

24/02/2025

KHUYẾN NGHỊ **KHÔNG XẾP HẠNG**

Giá hợp lý	N/a
Giá hiện tại	16,900
Tiềm năng tăng/giảm	N/a

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

CP đang lưu hành (triệu)	162.5
Free float (%)	60%
Vốn hóa (tỷ VND)	2,722
KL GDTB 3 tháng (cổ phiếu)	374,164
Sở hữu nước ngoài (%)	0.8%
Ngày niêm yết đầu tiên	09/01/2020

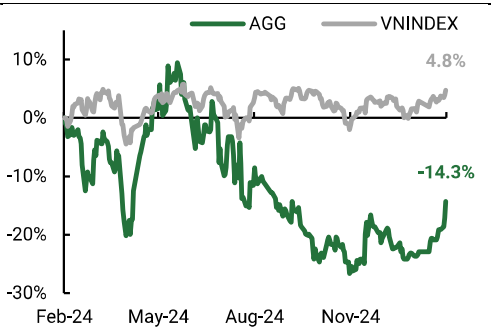
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Ông Nguyễn Bá Sáng	26.15%
Cổ đông nội bộ liên quan đến ông Nguyễn Bá Sáng	7.62%
Cổ đông nước ngoài	0.8%
Cổ đông khác	65.43%

KHÍA CẠNH TRỌNG YẾU

TTM EPS (VND)	1,830
BVPS (VND)	19,050
Nợ/VCSH (%)	45.17%
ROA (%)	3.64%
ROE (%)	10.09%
P/E	8.71
P/B	0.88
Tỷ suất cổ tức (%)	n/a

BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU



SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (AGG) được thành lập vào năm 2012. Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển và kinh doanh các công trình nhà ở. AGG đã đầu tư phát triển một số dự án nhà ở tiêu biểu tại khu vực thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương và Vũng Tàu. AGG lần lượt được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) từ cuối năm 2019 và đầu năm 2020.

KHỐI PHÂN TÍCH

Nguyễn Cửu Minh Danh
danhnghuyen@phs.vn

CẬP NHẬT BUỔI GẶP GỠ NHÀ ĐẦU TƯ – CHỜ ĐỢI BƯỚC CHUYỂN MÌNH

- AGG ghi nhận doanh thu & LNST-CĐTS 2024 lần lượt 1,913 tỷ VND (-51% YoY) và 298 tỷ VND (+70% YoY), hoàn thành 120% và 119% kế hoạch nhờ bàn giao dự án Westgate. Trong năm 2025, AGG đặt kế hoạch ở mức vừa phải với lợi nhuận tăng nhẹ 14% YoY (340 tỷ VND).
- AGG dự kiến mở bán dự án The Gió (Bình Dương) vào tháng 4 – 5/2025 với mục tiêu bán được 800/3,000 sản phẩm, doanh số bán hàng 2025 ~2,000 tỷ VND. Đồng thời, AGG cũng sẽ tiếp tục triển khai thêm 02 dự án The Lá Village & Westgate 2 giai đoạn 2026 – 2027.
- Công ty đặt kế hoạch ghi nhận tổng doanh thu khoảng 24,800 tỷ VND đến từ trên 6,000 sản phẩm nhà ở trong 05 năm tới bên cạnh việc cải thiện biên LNG lên mức 30 – 35%.
- Hiện tại AGG đang giao dịch tại P/B trượt 12 tháng là 0.86x, thấp hơn (-46.3%) so với mức trung vị P/B AGG kể từ khi niêm yết. Chúng tôi cho rằng mức chiết khấu này đang phản ánh sự quan ngại của thị trường về chất lượng tài sản & tiến độ thực hiện các dự án. PHS đang theo dõi các yếu tố có thể phản ánh rõ hơn triển vọng của AGG và sẽ cập nhật định giá trong thời gian sớm nhất.

PHS Research đã tham gia buổi gặp HSX: AGG với các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh, dự án và kế hoạch phát triển giai đoạn 2025-2030:

Năm 2024, AGG hoàn thành 120% và 119% kế hoạch doanh thu và LNST-CĐTS với doanh thu đạt 1,913 tỷ VND (-51% YoY) và LNST-CĐTS đạt 298 tỷ VND (+70% YoY) đến từ bàn giao dự án Westgate.

Năm 2025, AGG đặt kế hoạch doanh thu 800 tỷ VND (-58% YoY) và LNST-CĐTS ghi nhận 340 tỷ VND (+14% YoY), trong đó (i) khoảng 150 tỷ VND lợi nhuận từ việc hoàn nhập khác chi phí đã trích trước và (ii) bàn giao các sản phẩm còn lại của các dự án đã triển khai trước đó.

Mục tiêu trung và dài hạn giai đoạn 2025 – 2030: An Gia đặt kế ghi nhận tổng doanh thu khoảng 24,800 tỷ VND đến từ trên 6,000 sản phẩm nhà ở thuộc 04 dự án (The Gió, The Lá Village, Westgate, The Signal) có tổng diện tích 33ha tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và Bình Dương. Công ty cũng đặt mục tiêu cải thiện biên lợi nhuận gộp đối với các dự án mới triển khai từ 30% – 35%, cao hơn 10 điểm phần trăm so với bình quân 22% lợi nhuận gộp của AGG trong giai đoạn 2020 – 2024

Diễn biến định giá: Hiện tại AGG đang giao dịch tại P/B trượt 12 tháng là 0.86x, thấp hơn (-46.3%) so với mức trung vị P/B AGG kể từ khi niêm yết. Chúng tôi cho rằng mức chiết khấu này đang phản ánh sự quan ngại của thị trường về (i) Chất lượng tài sản AGG với 83% tổng tài sản đang ghi nhận tại các khoản phải thu; (ii) Tiến độ thực hiện các dự án bị đình trệ.

Chúng tôi đang theo dõi một số yếu tố có thể phản ánh rõ ràng hơn triển vọng của AGG trong thời gian tới, bao gồm: (i) Mở bán dự án The Gió trong năm 2025; (ii) Việc tăng tỷ lệ sở hữu lên 90-100% tại các dự án mới so với tỷ lệ 51% từ các dự án trước đó; (iii) Nghị quyết số 171/2024/QH15 có hiệu lực từ ngày 01/04/2025 và Quy hoạch TP.HCM giai đoạn 2021-2030 được thông qua vào ngày 31/12/2024, kỳ vọng tháo gỡ các vướng mắc pháp lý đối với 02 dự án lớn tại Bình Chánh, tạo điều kiện triển khai từ 2026 – 2027.