

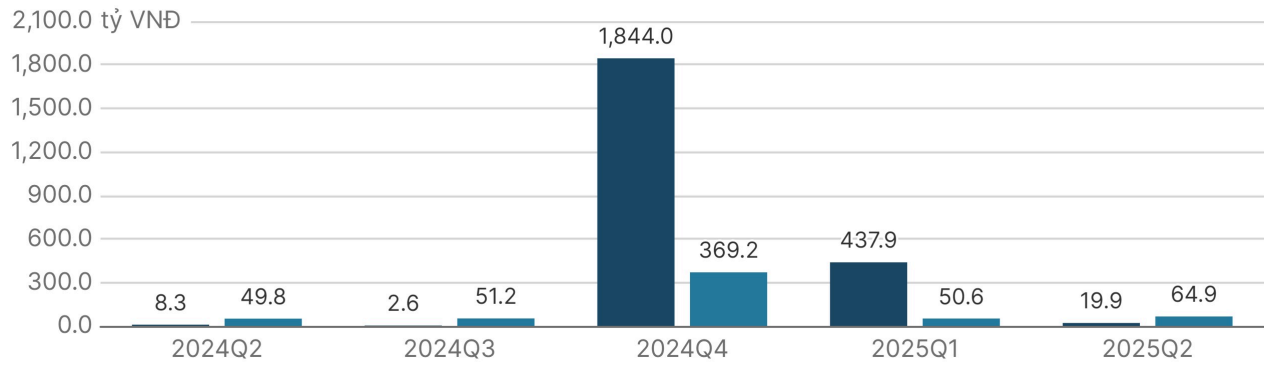
'Giải mã' lợi nhuận Phát Đạt: Dòng tiền vẫn âm nặng, bán dự án cho đối tác mới thành lập đúng ngày ký hợp đồng

CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Mã: PDR | Sàn: HSX)

1. Lợi nhuận từ thương vụ 435 tỷ với đối tác "tân binh"

- Quý 2/2025, CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt báo:
 - Doanh thu thuần chỉ đạt **19.9 tỷ đồng** - mức không đủ bù chi phí hoạt động.
 - Lãi sau thuế gần **65 tỷ đồng** (+30% so với cùng kỳ)

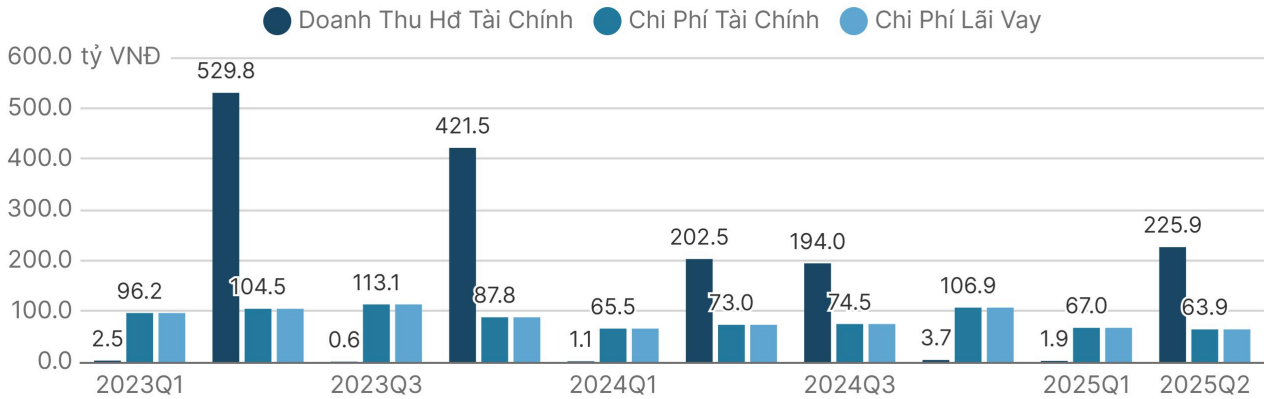
Doanh thu thuần, Lợi nhuận sau thuế (PDR)



Nguồn, tổng hợp: BCTC PDR, fireant.vn.

- Nguồn lợi nhuận chủ yếu đến từ **226 tỷ đồng** doanh thu tài chính
 - Trong đó nổi bật là **139.2 tỷ đồng** lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào CTCP Đầu tư Bất động sản Ngô Mỹ - chủ dự án số 1 Ngô Mỹ (Gia Lai).

Doanh thu, lợi nhuận hoạt động tài chính (PDR)



Nguồn, tổng hợp: BCTC PDR, fireant.vn.

- Ngày 25/06/2025, PDR chuyển nhượng toàn bộ cổ phần công ty này cho Công ty TNHH Đầu tư Quy Nhơn 68 với tổng giá trị **435 tỷ đồng**.
 - Đáng chú ý, Quy Nhơn 68 được thành lập cùng ngày 25/06/2025, vốn điều lệ **500 tỷ đồng**, do 2 cá nhân góp vốn:
 - Ông Phan Sỹ Nguyên (70%)
 - Ông Nguyễn Thành Hiền (30%)

👉 Tuy nhiên, PDR mới thực thu **160 tỷ đồng**, còn lại **275 tỷ đồng (63% giá trị thương vụ)** vẫn được ghi nhận là khoản phải thu.



2. Dòng tiền kinh doanh âm nặng

Chiến lược ghi nhận lợi nhuận từ “bán buôn” dự án giúp PDR duy trì lãi, nhưng dòng tiền thực tế cho thấy áp lực lớn:

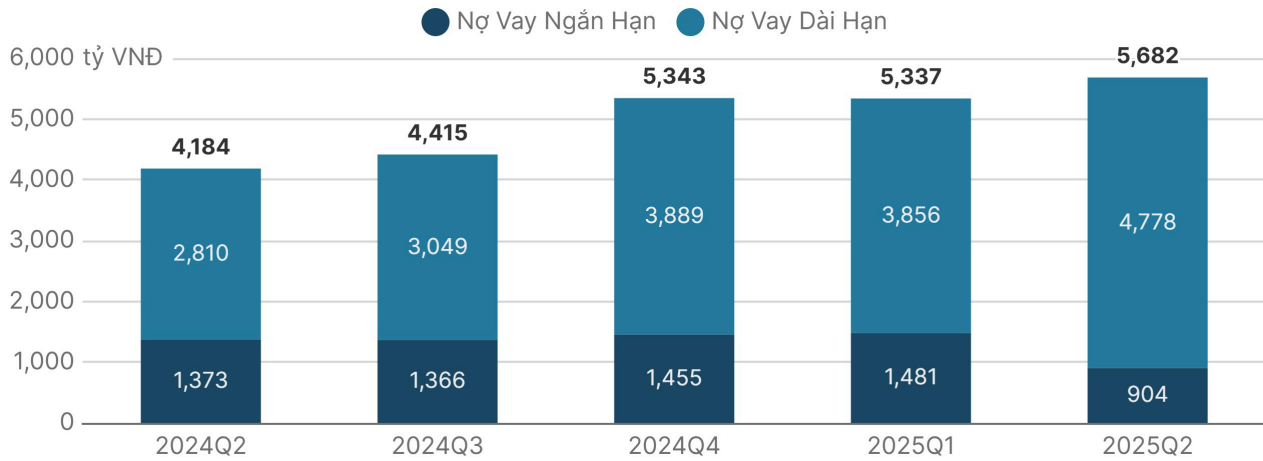
Chỉ tiêu	6T/2025	Ghi chú
Dòng tiền kinh doanh	-1,330 tỷ đồng	-
Tiền mặt	25.2 tỷ đồng	Giảm từ 343.6 tỷ (đầu năm)
Tiền thu từ đi vay	1,196 tỷ đồng	+95% so với cùng kỳ

3. Tái cấu trúc nguồn vốn

- Để giảm áp lực, PDR đã đẩy mạnh các biện pháp tài chính:
 - Hoán đổi khoản nợ vay **30 triệu USD** thành cổ phiếu trong Q2/2025

- Phát hành hơn **72.5 triệu cổ phiếu** trả cổ tức đầu tháng 08/2025 → vốn điều lệ gần **9,800 tỷ đồng**
- Nợ vay ngắn hạn giảm **34.6%**
- Nợ vay dài hạn tăng **20.6%**

Nợ vay (PDR)



Nguồn, tổng hợp: BCTC PDR, fireant.vn.

👉 Xu hướng này cho thấy PDR đang dời gánh nặng từ ngắn hạn sang dài hạn, nhằm giảm áp lực trả nợ trước mắt.