

Phát Đạt: Lợi nhuận tài chính áp đảo hoạt động cốt lõi, dùng vốn vay mua bất động sản giữa áp lực dòng tiền âm

05:59 06/08/2025

Dù ghi nhận tăng trưởng lợi nhuận trong quý II/2025, Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HOSE: PDR) tiếp tục cho thấy sự lệch pha giữa kết quả kinh doanh và dòng tiền thực tế, khi nguồn thu chủ yếu đến từ các khoản tài chính thay vì chuyển nhượng dự án – hoạt động cốt lõi vốn là nền tảng tăng trưởng bền vững của doanh nghiệp.



Để hoàn thành mục tiêu lợi nhuận 728 tỷ đồng trong năm 2025, Phát Đạt cần đạt thêm hơn 600 tỷ đồng trong 6 tháng còn lại – tương đương gấp 5 lần lợi nhuận 6 tháng đầu năm (Ảnh: internet)

Lợi nhuận nhờ tài chính, không đến từ bán bất động sản

Theo báo cáo tài chính hợp nhất quý II/2025, Phát Đạt ghi nhận lợi nhuận sau thuế đạt 65 tỷ đồng, tăng 30% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, đóng góp chính lại

đến từ khoản doanh thu tài chính hơn 220 tỷ đồng – chiếm tỷ trọng gần như tuyệt đối trong cơ cấu lợi nhuận quý. Cụ thể, doanh nghiệp thu về 139 tỷ đồng từ thanh lý khoản đầu tư và ghi nhận thêm 85 tỷ đồng lãi chênh lệch tỷ giá liên quan đến việc chuyển đổi khoản vay ACA thành vốn góp.

Ngược lại, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ chỉ đạt gần 20 tỷ đồng, trong đó chuyển nhượng bất động sản – lĩnh vực cốt lõi – mang lại vốn vẹn chưa đến 9 tỷ đồng. Biên lợi nhuận gộp duy trì ở mức khoảng 25%, phản ánh hiệu quả kinh doanh thực tế chưa có cải thiện đáng kể.

Lũy kế 6 tháng đầu năm, doanh thu thuần của Phát Đạt đạt 458 tỷ đồng, tăng 169%, nhưng lợi nhuận sau thuế chỉ tăng nhẹ 14% lên 116 tỷ đồng. Như vậy, tỷ lệ hiện thực hóa kế hoạch kinh doanh năm 2025 mới dừng ở mức 14% với doanh thu và gần 16% với lợi nhuận, cho thấy áp lực tăng trưởng trong nửa cuối năm là rất lớn.

Dòng tiền kinh doanh âm hơn 1.300 tỷ đồng dù đã bán dự án

Một điểm đáng chú ý là việc Phát Đạt đã hoàn tất bán dự án Cadia Quy Nhơn (tên thương mại của dự án Ngô Mỹ) với giá chuyển nhượng 435 tỷ đồng. Tuy nhiên, dòng tiền thực thu chưa ghi nhận do thương vụ phát sinh các khoản phải thu hơn 275 tỷ đồng từ bên nhận chuyển nhượng và 337 tỷ đồng dưới dạng cho vay dài hạn cho chính công ty dự án.

Hệ quả, dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong nửa đầu năm tiếp tục âm hơn 1.300 tỷ đồng – mức âm đáng kể trong bối cảnh doanh nghiệp vẫn đang mở rộng đầu tư và sử dụng đòn bẩy tài chính.

Tính đến ngày 30/6, tổng tài sản của Phát Đạt đạt 24.226 tỷ đồng, chủ yếu tập trung vào hàng tồn kho hơn 14.100 tỷ đồng và các khoản phải thu ngắn hạn hơn 7.100 tỷ đồng – phản ánh mức độ "neo vốn" rất cao vào các tài sản chưa mang lại dòng tiền trực tiếp.

Mua thêm bất động sản bằng vốn vay giữa áp lực tài chính

Trong khi dòng tiền từ hoạt động kinh doanh chưa cải thiện, Phát Đạt vẫn tiếp tục vay vốn để đầu tư mới. Trong quý II, công ty đã vay gần 1.200 tỷ đồng, nâng tổng dư nợ vay lên khoảng 5.700 tỷ đồng, phần lớn là tín dụng dài hạn từ MBBank và VietinBank.

Đáng chú ý, doanh nghiệp đã tạm ứng gần 600 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng một khu đất tại số 61 Cao Thắng (quận 3, TP.HCM) từ bà Trần Thị Hương – thành viên HĐQT. Đây là thương vụ nội bộ từng được đề cập từ cuối năm 2024,

tiếp tục cho thấy chiến lược đầu tư vào các khu đất trung tâm, bất chấp bối cảnh dòng tiền thiếu hụt.

Việc dùng vốn vay để mở rộng quỹ đất trong khi dòng tiền vận hành đang âm sâu có thể tạo ra rủi ro nhất định về thanh khoản trong ngắn hạn, đặc biệt nếu các thương vụ chuyển nhượng dự án sắp tới tiếp tục bị kéo dài thời gian thu tiền.

Kỳ vọng dồn vào nửa cuối năm

Theo kế hoạch được Ban lãnh đạo công bố tại ĐHĐCĐ thường niên, Phát Đạt kỳ vọng phần lớn doanh thu và lợi nhuận sẽ đến từ nửa cuối năm. Trong đó, dự án Bắc Hà Thanh (Quy Nhơn Iconic) được xem là trọng điểm ghi nhận trong quý III-IV, cùng với việc chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty con và các dịch vụ bất động sản liên quan.

Bên cạnh đó, một số dự án như Thuận An 1 đã hoàn tất pháp lý và đang chờ giao dịch cổ phần với đối tác nước ngoài trong tháng 9. Dự án Serenity Phước Hải và tổ hợp nghỉ dưỡng tại Côn Đảo cũng đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý để đủ điều kiện triển khai.

Tuy nhiên, để hoàn thành mục tiêu lợi nhuận 728 tỷ đồng trong năm 2025, Phát Đạt cần đạt thêm hơn 600 tỷ đồng trong 6 tháng còn lại – tương đương gấp 5 lần lợi nhuận 6 tháng đầu năm, đòi hỏi doanh nghiệp phải hiện thực hóa nhiều thương vụ lớn với tiến độ và dòng tiền khả quan.

L.T (t/h)