80%)** trong giai đoạn 2019-2022 → tác động đến **định giá** sẽ thấp hơn đáng kể so với tác động đến **lợi nhuận kế toán**.

Luận điểm 3: Q1/2026 LNST bị méo bởi giao dịch không thường xuyên — HSC tự nhận đây là điểm yếu công bố thông tin

Doanh thu Q1/2026 đạt 3.587 tỷ (+101,7% YoY) — bằng **35% dự báo cũ HSC cho cả năm 2026**. LNST 901 tỷ (đảo chiều từ lỗ 443 tỷ Q1/2025) — bằng **125% dự báo cũ HSC cho cả năm**. Tuy nhiên HSC chỉ rõ **2.400 tỷ doanh thu đến từ giao dịch bán 1 quỹ đất nhỏ**; NVL chưa công bố đủ thông tin để HSC tách riêng tác động đến lợi nhuận. HSC **tạm thời ghi nhận như khoản thông thường** trong mô hình dự báo (trên thực tế HSC xem đây là khoản bất thường và sẽ điều chỉnh khi có thêm thông tin). Bàn giao BĐS cốt lõi Q1 chỉ đạt 981 tỷ (122 căn) — phần nào chưa phản ánh đúng mức độ phục hồi thực tế, đặc biệt khi so mục tiêu bàn giao **4.500 căn cả năm 2026** của NVL.

Luận điểm 4: Định giá chiết khấu sâu — chiết khấu 49,5% RNAV (HSC)

Sau khi giá tăng 22,5% trong 3 tháng nhưng giảm 20,3% trong 1 tháng, NVL giao dịch ở mức **chiết khấu 49,5% so RNAV/cp 30.688đ**, cao hơn đáng kể bình quân 3 năm 29,1%. P/E trượt dự phóng 1 năm = **16,8 lần**; P/E forward 2026 = 15,8x, 2027F = 11,1x, 2028F = 6,1x; P/B forward = 0,73x. Báo cáo này áp dụng SoTP nhưng giữ nguyên mức chiết khấu thị trường 49,5% (target 15.500đ) thay vì giảm xuống 40% như HSC — phản ánh quan điểm thận trọng về timing re-rating: cần thấy KQKD Q2-Q3/2026 xác nhận bàn giao thực tế trước khi chiết khấu thu hẹp.

Luận điểm 5: Tái cấp phép giao dịch ký quỹ + tăng vốn 24.020 tỷ đồng — khôi phục thanh khoản và pha loãng nhẹ

Từ ngày **2/4/2026**, NVL chính thức đủ điều kiện giao dịch ký quỹ trở lại sau khi BCTC kiểm toán năm 2025 ghi nhận lợi nhuận 1,7 tỷ đồng. ĐHCĐ đã thông qua phương án **phát hành gần 168 triệu cổ phiếu thưởng tỷ lệ 40:3** (ngày đăng ký cuối cùng 11/6/2026) — pha loãng nhẹ + tăng vốn điều lệ lên khoảng 24.020 tỷ đồng. Phản ứng giá phiên 02/06 và 03/06 (giảm 4,23% phiên 03/06, khối lượng RV 2,97x) phản ánh hiện tượng **chốt lời sau tin thưởng cổ phiếu** quen thuộc với cụm BĐS dân cư.

V. DỮ LIỆU NỀN

V.1 Kết quả kinh doanh quý gần nhất

CHỈ TIÊU (TỶ ĐỒNG)	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	Q1/26
Doanh thu thuần	1.778	1.937	1.683	1.568	3.587
Lợi nhuận gộp	646	673	586	2.520	1.889
Lợi nhuận HĐKD	251	205	150	1.919	1.514
Lợi nhuận sau thuế	(476)	(190)	(1.153)	3.681	860
LN cổ đông CTM	(443)	(161)	(878)	3.226	901
Tăng trưởng DT YoY	+155%	+22%	(16%)	(67%)	+102%

Nguồn: Dữ liệu tài chính cơ bản (single-quarter values).

Độc nhanh. Hai quý Q4/2025 và Q1/2026 đều có yếu tố bất thường lớn: Q4/2025 là **hoàn nhập dự phòng tại dự án Lakeview** (HSC nhấn mạnh trong báo cáo gốc); Q1/2026 là **giao dịch bán quỹ đất nhỏ ghi nhận 2.400 tỷ doanh thu** mà NVL chưa công bố đầy đủ thông tin. Loại trừ các khoản này, hoạt động cốt lõi vẫn đang giai đoạn phục hồi — bàn giao BĐS cốt lõi Q1/2026 chỉ đạt 981 tỷ (122 căn) so mục tiêu 4.500 căn cả năm.

V.2 Dự phóng KQKD 2025-2028 (theo HSC)

CHỈ TIÊU (TỶ ĐỒNG)	2024A	2025A	2026F	2027F	2028F
Doanh thu	9.073	6.966	12.429	17.449	22.053
Tăng trưởng DT YoY	+91%	(23%)	+78%	+40%	+26%
Lợi nhuận gộp	84	4.425	5.576	7.310	11.198
LNST	(6.455)	1.744	2.185	3.121	5.676
EPS ĐC (đồng)	(3.307)	771	969	1.388	2.533
BVPS (đồng)	19.401	20.313	21.292	22.690	25.233
P/E ĐC (lần)	n/a	20,1	16,0	11,2	6,12
P/B (lần)	0,80	0,76	0,73	0,68	0,61
ROAE (%)	(17,0)	4,19	4,70	6,36	10,6
Nợ thuần / VCSH (%)	201	184	175	167	160

Nguồn: Dự phóng HSC ngày 02/06/2026.

Giá đóng cửa **13,950 đồng** ngày 2026-06-05; biên độ 52 tuần 10,000 – 21,000 đồng (cao hơn đáy +39.5%, thấp hơn đỉnh -33.6%); khối lượng bình quân 30 phiên ~27 triệu cổ phiếu.



VI. ĐỊNH GIÁ

Phương pháp: SoTP (Sum-of-the-Parts), tham chiếu cách tiếp cận của HSC và **giữ nguyên mức chiết khấu RNAV mà thị trường đang áp dụng** thay vì giả định re-rating xảy ra.

VI.1 Cấu phần định giá (theo HSC)

HẠNG MỤC	GIÁ TRỊ (TỶ ĐỒNG)	PHƯƠNG PHÁP
RNAV của dự án	147.706	DCF
Tài sản khác	35.271	Giá trị sổ sách
Các khoản nợ khác	(51.485)	Giá trị sổ sách
Tổng tài sản	131.493	
Nợ thuần	(62.039)	
NAV	68.496	
Slg CP đang lưu hành (triệu)	2.232	
RNAV/cp (đồng)	30.688	

VI.2 Phân tích độ nhạy (chiết khấu RNAV → giá mục tiêu)

CHIẾT KHẤU RNAV	20%	30%	40% (HSC)	49,5% (BÁO CÁO NÀY)	50%	60%
Giá mục tiêu (đồng/cp)	25.000	21.000	18.000	~15.500	15.000	12.000
Tiềm năng vs 13.600đ	+84%	+54%	+32%	+14%	+10%	(12%)

Lý do chọn chiết khấu 49,5%: đây chính là mức chiết khấu **thị trường đang áp dụng** tại phiên 03/06 (giá 13.600đ vs RNAV/cp 30.688đ). Giữ nguyên mức này (thay vì giảm xuống 40% như HSC) phản ánh quan điểm thận trọng: (i) cần thấy KQKD Q2-Q3/2026 xác nhận tốc độ bàn giao bàn giao Aqua City + Grand Manhattan thực tế trước khi market re-rate, (ii) trái phiếu quốc tế 300 triệu USD chưa giải quyết dứt điểm là điểm trừ thanh khoản, (iii) phiên 03/06 RV 2,97x cho thấy dòng tiền ngắn hạn vẫn nghi ngờ.

VI.3 So sánh ngang cụm BĐS dân cư cao tầng

MÃ	P/B 2026F	NỢ/VCSH	DT CỐT LÕI Q1/2026	KHUYẾN NGHỊ (BÁO CÁO NÀY)
KDH	1,2x	~1,0x	Đang chờ chi tiết	Mua (rev 15/05)
NLG	1,3x	~1,1x	Sol Garden mở bán mạnh	Mua (rev 15/05)
PDR	1,3x	1,5-2,0x	(76%) YoY	GIỮ (rev 02/06)
NVL	0,73x	~1,75x	981 tỷ (122 căn) — bị che bởi 2.400 tỷ DT bất thường	GIỮ (cảnh báo)
VHM	2,5x	0,8x	+7,6% (ổn định)	MUA NHẹ

NVL có P/B thấp nhất nhóm và Nợ/VCSH ở mức trung bình cao — vị thế "deep value với rủi ro thanh khoản" rõ rệt. Yếu tố hỗ trợ độc đáo là **catalyst Đồng Nai trực thuộc Trung ương + Aqua City** (không mã nào trong nhóm có catalyst tương đương quy mô), nhưng dư nợ vay 68,9 nghìn tỷ + trái phiếu quốc tế 300 triệu USD là rào cản cụ thể.

VII. RỦI RO CHÍNH (SYNTHESIS TỪ HSC + TIN TỨC 25/05–03/06)

Rủi ro 1: Dư nợ vay 68,9 nghìn tỷ đồng tại cuối T3/2026 — HSC nhấn mạnh trực tiếp

Đây là lý do HSC áp **chiết khấu RNAV 40%** (vs bình quân 3 năm 29,1%) — cao hơn đáng kể so với các broker khác đối với BĐS dân cư. Nợ thuần/VCSH 2026F dự kiến vẫn ở mức 175%. Việc bắt đầu ghi nhận doanh thu từ Grand Manhattan + Victoria Village được kỳ vọng giúp giảm Nợ vay/VCSH xuống bình quân 1,0 lần giai đoạn 2026-2028 (so bình quân quá khứ 1,2 lần) — nhưng điều này phụ thuộc vào tiến độ bàn giao thực tế.

Rủi ro 2: Trái phiếu quốc tế 300 triệu USD — chưa giải quyết dứt điểm

Ngày 28-29/05/2026, NVL công bố **đề nghị miễn trừ các khoản thanh toán chưa thực hiện của lô trái phiếu quốc tế 300 triệu USD** và lấy ý kiến trái chủ về trái phiếu chuyển đổi quốc tế. Sentiment tin tức quanh sự kiện này nghiêng tiêu cực (2 bản tin Negative ngày 29/05). Diễn biến kế tiếp của câu chuyện này có thể là yếu tố quyết định re-rating chiết khấu RNAV xuống 40% hay nới rộng thêm.

Rủi ro 3: Tỷ lệ hấp thụ chưa chắc chắn tại các dự án nghỉ dưỡng — HSC quan ngại

NovaWorld Hồ Tràm: quyết định cuối cùng về quyền sử dụng đất dự kiến hoàn tất đầu 2027; bàn giao **lùi sang 2028 trở đi**. **NovaWorld Phan Thiết**: quyết định quyền sử dụng đất cuối Q2/2026 hoặc đầu Q3/2026; bàn giao cũng lùi sang 2028. Nguyên nhân: nhu cầu thị trường thứ cấp đối với sản phẩm nghỉ dưỡng ngoài đô thị loại 1 vẫn yếu. HSC vẫn duy trì giả định thận trọng cho hai dự án này trong dự phóng mới.

Rủi ro 4: Mức độ công bố thông tin còn hạn chế của NVL — HSC chỉ rõ

HSC chỉ thẳng việc NVL chỉ công bố **2.400 tỷ doanh thu** từ giao dịch bán quỹ đất Q1/2026 mà chưa cung cấp đủ thông tin để tách riêng tác động lợi nhuận. HSC tạm tính như khoản thông thường nhưng "trên thực tế xem đây là khoản bất thường và sẽ điều chỉnh lại khi có thêm thông tin". Nếu Q2/2026 không tái lập mức doanh thu này (do không có giao dịch bán quỹ đất tương tự), KQKD sẽ "đội ngược" về thực trạng cốt lõi yếu.

Rủi ro 5: Tái khởi động mở bán Aqua City có thể tiếp tục bị chậm

HSC kỳ vọng nửa cuối 2026 hoặc đầu 2027 — phụ thuộc giấy phép bán hàng toàn bộ dự án + quyết định quyền sử dụng đất hoàn tất cuối Q2 hoặc đầu Q3/2026. Bốn yếu tố HSC chỉ ra ảnh hưởng đến tốc độ hấp thụ: (1) NVL chờ hoàn tất giấy phép trước khi mở bán, (2) hạ tầng mới Đồng Nai cần thời gian đi vào hoạt động, (3) nguồn cung cạnh tranh khu vực lớn, (4) mặt bằng lãi suất + tín dụng BĐS hạn chế.

Rủi ro 6: Áp lực chốt lời ngắn hạn — đã phản ánh phiên 03/06

Phiên 03/06 chứng kiến **tự doanh bán ròng gần 1.000 tỷ trên thị trường, xả mạnh NVL** (theo tin Vietcap 03/06 14:42). Cổ phiếu giảm 4,23% với RV 2,97x — gấp gần 3 lần trung bình 10 phiên. Đây là phản ứng "chốt lời sau tin thưởng cổ phiếu" phổ biến với BĐS dân cư trước ngày chốt quyền 11/6/2026 (tỷ lệ 40:3, gần 168 triệu cổ phiếu thưởng phát hành).

Kịch bản giá mục tiêu 6 tháng

KỊCH BẢN	XÁC SUẤT	GIÁ MỤC TIÊU	TIỀM NĂNG	CƠ SỞ CHÍNH
Cơ sở	50%	15.500 đ	+14%	Giấy phép Aqua City hoàn tất Q3/2026; Grand Manhattan bàn giao Q4/2026 đúng tiến độ
Tích cực	25%	18.000 đ	+32%	Trái phiếu quốc tế được tái cấu trúc thành công; Aqua City mở bán mạnh Q3/2026; HSC TĂNG TỶ TRỌNG được xác nhận
Tiêu cực	25%	11.500 đ	(15%)	Trái phiếu quốc tế xảy ra sự cố; Q2/2026 KQKD "đội ngược" về thực trạng cốt lõi yếu; thị trường điều chỉnh kéo dài

VIII. NGUỒN THAM CHIẾU

Báo cáo phân tích đã đọc đầy đủ

- HSC – NVL ngày 02/06/2026:** Aqua City và các dự án tại TP.HCM đang ghi nhận tín hiệu tích cực; duy trì k/n Tăng tỷ trọng. Giá mục tiêu 18.000đ (từ 14.000đ), Tăng tỷ trọng. Chuyên viên: Đoàn Bảo Anh Tuấn, Hồ Thị Kiều Trang (CFA). Bản gốc tiếng Anh phát hành 26/5; bản dịch tiếng Việt 02/6.

Tin tức phiên 03/06/2026 (4 bản tin)

- 03/06 [Positive] NVL chốt ngày phát hành gần 168 triệu cổ phiếu thưởng — ngày 11/6 là ngày đăng ký cuối cùng, tỷ lệ 40:3.
- 03/06 [Negative] Cổ phiếu NVL đối mặt làn sóng chốt lời: Nhà đầu tư "bất an" về điều gì? — áp lực bán sau tăng nóng; dòng tiền và nợ vay vẫn chưa hoàn toàn giải quyết.
- 03/06 [Neutral] Cổ phiếu Novaland có biến, hơn 60.000 cổ đông cần lưu ý mốc thời gian 10/6/2026.
- 03/06 [Negative] Tự doanh bán ròng gần 1.000 tỷ đồng, xả mạnh NVL và loạt cổ phiếu ngân hàng.

Tin tức nền (25/05 – 02/06/2026)

- 02/06 [Negative x4] Cổ phiếu Novaland bị bán tháo, dư bán sàn chất đọng trước ngày chốt quyền (cùng chiều với phiên 03/06).
- 01/06 [Positive] Novaland xin ý kiến trái chủ về trái phiếu chuyển đổi quốc tế.
- 29/05 [Negative] Novaland đề nghị miễn trừ các khoản thanh toán chưa thực hiện của lô trái phiếu quốc tế 300 triệu USD.
- 28/05 [Positive] 10.500 người mua nhà của Novaland nhận tin vui + Hàng loạt dự án của Novaland sắp được cấp sổ hồng.
- 27/05 [Positive] Novaland liên tiếp nhận tin vui từ 2 dự án tại trung tâm TP.HCM.

- 25/05 [Positive] *Novaland (NVL)*: Dự kiến tăng vốn điều lệ lên khoảng 24.020 tỷ đồng + chốt kế hoạch phát hành gần 168 triệu cổ phiếu thưởng.

Khuyến nghị chuyên gia

- 14/05/2026 — Nhận định cá nhân: dự án Grand Manhattan đã hoàn thành nghĩa vụ liên quan tiền sử dụng đất; dự án Waterbay tại phường Bình Khánh đã hoàn thành xử lý theo nghị quyết 170; khuyến nghị tiếp tục theo dõi chờ điểm mua ở các phiên cân bằng.

Dữ liệu tài chính cơ bản

- Kết quả kinh doanh NVL từ Q1/2024 đến Q1/2026 — single-quarter values: doanh thu Q1/2026 = 3.587 tỷ (+101,7% YoY); LNST = 860 tỷ; LN cổ đông công ty mẹ = 901 tỷ.
- Chỉ số tài chính Q1/2026 (theo HSC): P/E forward 16,0x; P/B 0,73x; ROAE 4,70%; Nợ thuần/VCSH 175%.
- Tổng quan doanh nghiệp — CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va; vốn hoá 34.596 tỷ đồng (tại giá 15.500đ ngày 25/5); slg CP lưu hành 2.232 triệu; tỷ lệ free-float 68,2%; sàn HOSE.
- Giá đóng cửa 03/06/2026: 13.600 đồng (mở cửa 13.800, cao 14.150, thấp 13.250); khối lượng 52,49 triệu cổ phiếu; giá trị giao dịch 712 tỷ đồng; biên độ 52 tuần (theo HSC) 10.500 – 20.500 đồng.

Bối cảnh vĩ mô

- Kịch bản VN-Index ngày 03/06/2026 — VN-Index 1.819,01 (-0,41%); xác suất hồi phục về 1.860 trước Fed FOMC 17/06 nâng từ 45% lên 55%; vùng hỗ trợ then chốt 1.798–1.810.
- Định vị cụm BĐS dân cư phiên 03/06 — NVL là tâm điểm cụm (Δ phiên -4,23%, RV 2,97x); GVR dẫn đầu cụm KCN (+32,25% so mốc neo); KDH, NLG, PDR phân hoá.

Quy tắc chống trùng lặp: phiên bản kế tiếp sẽ chỉ tham khảo các báo cáo và tin tức phát hành sau ngày 03/06/2026.