

Thất vọng với cổ phiếu bất động sản

*Dù thị trường BĐS đang có dấu hiệu thoát đáy, nhưng không phải DN nào cũng nhanh chóng vượt qua khó khăn.*

Dù thị trường BĐS đang có dấu hiệu thoát đáy, nhưng không phải DN nào cũng nhanh chóng vượt qua khó khăn. Chứng khoán đã có phiên tăng, giảm trái chiều khi chỉ số VN-Index tiếp tục giữ vững sắc xanh nhờ một số cổ phiếu lớn tăng giá, còn sàn Hà Nội lại giảm điểm nhẹ. Trong suốt thời gian qua, dòng tiền liên tục chảy mạnh vào nhóm cổ phiếu bất động sản (BĐS) với khối lượng giao dịch cực lớn. Có thời điểm, nhóm cổ phiếu BĐS luôn tăng giá, trở thành tâm điểm của thị trường. Tuy nhiên, khi kết quả kinh doanh được công bố thì không ít nhà đầu tư (NĐT) tỏ ra thất vọng, chán nản. Giới phân tích, đầu tư luôn kỳ vọng, giai đoạn khó khăn nhất của thị trường BĐS đã qua, nhiều DN sẽ được hưởng lợi về chính sách kích thích, hỗ trợ thị trường phát triển. Thanh khoản trên thị trường BĐS cũng rất tích cực, đã kích thích dòng tiền tìm đến nhóm cổ phiếu này với khối lượng giao dịch lớn nhất trên cả 2 sàn. Tuy nhiên, trái với mong mỏi của NĐT, nhiều DN BĐS niêm yết công bố lợi nhuận gây hụt hẫng cho NĐT. Nhà đầu tư thất vọng

Điển hình như cổ phiếu PDR của Công ty CP Phát Triển BĐS Phát Đạt dù đã có doanh thu bán BĐS, nhưng kết quả lợi nhuận vẫn chỉ đạt ở mức thấp. Cụ thể, trong quý II/2014, doanh thu thuần PDR đạt 23,5 tỷ đồng, tăng gấp 2,7 lần so với cùng kỳ năm trước.

Tuy nhiên, tốc độ tăng giá vốn hàng bán mạnh hơn, cao gấp 11 lần cùng kỳ đã khiến lãi gộp PDR theo đó giảm nhẹ 6% xuống còn 6,74 tỷ đồng. Trừ đi chi phí phát sinh, PDR ghi nhận lãi ròng vốn vẹn 351 triệu đồng, giảm 38% so với cùng kỳ năm trước. Lũy kế 6 tháng đầu năm 2014, doanh thu thuần và lợi nhuận ròng PDR đạt 42.87 tỷ đồng và 586 triệu đồng, lần lượt bằng 12% và 1,5% chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra. Tồn kho tăng thêm 100 tỷ đồng, ở mức 5.376 tỷ đồng.

Đây là con số bao gồm giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp và các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai. Tổng nợ phải trả của PDR hơn 4.445 tỷ đồng, tăng hơn 100 tỷ đồng so với đầu năm.

Một cổ phiếu khác, là HQC của Công ty CP TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân cũng vừa công bố doanh thu và lợi nhuận giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước. Theo đó, doanh thu thuần của HQC trong quý II chỉ còn gần 5 tỷ đồng, giảm 97% so với cùng kỳ năm trước.

Đáng chú ý, doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS bị âm gần 48 triệu đồng, trong khi cùng kỳ ghi nhận 145 tỷ đồng. Doanh thu từ hoạt động xây dựng cũng giảm đáng kể, chỉ còn đạt 4,9 tỷ đồng, giảm 83% so với quý 2/2013.

Nhóm cổ phiếu BĐS luôn tăng giá, trở thành tâm điểm của thị trường

Ngược lại, doanh thu từ hoạt động tài chính của HQC lại bất ngờ tăng mạnh, đạt gần 47 tỷ đồng, gấp 7,2 lần cùng kỳ. HQC ghi nhận lãi ròng 5,26 tỷ đồng, giảm 40,5% so với cùng kỳ năm trước. Lũy kế 6 tháng đầu năm 2014, doanh thu thuần HQC chỉ hơn 8,5 tỷ đồng và lãi ròng 6,5 tỷ đồng, lần lượt giảm 97% và 43% so với năm trước. Tính đến cuối quý II/2014, tồn kho của HQC tăng gần 190 tỷ lên mức 799 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hơn 680 tỷ đồng. Điều đáng nói là HQC liên tục phát hành cổ phiếu cho đối tác và nhà đầu tư để cản trừ nợ và tăng vốn, nên cổ phiếu này luôn nằm dưới mệnh giá và không thể nào thoát lên được.

Hiện HQC đang có kế hoạch phát hành tăng vốn “khủng”, từ 900 tỷ lên 2.000 tỷ đồng. Nếu phát hành thành công, vòng luẩn quẩn tăng vốn nợ từ cổ đông nội bộ sau đó sẽ được đẩy ra thị trường khiến cổ phiếu này khó thể nào lớn lên được. Hơn nữa, công nợ của HQC khá phức tạp, có thời điểm lên tới 2.265 tỷ đồng, chiếm hơn 70% tổng nguồn vốn là vô cùng khó khăn. Hy vọng mong manh

Các công ty BĐS đang niêm yết khác như Công CP Phát triển đô thị Từ Liêm (NTL) cũng có kết quả kinh doanh bất động sản sụt giảm 67%, chỉ đạt 47,4 tỷ đồng. Theo đó, doanh thu thuần cũng đã giảm mạnh 68%, đạt 48,8 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp theo đó đã giảm 63%, chỉ còn 11,4 tỷ đồng. Trong kỳ, doanh thu từ hoạt động tài chính đạt chưa đầy 1 tỷ đồng, giảm mạnh so với mức của cùng kỳ là 4,7 tỷ đồng, chi phí tài chính quý lại tăng vọt lên 7,9 tỷ đồng, hơn gấp đôi mức cùng kỳ năm trước (3,9 tỷ đồng).

Kết quả, NTL đạt vốn vẹn 1,1 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế trong quý II, chỉ bằng 1/20 con số của cùng kỳ 2013 là 20,1 tỷ đồng. Lũy kế 6 tháng, NTL đạt 79,8 tỷ đồng doanh thu thuần và 10,2 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, giảm mạnh lần lượt 63% và 60% so với 6 tháng 2013. Tính đến 30/6, NTL có 1.044 tỷ đồng hàng tồn kho, tăng 11% so với đầu năm và chiếm 77% tổng tài sản.

Một số cổ phiếu khác được cho là có doanh thu và lợi nhuận tăng hơn so với năm trước là Công ty CP Xây dựng và dịch vụ địa ốc Đất Xanh (DXG). Theo đó, trong quý II/2014, doanh thu thuần của DXG đạt 31,3 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 13,13 tỷ đồng.

Trong đó, chiếm phần lớn là doanh thu từ hoạt động dịch vụ và môi giới bất động sản với 29,2 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp theo đó đạt 25,5 tỷ đồng, tăng gấp 7 lần. Lũy kế 6 tháng, DXG đạt 99,27 tỷ đồng doanh thu thuần và 38,37 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, đều lần lượt tăng mạnh hơn 4 lần và 3 lần so với 6 tháng 2013.

Còn cổ phiếu NLG của Công ty CP Đầu tư Nam Long cũng được định giá là không còn rẻ nữa. Theo CTCK HCM, dự kiến kết thúc năm 2014, doanh thu thuần là 1.082 tỷ đồng (tăng 80%) và lợi nhuận thuần là 76 tỷ đồng (tăng 260%), theo đó EPS dự phóng pha loãng là 611 đồng. Tại mức giá hiện tại, cổ phiếu hiện đang giao dịch với P/E dự phóng là 29,9 lần. Điều đó cho thấy, dù thị trường BĐS đang có dấu hiệu thoát đáy, nhưng không phải DN nào cũng nhanh chóng vượt qua khó khăn. Tuy nhiên, cũng cần ghi nhận là các DN niêm yết trên sàn đang nỗ lực tái cơ cấu chính mình bằng cách phát hành tăng vốn, đảo nợ để tồn tại là mục tiêu sống còn trong bối cảnh hiện nay. Theo Sơn Long

Thời báo kinh doanh