

PDR: Doanh thu quý I lao dốc 76%, lợi nhuận chủ yếu từ chuyển nhượng vốn

18:11 03/05/2026

CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HoSE: PDR) ghi nhận kết quả kinh doanh quý I/2026 với doanh thu sụt giảm mạnh, trong khi chi phí tài chính và nghĩa vụ thuế gia tăng. Lợi nhuận trong kỳ chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng vốn, thay vì hoạt động kinh doanh cốt lõi.



Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Theo báo cáo tài chính hợp nhất quý I, doanh thu thuần của PDR đạt hơn 104 tỷ đồng, giảm 76% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn thu chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ. Trong khi đó, tổng chi phí tài chính, bán hàng và quản lý doanh nghiệp lên tới 541 tỷ đồng, gấp 4,8 lần cùng kỳ. Riêng chi phí tài chính đạt gần 432 tỷ đồng, tăng 545%.

Doanh nghiệp cho biết, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc đánh giá khả năng thu hồi vốn đầu tư tại dự án Trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng và dự

án hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu Cổ Đại có thể phát sinh rủi ro tổn thất. Theo nguyên tắc kế toán thận trọng, toàn bộ chi phí xây dựng liên quan đã được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Trường hợp được cơ quan chức năng bồi hoàn trong tương lai, khoản tiền này sẽ được hoàn nhập vào thu nhập.

Bên cạnh đó, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong quý lên tới hơn 252 tỷ đồng, tương đương gần 65% lợi nhuận trước thuế. Tính đến ngày 31/3/2026, khoản nợ thuế và các nghĩa vụ phải nộp Nhà nước ngắn hạn tăng lên hơn 383 tỷ đồng, cao hơn 95% so với đầu năm.

Trong bối cảnh hoạt động kinh doanh chính suy giảm, kết quả lợi nhuận của PDR chủ yếu đến từ doanh thu tài chính. Khoản mục này ghi nhận hơn 907 tỷ đồng trong quý I, gấp 477 lần cùng kỳ. Nguồn thu đột biến đến từ việc hoàn tất chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long.

Cụ thể, Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương – công ty con của Phát Đạt đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Cao ốc Thiên Long cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1. Doanh nghiệp đã nhận thanh toán đợt đầu với giá trị hơn 1.900 tỷ đồng.

Đáng chú ý, PDR hiện đang sở hữu 19,99% vốn tại chính Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1 – đơn vị nhận chuyển nhượng. Nhờ khoản doanh thu tài chính này, doanh nghiệp ghi nhận lợi nhuận sau thuế gần 138 tỷ đồng, tăng 2,7 lần so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, sau quý đầu năm, doanh nghiệp mới hoàn thành khoảng 12% kế hoạch doanh thu và 16% mục tiêu lợi nhuận năm 2026.

Tại thời điểm 31/3/2026, tổng tài sản của PDR đạt hơn 26.600 tỷ đồng, tăng gần 3% so với đầu năm. Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng ở mức gần 2.044 tỷ đồng.

Doanh nghiệp phát sinh khoản phải thu hơn 368 tỷ đồng từ Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao tầng Thuận An 1 – đối tác trong thương vụ chuyển nhượng vốn.

Ở chiều ngược lại, hàng tồn kho giảm khoảng 10%, còn gần 15.100 tỷ đồng. Dư nợ vay tài chính cũng giảm 21%, xuống hơn 4.400 tỷ đồng, chiếm khoảng 31% tổng nợ phải trả.

Từ kết quả kinh doanh quý I có thể thấy PDR đang phụ thuộc đáng kể vào hoạt động tài chính, trong khi hoạt động kinh doanh cốt lõi chưa ghi nhận sự cải thiện rõ rệt.

