

# Cty CP An Gia (AGG)

## Tin vấn ĐHCĐ: Triển vọng tăng trưởng mạnh mẽ

### Tin vấn ĐHCĐ

- Vào ngày 31/03, chúng tôi đã tham dự Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 của AGG. Buổi trình bày chủ yếu tập trung vào các kế hoạch cho năm 2021, mục tiêu về giá trị bán hàng và kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu.

### FY21F: Hướng tới tăng trưởng lợi nhuận 20.1% n/n

- Công ty đặt ra mục tiêu sẽ ghi nhận khoản lợi nhuận 3.6 nghìn tỷ đồng, 105.3% n/n được thúc đẩy bởi việc bàn giao hơn 2,000 căn hộ dự án của Sky89 (430 căn) và The Sóng (1,650 căn). LN ròng FY21F tăng chậm hơn ở mức 20.1% n/n, đạt 500 tỷ đồng do sự thiếu hụt khoản lợi nhuận lợi thế thương mại 338.7 tỷ đồng được ghi nhận FY2020.
- Thêm vào đó, công ty một lần nữa nhấn mạnh tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm (CAGR) LN ròng FY19-23F trong khoảng 20-25%.

### Doanh số hợp đồng sẽ bật tăng trong FY21F

- AGG hướng tới mục tiêu doanh số hợp đồng FY21F đạt 8 nghìn tỷ đồng, gấp 2 lần n/n nhờ lượng mở bán 3,600 căn hộ. Các căn hộ sắp được ra mắt trong FY21F là Signal 27 (600 căn hộ), dự án thấp tầng The Standard (200 căn), và dự án 3ha-Binh Duong (1,000 căn đợt đầu).

### Rủi ro pha loãng EPS khi phát hành quyền

- Để bổ sung nhu cầu về vốn cho dự án 3ha tại Binh Duong, AGG sẽ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỉ lệ 1:1. Ngoài ra, công ty sẽ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu 10% trong nửa cuối 2021.

	2017A	2018A	2019A	2020A	2021G
Doanh thu (tỷ đồng)	989	1,125	385	1,754	3,600
Tăng trưởng (% n/n)	64.1	13.8	(65.8)	355.9	105.3
LN hoạt động (tỷ đồng)	142	288	147	55	N/A
LN ròng (tỷ đồng)	59	293	327	415	500
EPS (đồng)	708	15,111	4,602	5,031	6,042
Tăng trưởng (% n/n)	3,678.3	2,035.3	-69.5	9.3	20.1
EBITDA (tỷ đồng)	145	290	150	59	N/A
PE (x)	7.4	6.4	9.5	8.2	6.8
EV/EBITDA (x)	3.3	6.5	26.9	90.5	N/A
PB (x)	2.5	2.3	2.4	2.0	1.6
ROE (%)	51.1	56.9	28.5	22.0	N/A
Suất sinh lợi cổ tức (%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Ghi chú: LN ròng, EPS and ROE dựa trên lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ

VUI LÒNG THAM KHẢO NGUYÊN TẮC KHUYẾN NGHỊ, THÔNG TIN CÔNG KHAI VÀ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM Ở CUỐI BÁO CÁO

Khuyến nghị **Không đánh giá**

Giá mục tiêu **N.A**

Lợi nhuận **N.A**

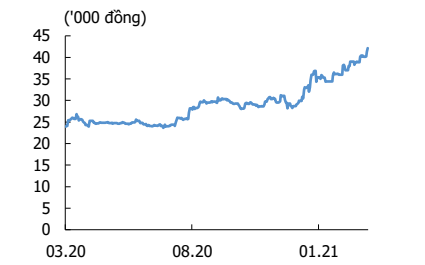
### Thông kê

VNIndex (31/03, điểm)	1,191
Giá cp (31/03, đồng)	42,150
Vốn hóa (tỷ đồng)	3,467
SLCP lưu hành (triệu)	83
Cao/ Thấp 52 tuần (đồng)	42,150/23,637
GTGD TB 6T (tỷ đồng)	47
Tỷ lệ CP tự do/ Sở hữu NN (%)	52.7/5.9
Cổ đông lớn (%)	
CTCP Quản lý và Đầu tư Trường Giang	37.67
KITMC	4.46

### Biến động giá cổ phiếu

	1T	6T	12T
Tuyệt đối (%)	10.9	36.5	73.9
Tương đối với VNI (%p)	10.5	3.0	(7.3)

### Xu hướng giá cổ phiếu



Nguồn: Bloomberg

### Nhàn Lại

nhan.lai@kisvn.vn

### **Quỹ đất tập trung ở tỉnh Bình Dương**

- Trong buổi họp, AGG cũng cho biết thủ tục pháp lý mua lại khoảng 43-53ha đất ở Bình Dương có thể hoàn tất trong năm nay. Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là một địa điểm chiến lược nhưng không phải là lý tưởng nhất vì quy trình cấp phép bị kéo dài.

### **Định giá thực sự hấp dẫn dù triển vọng tăng trưởng tốt**

- Theo mục tiêu của ban quản trị, lợi nhuận FY21F tương xứng với PE dự phóng đạt 6.8x và PB đạt 1.6x, không tương xứng với mức trung vị của các công ty trong nước cùng ngành lần lượt là 14x và 2.1x. Chúng tôi cho rằng dường như các nhà đầu tư đã phản ứng thái hóa với quy mô quỹ đất khiêm tốn 43-53ha và bỏ qua triển vọng tích cực trong năm FY21F-22F.

■ **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với cổ phiếu dựa trên lợi nhuận kỳ vọng trong 12 tháng tới**

- MUA: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là 15% hoặc hơn.
- Nắm giữ: Tổng lợi nhuận kỳ vọng từ -5% đến 15%.
- Bán: Tổng lợi nhuận kỳ vọng là -5% hoặc thấp hơn.
- CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không cung cấp giá mục tiêu với cổ phiếu khuyến nghị Nắm giữ hoặc Bán.

■ **Nguyên tắc đánh giá của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam với ngành trong 12 tháng tới**

- Nâng tỷ trọng: Khuyến nghị tăng tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
- Trung lập: Khuyến nghị giữ tỷ trọng của ngành trong danh mục bằng với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.
- Giảm tỷ trọng: Khuyến nghị giảm tỷ trọng của ngành trong danh mục so với tỷ trọng dựa trên vốn hóa của ngành trong VNIndex.

■ **Xác nhận của chuyên viên phân tích**

Chúng tôi, chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này, xác nhận rằng báo cáo phản ánh chính xác quan điểm cá nhân của chúng tôi về công ty được phân tích trong báo cáo. Chúng tôi cũng xác nhận rằng chúng tôi đã, đang và sẽ không nhận được các khoản lợi ích cá nhân nào, liên quan đến khuyến nghị và quan điểm trong báo cáo, một cách trực tiếp hoặc gián tiếp.

■ **Thông tin công khai quan trọng**

Ở thời điểm cuối tháng liền trước của ngày phát hành báo cáo (hoặc cuối tháng thứ 2 liền trước nếu ngày phát hành báo cáo sau ngày cuối tháng liền trước ít hơn 10 ngày), CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nắm giữ 1% hoặc nhiều hơn cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo.

Không có mâu thuẫn lợi ích quan trọng nào giữa chuyên viên phân tích, CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam và các bên liên quan tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không quản lý hoặc đồng quản lý việc phát hành ra công chúng cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo trong vòng 12 tháng qua.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không nhận được khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong 12 tháng qua; CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không ký vọng hoặc tìm kiếm các khoản lợi ích nào từ dịch vụ ngân hàng đầu tư từ công ty được phân tích trong báo cáo trong ba tháng tới.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam hoặc các bên liên quan không tạo lập thị trường cho cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại thời điểm phát hành báo cáo.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không nắm hơn 1% cổ phần của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 31/03/2021.

CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam đã không cung cấp trước báo cáo này cho các bên thứ ba khác.

Cả chuyên viên phân tích thực hiện báo cáo này và người liên quan không sở hữu cổ phiếu của công ty được phân tích trong báo cáo tại ngày 31/03/2021.

Người thực hiện: Nhàn Lại

## Miễn Trừ Trách Nhiệm

Báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing cho chứng khoán Việt Nam được thực hiện và phát hành bởi phòng phân tích của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam, công ty được cấp giấy phép đầu tư của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Chuyên viên phân tích, người thực hiện và phát hành báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing, được cấp chứng chỉ hành nghề và được quản lý bởi UBCKNN Việt Nam. Báo cáo này không được sao chép, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.

Báo cáo này được viết nhằm mục đích chỉ cung cấp thông tin. Bản báo cáo này không nên và không được diễn giải như một đề nghị mua hoặc bán hoặc khuyến khích mua hoặc bán bất cứ khoản đầu tư nào. Khi xây dựng bản báo cáo này, chúng tôi hoàn toàn đã không cân nhắc về các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc các nhu cầu cụ thể của các nhà đầu tư. Cho nên khi đưa ra các quyết định đầu tư cho riêng mình các nhà đầu tư nên dựa vào đánh giá cá nhân hoặc tư vấn của chuyên gia tư vấn tài chính độc lập của mình và tùy theo tình hình tài chính cá nhân, mục tiêu đầu tư và các quan điểm thích hợp khác trong từng hoàn cảnh. CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam không đảm bảo nhà đầu tư sẽ đạt được lợi nhuận hoặc được chia sẻ lợi nhuận từ các khoản đầu tư. CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam, hoặc các bên liên quan, và các nhân sự cấp cao, giám đốc và nhân viên tuyên bố miễn trừ trách nhiệm với các khoản lỗ hoặc tổn thất liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc một phần báo cáo này. Thông tin và nhận định có thể thay đổi bất cứ lúc nào mà không cần báo trước và có thể khác hoặc ngược với quan điểm được thể hiện trong các mảng kinh doanh khác của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam. Quyết định đầu tư cuối cùng phải dựa trên các đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo phân tích này và các tài liệu marketing không thể được sử dụng như là chứng cứ cho các tranh chấp pháp lý liên quan đến các quyết định đầu tư.

Bản quyền © 2021 của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam. Báo cáo này không được sao chép, nhân bản hoặc xuất bản (toàn bộ hoặc từng phần) hoặc tiết lộ cho bất kỳ người nào khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của CTCP Chứng khoán KIS Việt Nam.