

Doanh thu giảm sâu, lợi nhuận hợp nhất của An Gia thu hẹp

07:19 01/05/2026

Kết thúc quý I, CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (HoSE: AGG) ghi nhận bức tranh tài chính với sự phân hóa rõ rệt: biên lợi nhuận gộp cải thiện đáng kể, trong khi lợi nhuận sau thuế hợp nhất thu hẹp xuống mức hơn 5 tỷ đồng. Dòng tiền kinh doanh tiếp tục âm, còn lượng tiền mặt giảm mạnh so với đầu năm.

Doanh thu thuần quý I đạt 67 tỷ đồng, giảm 64,9% so với mức 192 tỷ đồng cùng kỳ năm 2025. Trong cơ cấu, doanh thu từ bán và cho thuê căn hộ đạt 64 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng chủ yếu; doanh thu dịch vụ khác đạt 3 tỷ đồng, còn mảng dịch vụ tư vấn không còn ghi nhận, trong khi cùng kỳ đóng góp 19 tỷ đồng.

Ở chiều ngược lại, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm mạnh từ 116 tỷ đồng xuống 30 tỷ đồng. Riêng giá vốn bán và cho thuê căn hộ giảm sâu so với mức 104 tỷ đồng cùng kỳ. Nhờ đó, biên lợi nhuận gộp tăng từ 39,3% lên 55%, dù lợi nhuận gộp vẫn giảm 51% xuống còn 37 tỷ đồng.



Doanh thu giảm sâu, lợi nhuận hợp nhất của An Gia thu hẹp còn 5 tỷ đồng (Ảnh: internet)

Biên sinh lời sau giá vốn cải thiện, nhưng quy mô doanh thu giảm mạnh khiến phần lợi nhuận này không đủ bù đắp các khoản chi phí. Kết quả, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 5 tỷ đồng, giảm 37,9% so với cùng kỳ; lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ giảm 51,2%, còn 31 đồng lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu so với 63 đồng của năm trước.

Sự chênh lệch giữa báo cáo riêng và hợp nhất tiếp tục thể hiện rõ. Trên báo cáo riêng, công ty mẹ ghi nhận 139 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tăng 45,3%, chủ yếu nhờ cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con. Trong khi đó, kết quả hợp nhất chịu tác động trực tiếp từ việc doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm sâu.

Trong lĩnh vực bất động sản nhà ở, doanh thu thường được ghi nhận tập trung vào thời điểm bàn giao sản phẩm. Do đó, khi chưa có nhiều dự án đến kỳ ghi nhận, doanh thu kế toán có thể giảm mạnh dù doanh nghiệp vẫn triển khai và bán hàng theo tiến độ.

Về cơ cấu chi phí, doanh thu tài chính trong quý đạt 29 tỷ đồng, giảm 11,1% so với cùng kỳ, phần lớn đến từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Doanh nghiệp ghi nhận thêm 174 triệu đồng lãi tiền gửi, cho vay và lãi chênh lệch tỷ giá.

Chi phí tài chính giảm từ 47 tỷ đồng xuống 25 tỷ đồng, trong đó chi phí lãi vay giảm từ 34 tỷ đồng xuống 23 tỷ đồng. Dù vậy, tỷ trọng chi phí tài chính vẫn ở mức cao, tương đương 37,6% doanh thu; riêng chi phí lãi vay chiếm khoảng 33,6%.

Chi phí bán hàng đạt 17 tỷ đồng, giảm 39,6%; chi phí quản lý doanh nghiệp đạt 16 tỷ đồng, giảm 15,5%. Tổng hai khoản chi phí này tương đương 48,4% doanh thu thuần. Cộng với chi phí tài chính, tổng chi phí vượt 57 tỷ đồng, cao hơn lợi nhuận gộp, khiến lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh chỉ còn 8 tỷ đồng, giảm 45,5%.

Lợi nhuận trước thuế đạt 9 tỷ đồng, giảm 56,6%. Sau khi thực hiện nghĩa vụ thuế, lợi nhuận hợp nhất còn lại ở mức thấp, phản ánh rõ tác động của quy mô doanh thu ghi nhận trong kỳ đối với kết quả kinh doanh.

Tại thời điểm cuối tháng 3, tổng tài sản hợp nhất của An Gia đạt 5.397 tỷ đồng, giảm 1,5% so với đầu năm. Tài sản ngắn hạn đạt 1.403 tỷ đồng, trong đó tiền và các khoản tương đương tiền còn 46 tỷ đồng, giảm 47,2% so với mức 88 tỷ đồng đầu năm sau khi điều chỉnh số liệu so sánh.

Doanh nghiệp ghi nhận 468 tỷ đồng đầu tư tài chính ngắn hạn, chủ yếu là vốn góp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh với CTCP Phát triển An Gia Hưng Phát,

không phải tiền gửi hay tài sản tương đương tiền. Điều này cho thấy lượng tiền mặt thực tế ở mức thấp khi so với quy mô nghĩa vụ nợ ngắn hạn.

Hàng tồn kho đạt 329 tỷ đồng, giảm 5,5% và chiếm khoảng 6,1% tổng tài sản. Tài sản dài hạn đạt 3.993 tỷ đồng, trong đó các khoản đầu tư tài chính dài hạn chiếm 3.944 tỷ đồng, tương đương 73,1% tổng tài sản.

Danh mục đầu tư tập trung chủ yếu vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh, với các khoản đầu tư lớn tại Gia Linh (2.475 tỷ đồng), Vĩnh Nguyên (890 tỷ đồng), Lộc Phát (350 tỷ đồng), Gia Hưng (120 tỷ đồng) và Công ty TNHH Xây dựng Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Đông Nam (108 tỷ đồng). Cơ cấu này cho thấy nguồn lực của doanh nghiệp chủ yếu gắn với phát triển dự án thay vì duy trì dưới dạng tiền mặt.

Ở phía nguồn vốn, nợ phải trả đạt 1.877 tỷ đồng, giảm 4,4%; vốn chủ sở hữu đạt 3.520 tỷ đồng. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn đạt 1.007 tỷ đồng, gần như không thay đổi so với đầu năm, trong khi vay dài hạn không còn ghi nhận.

Trong cơ cấu vay ngắn hạn, vay ngân hàng chiếm 405 tỷ đồng và vay từ các đối tượng khác đạt 602 tỷ đồng. Tỷ lệ vay tài chính trên vốn chủ sở hữu ở mức khoảng 0,29 lần, tuy không cao về mặt tỷ lệ, nhưng toàn bộ dư nợ đều là ngắn hạn.

Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn còn 77 tỷ đồng, giảm 32% so với đầu năm; trong đó khách hàng cá nhân mua căn hộ đóng góp 72 tỷ đồng. Quy mô khoản mục này cho thấy dòng tiền từ khách hàng chưa ở mức lớn tại thời điểm cuối quý.

Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh âm 51 tỷ đồng, dù đã cải thiện so với cùng kỳ. Việc giảm hàng tồn kho và các khoản phải thu hỗ trợ dòng tiền, song các khoản phải trả giảm 80 tỷ đồng, cùng với 31 tỷ đồng tiền lãi vay đã trả và 4 tỷ đồng thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp, khiến dòng tiền chưa thể chuyển sang trạng thái dương.

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ âm 41 tỷ đồng, kéo lượng tiền cuối kỳ tiếp tục giảm. Trong thời gian tới, tiến độ bàn giao dự án, quy mô doanh thu được ghi nhận và khả năng chuyển hóa các khoản đầu tư tài chính thành dòng tiền sẽ là những yếu tố chi phối trực tiếp đến kết quả tài chính của An Gia.

L.T (t/h)