

Doanh nghiệp bất động sản báo lãi quý IV/2025 tăng hơn 1.600%

15:37 26/01/2026

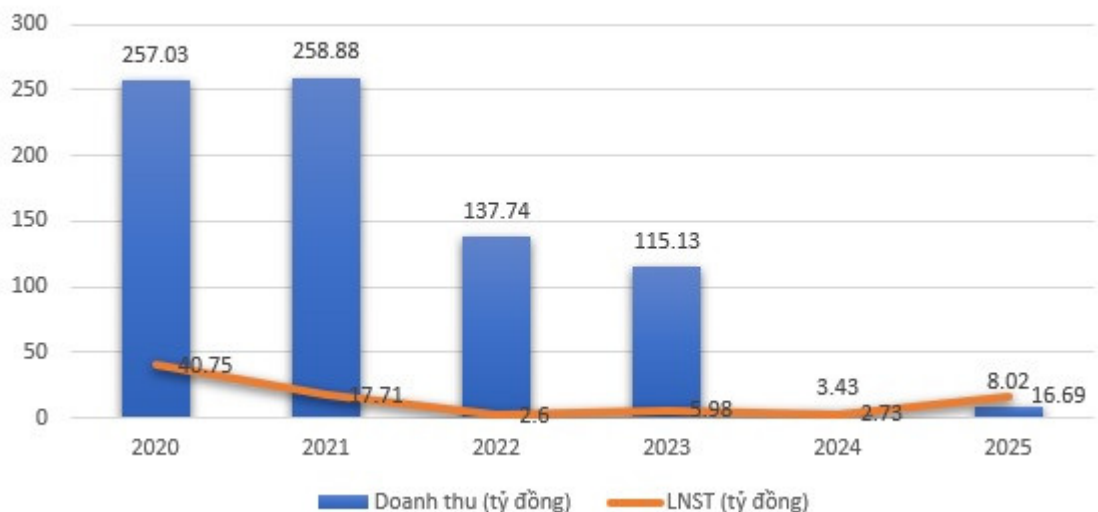
Dù lợi nhuận quý IV/2025 tăng vọt, báo cáo tài chính của Land Saigon (LSG) cho thấy, phần lớn kết quả đến từ yếu tố bất thường và cắt giảm chi phí tài chính, trong khi doanh thu cốt lõi nhỏ, biên lợi nhuận suy giảm và dòng tiền kinh doanh vẫn âm.

CTCP Bất động sản Sài Gòn Vina (Land Saigon, mã: LSG) vừa công bố báo cáo tài chính quý IV/2025 với kết quả lợi nhuận tăng vọt.

Theo báo cáo, trong quý IV/2025, Land Saigon ghi nhận doanh thu thuần đạt 3,5 tỷ đồng, tăng nhẹ 2,48% so với cùng kỳ năm trước. Lũy kế cả năm 2025, doanh thu đạt 8,02 tỷ đồng, tăng mạnh 134,2%. Tuy nhiên, quy mô doanh thu vẫn ở mức khiêm tốn so với quy mô tài sản hơn 2.100 tỷ đồng của doanh nghiệp.

Điểm nhấn đáng chú ý nằm ở lợi nhuận sau thuế quý IV/2025 đạt 64,37 tỷ đồng, tăng thêm 60,64 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, tương đương mức tăng gần 1.627%. Nhờ kết quả này, lợi nhuận sau thuế cả năm 2025 của Land Saigon đạt 16,69 tỷ đồng, tăng 511,1% so với năm 2024.

Tình hình kinh doanh của LSG những năm gần đây



Tình hình kinh doanh của LSG. Nguồn: BCTC doanh nghiệp

Theo giải trình của doanh nghiệp, lãi sau thuế tăng mạnh là do trong kỳ thu nhập khác tăng tăng 16 tỷ đồng phát sinh từ các giao dịch hợp tác đầu tư mang tính chất không thường xuyên. Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính giảm 6,82 tỷ đồng.

Chi phí tài chính trong quý IV/2025 giảm mạnh 57,25 tỷ đồng, nguyên nhân chính đến từ việc cắt giảm chi phí lãi vay. Đây là yếu tố mang tính kỹ thuật tài chính nhưng có tác động rất lớn tới kết quả lợi nhuận kế toán. Trong khi đó, chi phí quản lý doanh nghiệp lại tăng thêm 1,25 tỷ đồng.

Đi sâu vào hiệu quả hoạt động cốt lõi, biên lợi nhuận gộp của Land Saigon trong kỳ đã sụt giảm mạnh, từ mức 69,5% xuống còn 38,1%. Lợi nhuận gộp chỉ đạt 1,34 tỷ đồng, giảm gần 44% so với cùng kỳ. Điều này phản ánh rõ thực tế hoạt động tạo doanh thu chính không phải là động lực mang lại tăng trưởng lợi nhuận trong năm qua.

Xét trên cả năm 2025, dù doanh nghiệp hoàn thành vượt xa kế hoạch đề ra tại Đại hội đồng cổ đông, chất lượng lợi nhuận vẫn là vấn đề cần được nhìn nhận thận trọng. Cụ thể, lợi nhuận trước thuế cả năm đạt 21,13 tỷ đồng, tương đương hoàn thành 828,6% kế hoạch (2,55 tỷ đồng). Tuy nhiên, mức vượt kế hoạch này phần lớn đến từ các khoản thu nhập bất thường và sự sụt giảm mạnh của chi phí tài chính, thay vì sự cải thiện bền vững của hoạt động kinh doanh cốt lõi.

Một điểm đáng lưu ý khác là dòng tiền. Kết thúc năm 2025, dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Land Saigon vẫn âm 72,78 tỷ đồng, dù đã cải thiện so với mức âm 130,62 tỷ đồng của năm trước. Điều này cho thấy lợi nhuận kế toán chưa chuyển hóa thành dòng tiền thực. Ngược lại, dòng tiền từ hoạt động đầu tư ghi nhận dương 313,9 tỷ đồng, trong khi dòng tiền tài chính âm 265 tỷ đồng, phản ánh xu hướng thu hồi vốn đầu tư và giảm đòn bẩy tài chính.

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của Land Saigon đạt 2.113,5 tỷ đồng, giảm 10,3% so với đầu năm. Cơ cấu tài sản cho thấy mức độ tập trung lớn vào các dự án dở dang dài hạn, với giá trị 1.265,8 tỷ đồng, chiếm gần 60% tổng tài sản. Trong khi đó, các khoản phải thu ngắn hạn tăng mạnh 68,4% lên 623,2 tỷ đồng, đặt ra câu hỏi về tốc độ thu hồi vốn và chất lượng công nợ, dù các khoản phải thu dài hạn đã giảm hơn 90%.

Ở phía nguồn vốn, một điểm tích cực là việc doanh nghiệp đã tắt toán toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn. Nếu đầu năm 2025, Land Saigon còn ghi nhận 318 tỷ đồng vay ngắn hạn thì đến cuối năm, con số này đã được đưa về 0 đồng, giúp giảm

áp lực chi phí lãi vay và rủi ro thanh khoản trong ngắn hạn.

Năm 2025 là giai đoạn Land Saigon ghi nhận sự cải thiện mạnh về lợi nhuận kế toán, song nền tảng tăng trưởng vẫn chưa thực sự bền vững. Trong bối cảnh dòng tiền kinh doanh tiếp tục âm và lợi nhuận phụ thuộc nhiều vào yếu tố bất thường, khả năng tạo dòng tiền ổn định từ hoạt động cốt lõi sẽ là yếu tố then chốt quyết định triển vọng dài hạn của doanh nghiệp trong các năm tới.

Minh Thành