

## 投資者會議-等待新轉變

11/03/2025

### 建議 未評等

合理價格	N/a
收盤價	16,900
	(06/03)
上漲/下跌	N/a

### 股票資訊

流通股數(百萬)	162.5
自由流通股數(百萬)	60%
市值(十億越盾)	2,722
最近三個月平均成交量	374,164
外資持股率(%)	0.8%
上市首日	09/01/2020

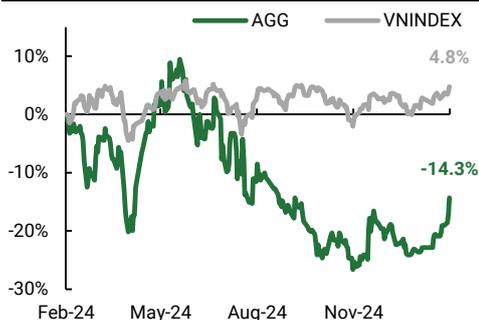
### 股東結構

Mr. Nguyen Ba Sang	26.15%
與 Nguyen Ba Sang 有關之股東	7.62%
外國投資人	0.8%
其他股東	65.43%

### 財務比率

最近十二個月每股盈餘(越盾)	1,830
每股淨值(越盾)	19,050
負債/業主權益(%)	45.17%
資產報酬率(%)	3.64%
資本報酬率(%)	10.09%
本益比	8.71
股價淨值比	0.88
股息殖利率(%)	n/a

### 股價波動



### 公司簡介

An Gia 不動產投資發展公司 (AGG) 成立於 2012 年。公司為房屋開發公司。公司已在胡志明市、平陽及頭頓投資較多房屋專案。AGG 於 2019 年底和 2020 年初在胡志明市證券交易所 (HOSE) 上市。

### 分析師

Nguyen Cuu Minh Danh  
danhnguyen@phs.vn

- 2024 年 AGG 營收及母公司稅後盈餘分別為 1.913 兆越盾 (-51% YoY) 及 2,980 億越盾 (+70% YoY)，分別達成年度計劃的 120% 和 119%。Westgate 專案的轉交為去年公司業績成長之主要動能。公司計劃 2025 年獲利將增長 14% 至 3,400 億越盾。
- AGG 計劃 2025 年 4 及 5 月開始認銷 The Gio 專案 (設於平陽省)。公司提出銷售量為 800 產品和銷售額為 2 兆越盾之目標。另外，AGG 將於 2026-2027 年推出 The La Village 及 Westgate 2 等專案。
- 未來 5 年公司計劃營收將為 24.8 兆越盾、認銷量將為 6,000 多間房屋以及毛利率將提升至 30-35%。
- 目前 AGG 的股價淨值比為 0.86 倍，低於公司上市以來的平均股價淨值比 (-46.3%)。這意味著投資人對公司資產質量及專案進度等因素之擔心。PHS 將持續觀察 AGG 前景以對其公司進行估價。

AGG 已在投資人會議上提及有關 2025 年至 2030 年經營結果預期與專案進度等議題。

2024 年 AGG 營收萎縮 51% 至 1.913 兆越盾 (達成年度計劃的 120%)，母公司稅後盈餘擴增 70% 至 2,980 億越盾 (達成年度計劃的 119%)。Westgate 專案的轉交為去年公司業績成長之主要動能。

公司計劃 2025 年營收將為 8,000 億越盾 (-58% YoY)、母公司稅後盈餘將為 3,400 億越盾 (+14% YoY)。其中 1,500 億越盾為提前付款的回沖以及其他營收是來自專案轉交。

**2025 年至 2030 年中長期目標：**AGG 計劃設於胡志明市及平陽省的 The Gio、The La Village、Westgate、The Signal 等四個專案 (6,000 多間產品) 將為公司帶來 24.8 兆越盾的營收。特別是公司提出新專案的毛利率將由 22% (2020 年至 2024 年的平均水位) 提高至 30%-35% 之目標。

**估價：**目前 AGG 的股價淨值比為 0.86 倍，低於公司上市以來的平均股價淨值比 (-46.3%)。這意味著投資人對公司資產質量及專案進度等因素之擔心。目前公司資產總額的 83% 為應收帳款。專案進度延誤。

**我們在觀察 AGG 的潛在專案：**(一) The Gio 專案將於 2025 年開始認銷；(二) 公司對一些新專案的投資比率由先前的 51% 提升至 90-100%；(三) 2025 年 4 月 1 日生效的「第 171/2024/QH15 號決議」以及 2024 年 12 月通過的 2021 年至 2030 年胡志明市規劃將支援公司可望在 2026 年及 2027 年推出設於 Binh Chanh 縣的兩件專案。