

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

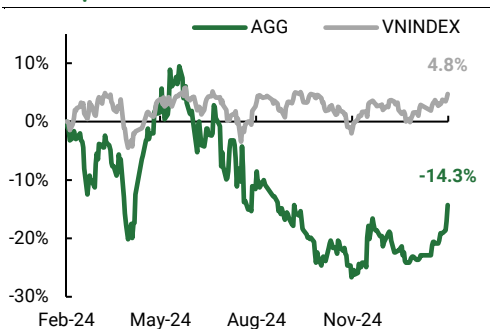
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

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
danhnguyen@phs.vn

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

- AGG ghi nhận doanh thu & LNST-CĐTTS 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-CĐTTS với doanh thu đạt 1,913 tỷ VND (-51% YoY) và LNST-CĐTTS 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-CĐTTS 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.

Cập nhật kết quả kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025

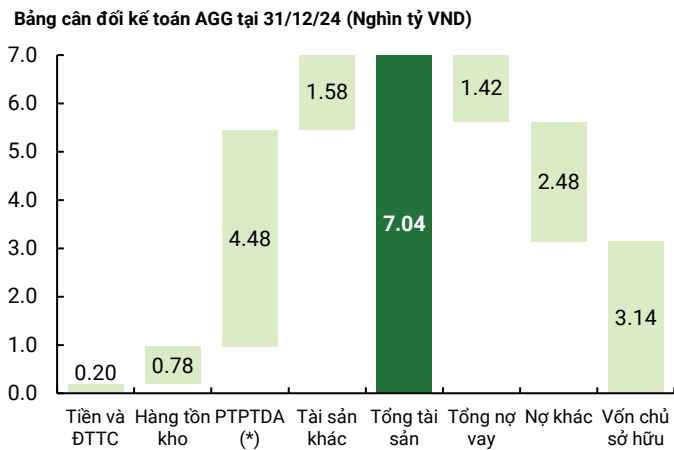
Năm 2024 AGG hoàn thành 120% và 119% kế hoạch doanh thu và LNST-CĐTS với doanh thu đạt 1,913 tỷ VND (-51% YoY) và LNST-CĐTS đạt 298 tỷ VND (+70% YoY) đến từ bàn giao dự án Westgate.

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. Giá trị hàng tồn kho của AGG tại cuối 4Q24 ghi nhận 776 tỷ với đóng góp chủ yếu từ dự án Westgate và The Standard. Theo công ty, dự án Westgate còn khoảng 100 căn chưa bàn giao, The Standard và The Sóng còn 1 số căn chưa bàn giao, các dự án này sẽ được ghi nhận trong 2025.

Tại ngày 31/12/2024, tổng tài sản AGG ghi nhận 7,035 tỷ VND (-24% YoY) với các khoản phải thu (ngắn hạn và dài hạn) đáng đóng góp trọng yếu lên đến 83% giá trị tổng tài sản với giá trị 5,803 tỷ VND, trong đó 4,481 tỷ VND đang dành cho việc phát triển dự án mới. Theo thuyết minh từ BCTC quý 4/2024, đây là khoản cho vay và đầu tư phát triển theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) cho các dự án tương lai của AGG:

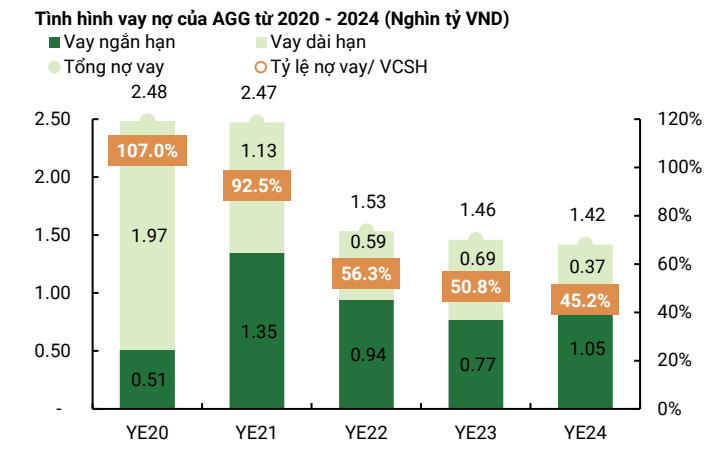
- AGG đang cho Công ty Gia Linh và Nhà An Gia vay 2,562 tỷ VND để phát triển dự án The Lá Village (27ha – H. Bình Chánh, TPHCM)
- Hợp tác phát triển đầu tư dự án The Gió (2.9ha – Tp. Dĩ An, Bình Dương) với giá trị 1,172 tỷ VND.
- Hợp tác phát triển đầu tư dự án Westgate 2 (3.2ha – H. Bình Chánh, Tp.HCM) với giá trị 747 tỷ VND.

Hình 1: Các dự án phát triển mới của An Gia hiện đang được ghi nhận tại khoản mục khoản phải thu



Nguồn: Fiinpro, PHS tổng hợp, (*) PTPTDA: Khoản phải thu cho vay và đầu tư phát triển dự án

Hình 2: An Gia liên tục giảm dư nợ vay trong thời gian qua và giữ tỷ lệ nợ vay ở mức an toàn



Nguồn: BCTC AGG, PHS tổng hợp

Theo chia sẻ từ doanh nghiệp về thông tin các dự án như sau:

- **Dự án The Gió (Bình Dương):** Hiện tại tỷ lệ sở hữu của An Gia đối với dự án này là 40% thông qua công ty liên kết là Lộc Phát, dự kiến tăng lên 90% và 10% còn lại đến từ đối tác Nhật Bản. Tháng 06/2024, An Gia đã khởi công xây dựng Dự án The Gió (Bình Dương) với tổng thầu xây dựng là Ricons sau khi nhận được giấy phép xây dựng.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến 4,500 tỷ VND, đến cuối 4Q24 An Gia đã đầu tư gần 1,200 tỷ VND. Tháng 06/2024, An Gia đã ký kết với ngân hàng VPBank khoản tài trợ nguồn vốn 1,000 tỷ VND cho dự án này.
- Tháng 01/2025, công ty đã hoàn tất các nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất bổ sung, dự kiến sẽ mở bán đợt đầu tiên từ tháng 04 & 05/2025 và bắt đầu bàn giao nhà trong năm 2027 – 2028.

Hình 3: Phôi cảnh dự án The Gió



Nguồn: AGG, PHS tổng hợp

Hình 4: Vị trí và tiện ích xung quanh dự án The Gió



Nguồn: AGG, PHS tổng hợp

Theo tìm hiểu từ PHS, ngày 30/11/2024, Quốc hội đã thông qua **Nghị quyết số 171/2024/QH15**: “Về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất” có hiệu lực từ 01/04/2025.

Luật Đất đai mới phần nào đã không đáp ứng được kỳ vọng của thị trường bất động sản khi vẫn còn các quy định hạn chế việc triển khai dự án nhà ở thương mại trên đất không phải là đất ở, gây nên nút thắt phát triển mới nhiều dự án thời gian qua. **Nghị quyết này sẽ mở đường cho các dự án nhà ở thương mại thí điểm trên đất phi nhà ở thông qua chuyển nhượng tự nguyện hoặc đang có quyền sử dụng đất phù hợp quy hoạch, chấp thuận từ UBND tỉnh/ thành phố.**

Nghị định hướng dẫn chi tiết đã hoàn tất dự thảo và được lấy ý kiến từ các bộ ban ngành địa phương vào 18/02/25. Kỳ vọng nghị định sẽ sớm được ban hành để tháo gỡ nút thắt pháp lý về loại hình đất mà đơn vị phát triển nhà ở gặp phải.

• **02 dự án The Lá Village (thông qua công ty liên kết với tỷ lệ 21%) và Westgate 2 (hợp tác với công ty liên quan Vĩnh Nguyên):**

- AGG đã sở hữu và hoàn tất công tác đền bù đất 02 dự án này và có thể tăng tỷ lệ sở hữu lên 100% sau khi các đối tác Nhật Bản đã thoái khỏi dự án.
- Thủ tục pháp lý dự án vẫn đang được thực hiện, khi hiện trạng phần diện tích dự án bao gồm các loại đất nông nghiệp, đất thổ cư và đất công xen kẹt. Tháng 12/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đang lấy ý kiến dự thảo về việc rà soát, công bố danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do nhà nước quản lý về việc giao đất, cho thuê đất với các phần diện tích này. Quy định này nếu được ban hành sớm sẽ giúp gỡ vướng hành lang pháp lý cho nhiều dự án bất động sản trong thời gian tới.

AGG kỳ vọng các quy định, nghị định mới có hiệu lực từ ngày 01/04/2025 sẽ giúp cho tiến độ pháp lý 02 dự án được đẩy nhanh, từ đó có thể triển khai và hợp nhất 02 dự án này trong 2025 – 2026.

Danh mục dự án triển khai giai đoạn 2025 – 2030 có thể tạo mức tăng trưởng bình quân 15% mỗi năm đối với LNST-CĐTTS của AGG

An Gia đặt kế hoạch giai đoạn 2025 – 2030 ghi nhận tổng doanh thu khoảng 24,800 tỷ VND đến từ trên 6,000 sản phẩm nhà ở thuộc 04 dự án có tổng diện tích 33ha tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và Bình Dương.

Công ty cũng đặt mục tiêu cải thiện và duy trì biên lợi nhuận gộp tốt đối với các dự án mới triển khai từ 30% – 35%, cao hơn 10 điểm phần trăm so với mức bình quân 22% lợi nhuận gộp của AGG trong giai đoạn 2020 – 2024.

- **Giai đoạn 2025 – 2027: Mở bán và ghi nhận dự án The Gió (Diện tích 2.9ha – Tỷ lệ sở hữu 90%) tại Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình:**
 - Dự kiến dự án này có thể mang lại 7,000 tỷ VND doanh số bán hàng với rổ sản phẩm đến 3,000 căn hộ. Giá mở bán sẽ từ 40 triệu VND/m².
 - An Gia đặt mục tiêu năm 2025 sẽ có thể bán được 800 sản phẩm tại dự án The Gió với doanh số bán hàng có thể đạt 2,000 tỷ VND.
- **Giai đoạn 2027 – 2030: Kỳ vọng có thể triển khai Dự án The Lá Village (BC27, diện tích 27ha tại Huyện Bình Chánh, Tp.HCM) và Dự án Westgate 2 (BC3.2, diện tích 27ha tại Huyện Bình Chánh, Tp.HCM) sau khi các thủ tục pháp lý được thông qua trong 2025 và 2026**
 - Hiện tại 02 dự án này đã hoàn thành công tác đền bù và có phần đất thổ cư thuộc dự án. Và đang trong tiến trình thực hiện Quy hoạch 1/2000 (Westgate 2) và nhiệm vụ lập quy hoạch 1/2000 (The Lá).
 - Dự kiến 02 dự án này có thể mang lại 17,000 tỷ VND doanh số bán hàng từ 2,000 căn hộ (Westgate 2) và 1,100 sản phẩm thấp tầng (The Lá Village) với kế hoạch bàn giao từ 2029 – 2030.
 - Đối với dự án The Signal (Quận 7) sẽ chuyển thành dự án văn phòng thương mại từ kế hoạch 800 sản phẩm officetel trước đây. Hiện tại đã được xây phần hầm với giá trị ~400 tỷ VND và dự kiến đầu tư thêm 400-500 tỷ VND để xây dựng hạng mục văn phòng từ 30 – 40 tầng.

Bảng 1: Thông tin về các dự án An Gia triển khai trong giai đoạn 2025 - 2030

Dự án	Tỷ lệ sở hữu dự kiến	Số lượng sản phẩm (Căn)	Doanh số bán hàng dự kiến (Tỷ VND)	Hiện trạng pháp lý	Tiến độ dự kiến triển khai					
					2025	2026	2027	2028	2029	2030
The Gió (Tp. Dĩ An, Bình Dương - 2.9ha)	90%	3,000	7,000	Hoàn tất tiền sử dụng đất & GPXD	Xây dựng & Bán hàng		Bàn giao			
Westgate 2 (H. Bình Chánh, TP.HCM - 3.2 ha)	100%	2,000	6,000	Quy hoạch 1/2000	Thủ tục pháp lý (*)		Xây dựng - Bán hàng & Bàn giao			
The Lá Village (H. Bình Chánh, Tp. HCM - 27ha)	100%	1,100	11,000	Nhiệm vụ lập quy hoạch 1/2000	Thủ tục pháp lý (*)		Xây dựng - Bán hàng & Bàn giao			
The Signal (Quận 7, Tp.HCM - 0.3ha)	100%	Dự án văn phòng thương mại		Quy hoạch 1/500		Pháp lý (**)	Xây dựng - Bán hàng & Bàn giao			

Nguồn: AGG, PHS tổng hợp. (*) Thủ tục pháp lý bao gồm: Chủ trương đầu tư - Quy hoạch 1/500 – Đóng tiền sử dụng đất – Giấy phép xây dựng. (**) Đóng tiền sử dụng đất và Giấy phép xây dựng

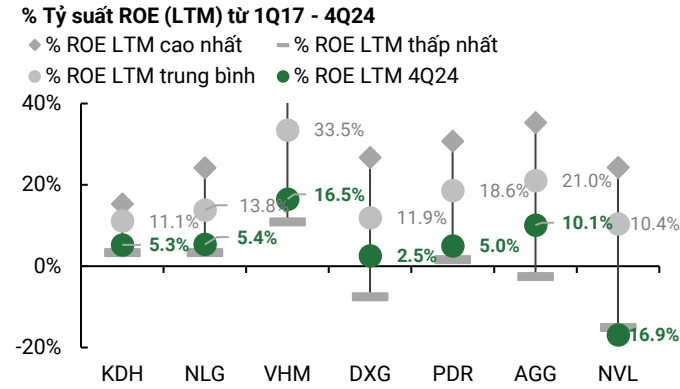
Diễn biến thị trường: AGG đang giao dịch tại P/B trượt 12 tháng là 0.86x, lần lượt thấp hơn (-46.3%) so với mức trung vị P/B AGG kể từ khi niêm yết và thấp hơn (-32.1%) so với mức trung bình P/B ttm hiện tại ngành (Hình 6)

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 các dự án có thể bị đình trệ lâu hơn.

Tuy nhiên với các sự kiện (i) Mở bán dự án The Gió trong năm 2025; (ii) Tăng tỷ lệ sở hữu lên 90-100% dự án mới; (iii) Tiến độ thực hiện 02 dự án tại Bình Chánh kỳ vọng được gỡ vướng nhanh khi hành lang pháp lý khởi thông từ 04/2025; có thể mang lại triển vọng tốt hơn dành cho AGG trong 2 năm tới, từ đó có thể giúp tái định giá doanh nghiệp này trên thị trường.

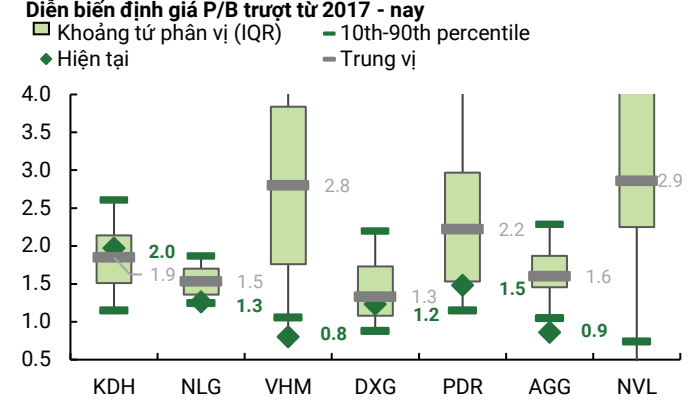
Chúng tôi đang xem xét lại và sẽ cập nhật AGG trong thời gian sớm nhất.

Hình 5: Tỷ suất % ROE LTM của các doanh nghiệp BDS



Nguồn: Fiinpro, PHS tổng hợp

Hình 6: Diễn biến định giá P/B ttm các doanh nghiệp BDS



Nguồn: Fiinpro, PHS tổng hợp, Dữ liệu ngày 21/02/2025

Báo cáo tài chính

Đơn vị Tỷ VND

Kết quả kinh doanh	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Doanh thu thuần	385	1,754	1,808	6,189	3,891	1,913
Giá vốn hàng bán	(104)	(1,482)	(1,410)	(5,141)	(2,914)	(1,320)
Lợi nhuận gộp	281	272	399	1,047	977	593
Chi phí bán hàng	(6)	(130)	(208)	(667)	(510)	(246)
Chi phí bán QLDN	(128)	(87)	(113)	(105)	(61)	(91)
Lợi nhuận từ HĐKD	147	55	78	276	406	256
Lợi nhuận tài chính	213	446	610	322	371	381
Chi phí tài chính	(40)	(65)	(263)	(321)	(204)	(331)
Thu nhập khác, ròng	(7)	57	2	11	81	(5)
Lợi nhuận trước thuế	367	479	494	219	582	302
Lợi nhuận sau thuế	333	445	421	97	460	261
LNST của cổ đông Công ty ty mẹ	326	415	419	19	175	298
Cân đối kế toán	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Tài Sản Ngắn Hạn	4,685	9,016	11,090	8,701	8,302	5,819
Tiền và tương đương tiền	138	519	398	723	772	167
Đầu tư tài chính ngắn hạn	140	109	119	68	55	30
Phải thu ngắn hạn	239	398	256	300	409	499
Hàng tồn kho	2,611	5,734	6,730	3,723	2,014	776
Tài sản ngắn hạn khác	488	777	721	546	266	128
Tài Sản Dài Hạn	714	737	1,475	2,398	991	1,216
Phải thu dài hạn	37	283	1,105	2,089	731	1,087
Tài sản cố định	11	37	33	21	30	20
Bất động sản đầu tư	45	44	18	18	41	32
Chi phí xây dựng dở dang	3	-	9	13	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	584	327	230	161	89	-
Tài sản dài hạn khác	34	46	80	96	100	78
Tổng cộng tài sản	5,399	9,753	12,565	11,099	9,293	7,035
Nợ phải trả	3,945	7,433	9,889	8,373	6,417	3,898
Nợ ngắn hạn	2,990	4,461	6,063	6,016	5,285	3,211
Nợ vay ngắn hạn	262	509	1,347	940	769	1,046
Nợ ngắn hạn khác	2,727	3,952	4,716	5,075	4,515	2,165
Nợ dài hạn	956	2,972	3,826	2,357	1,133	688
Nợ vay dài hạn	808	1,974	1,127	594	691	371
Nợ dài hạn khác	148	998	2,699	1,763	442	316
Vốn chủ sở hữu	1,453	2,321	2,676	2,726	2,876	3,137
Vốn góp	750	825	828	1,251	1,251	1,625
Lợi nhuận giữ lại	364	704	1,103	925	1,368	1,292
Quỹ đầu tư phát triển và khác	180	178	179	179	179	179
Lợi ích cổ đông thiểu số	159	613	565	370	78	41
Tổng nguồn vốn	5,399	9,753	12,565	11,099	9,293	7,035

Lưu chuyển tiền tệ	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐ Kinh doanh	(16)	27	872	2,815	121	(945)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐ Đầu tư	(87)	(218)	(375)	(1,451)	234	645
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐ Tài chính	(91)	572	(618)	(1,039)	(306)	(306)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(193)	380	(121)	325	50	(605)
Tiền & tương đương tiền đầu kỳ	331	138	519	398	723	772
Tiền & tương đương tiền cuối kỳ	138	519	398	723	772	167
Chỉ số tài chính	2019A	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A
Tăng trưởng						
Doanh thu	-65.8%	355.9%	3.1%	242.2%	-37.1%	-50.8%
Lợi nhuận sau thuế	-41.1%	33.5%	-5.3%	-77.1%	376.8%	-43.3%
Tổng tài sản	80.7%	28.8%	-11.7%	-16.3%	7.1%	7.1%
Tổng vốn chủ sở hữu	59.7%	15.3%	1.9%	5.5%	9.1%	-15.1%
Khả năng sinh lời						
Tỷ suất lãi gộp	73.0%	15.5%	22.1%	16.9%	25.1%	31.0%
Tỷ suất EBIT	97.2%	24.1%	27.2%	3.4%	12.9%	16.0%
Tỷ suất lãi ròng	86.6%	25.4%	23.3%	1.6%	11.8%	13.6%
ROA	8.5%	5.5%	3.8%	0.2%	1.7%	3.6%
ROE	31.2%	27.6%	22.0%	0.8%	6.8%	10.1%
Hiệu quả hoạt động						
Số ngày phải thu	170	66	67	17	35	91
Số ngày tồn kho	4,624	1,014	1,592	366	354	381
Số ngày phải trả	164	220	611	787	1,202	10,062
Khả năng thanh toán						
Tỷ suất thanh toán hiện thời	1.57	2.02	1.83	1.45	1.57	1.81
Tỷ suất thanh toán nhanh	0.69	0.74	0.72	0.83	1.19	1.57
Tỷ suất thanh toán tiền mặt	0.09	0.14	0.09	0.13	0.16	0.06
Cấu trúc tài chính						
Tổng nợ/ Tổng tài sản	0.73	0.76	0.79	0.75	0.69	0.55
Nợ vay/ Vốn chủ sở hữu	0.74	1.07	0.92	0.56	0.51	0.45
Vay ngắn hạn/VCSH	0.18	0.22	0.50	0.34	0.27	0.33
Vay dài hạn/VCSH	0.56	0.85	0.42	0.22	0.24	0.12

Nguồn: Fiinpro, PHS tổng hợp

Đảm bảo phân tích

Báo cáo được thực hiện bởi **Nguyễn Cửu Minh Danh, Chuyên viên phân tích – Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng**. Mỗi nhân viên phụ trách về phân tích, chiến lược hay nghiên cứu chịu trách nhiệm cho sự chuẩn bị và nội dung của tất cả các phần có trong bản báo cáo nghiên cứu này đảm bảo rằng, tất cả các ý kiến của những người phân tích, chiến lược hay nghiên cứu đều phản ánh trung thực và chính xác ý kiến cá nhân của họ về những vấn đề trong bản báo cáo. Mỗi nhân viên phân tích, chiến lược hay nghiên cứu đảm bảo rằng họ không được hưởng bất cứ khoản chi trả nào trong quá khứ, hiện tại cũng như tương lai liên quan đến các khuyến cáo hay ý kiến thể hiện trong bản báo cáo này.

Định nghĩa xếp loại

MUA: Cổ phiếu có tiềm năng tăng giá hơn 20%.

TĂNG TỶ TRỌNG: Cổ phiếu có tiềm năng tăng giá từ 10% đến 20%.

NẮM GIỮ: Cổ phiếu cho thấy tiềm năng tăng trưởng hạn chế dưới 10%.

GIẢM TỶ TRỌNG: Cổ phiếu có thể giảm nhẹ từ 0% đến -10%.

BÁN: Cổ phiếu có khả năng giảm hơn -10%.

KHÔNG XẾP HẠNG: Cổ phiếu không được xếp hạng trong phạm vi theo dõi của PHS hoặc chưa được niêm yết.

Hiệu suất được định nghĩa là tổng lợi nhuận trong 12 tháng (bao gồm cả cổ tức).

Miễn trừ trách nhiệm

Báo cáo nghiên cứu này được chuẩn bị bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng (PHS) nhằm mục đích cung cấp thông tin. Thông tin được trình bày trong báo cáo này được thu thập từ các nguồn được cho là đáng tin cậy, nhưng PHS không đảm bảo về tính chính xác hoặc đầy đủ của thông tin đó. Các quan điểm, ước tính, và dự báo trong báo cáo này phản ánh đánh giá hiện tại của tác giả tại thời điểm phát hành báo cáo và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Báo cáo này không phải là một lời đề nghị bán hoặc mời chào mua bất kỳ loại chứng khoán nào. Báo cáo này không nhằm mục đích cung cấp tư vấn đầu tư cá nhân và không xét đến các mục tiêu đầu tư cụ thể, tình hình tài chính, hoặc nhu cầu của bất kỳ cá nhân nào. PHS, các công ty liên kết và/hoặc các cán bộ, giám đốc hoặc nhân viên của PHS có thể có lợi ích hoặc vị trí trong, và có thể thực hiện các giao dịch liên quan đến chứng khoán hoặc quyền chọn được đề cập trong báo cáo này. PHS cũng có thể thực hiện hoặc tìm cách thực hiện các dịch vụ ngân hàng đầu tư hoặc các dịch vụ khác cho các công ty được đề cập trong báo cáo này. PHS, các công ty liên kết của mình, cũng như các cán bộ, giám đốc hoặc nhân viên của PHS, không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất trực tiếp hoặc hệ quả nào phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hoặc nội dung của nó.

© Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng

Tầng 21, Phú Mỹ Hưng Tower,
8 Hoàng Văn Thái, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp.HCM

Điện thoại: (84-28) 5 413 5479

Customer Service: 1900 25 23 58

E-mail: info@phs.vn / support@phs.vn

Fax: (84-28) 5 413 5472

Call Center: (84-28) 5 413 5488

Web: www.phs.vn

PGD Phú Mỹ Hưng

Tòa nhà CR2-08,
107 Tôn Dật Tiên, Phường Tân Phú, Quận 7,
Tp.HCM

Điện thoại: (+84-28) 5 413 5478

Fax: (+84-28) 5 413 5473

Chi nhánh Quận 1

Phòng 1003A, Tầng 10, Tòa nhà Ruby
81-83-83B-85 Hàm Nghi,
P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (+84-28) 3 535 6060

Fax: (+84-28) 3 535 2912

Chi nhánh Quận 3

Tầng 4 và 5, D&D Tower,
458 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3,
Tp.HCM

Điện thoại: (+84-28) 3 820 8068

Fax: (+84-28) 3 820 8206

Chi nhánh Tân Bình

Tòa nhà Park Legend,
251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình,
Tp.HCM.

Điện thoại: (+84-28) 3 813 2401

Fax: (+84-28) 3 813 2415

Chi nhánh Thanh Xuân

Tầng 5, Tòa nhà UDIC Complex,
N04 Hoàng Đạo Thúy, Phường Trung Hòa, Quận
Cầu Giấy, Hà Nội

Phone: (+84-24) 6 250 9999

Fax: (+84-24) 6 250 6666

Chi nhánh Hải Phòng

Tầng 2, Tòa nhà Eliteco,
18 Trần Hưng Đạo, Quận Hồng Bàng, Hải
Phòng

Phone: (+84-22) 384 1810

Fax: (+84-22) 384 1801