

MÔ HÌNH Z-SCORE (ALTMAN)

Mô hình hệ số Z-Score của Altman (1968) được tính toán dựa trên 5 biến, là kết hợp trọng số của các chỉ tiêu tài chính để đánh giá rủi ro phá sản của doanh nghiệp.

Ngày	12,900 VNĐ		
29/12/2023			
Thay đổi	1 tháng	3 tháng	6 tháng
	-0.8%	-9.2%	-9.8%

Hệ số nguy cơ phá sản	1.01
Z - score (sản xuất)	(B2)
2023	Nguy hiểm

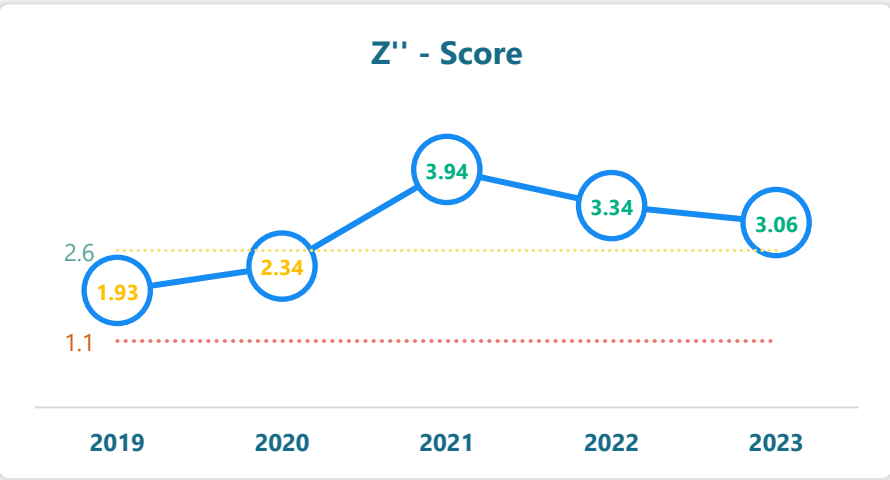
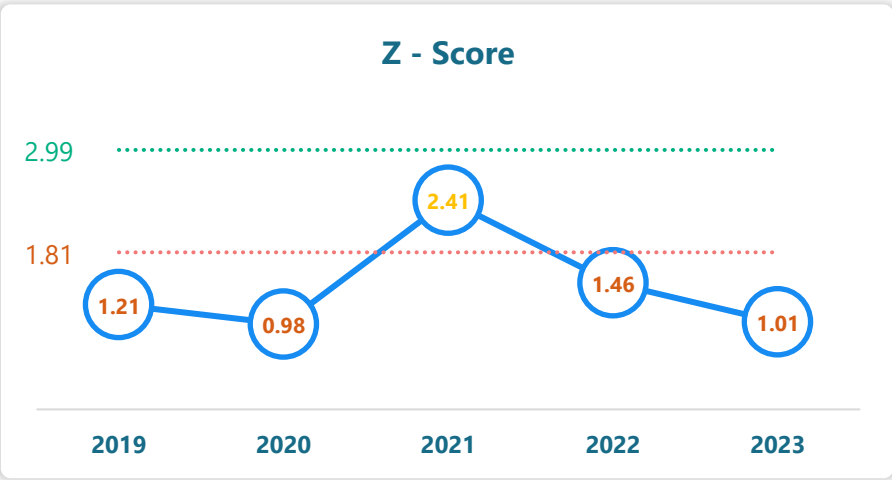
Hệ số nguy cơ phá sản	3.06
Z'' - score (phi sản xuất)	(A3)
2023	An toàn

DT thuần	2023	YoY
	34.9	▼ 99.1
	tỷ VNĐ	▼ 74.0%

LN sau thuế	2023	YoY
	4.74	▼ 17.1
	tỷ VNĐ	▼ 78.3%

ROE	2023	+/- YoY
	2.6%	▼ 9.9%

ROA	2023	+/- YoY
	1.4%	▼ 4.8%



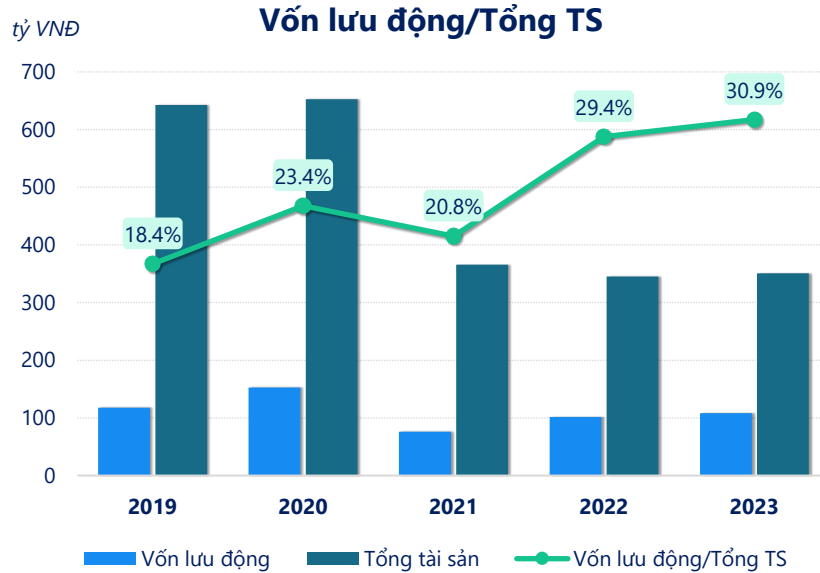
Xét với doanh nghiệp sản xuất: Z-Score của D11 năm 2023 đạt 1.01, thể hiện mức độ rủi ro phá sản rất cao, điều này cho thấy tình hình tài chính bất ổn, rủi ro cao về thanh toán nợ.

Xét với doanh nghiệp phi sản xuất: Với Z''-Score là 3.06 > 2.6, cho thấy D11 đang trong tình trạng tài chính rất tốt và có khả năng cao để duy trì hoạt động kinh doanh một cách ổn định và hiệu quả trong tương lai.

Năm 2023, D11 ghi nhận doanh thu thuần 34.88 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 4.74 tỷ đồng, lần lượt giảm 74.0% và giảm 78.3% so với năm trước.

Sự sụt giảm về doanh thu và lợi nhuận cùng với ROE ở mức 2.57%. Cho thấy công ty đang gặp khó khăn trong việc duy trì và tăng trưởng lợi nhuận. Cần tối ưu hóa hoạt động và quản lý vốn hiệu quả.

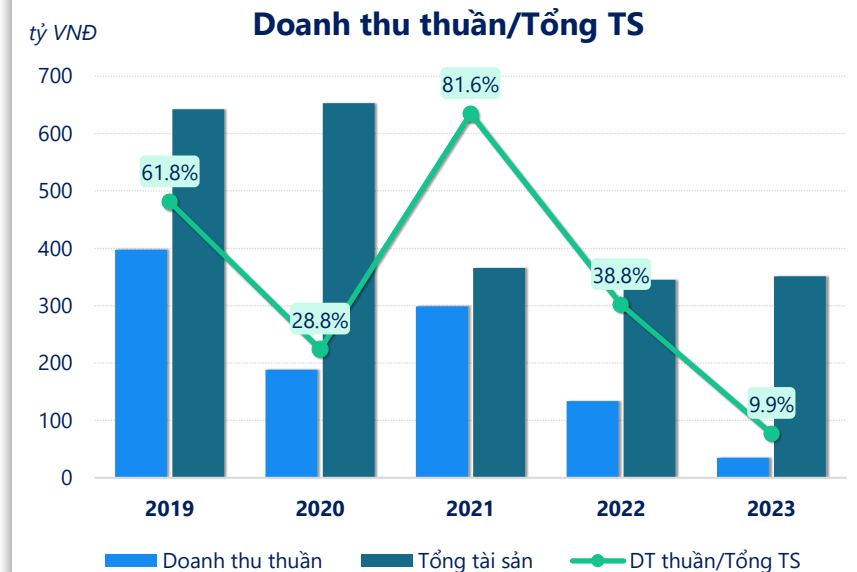
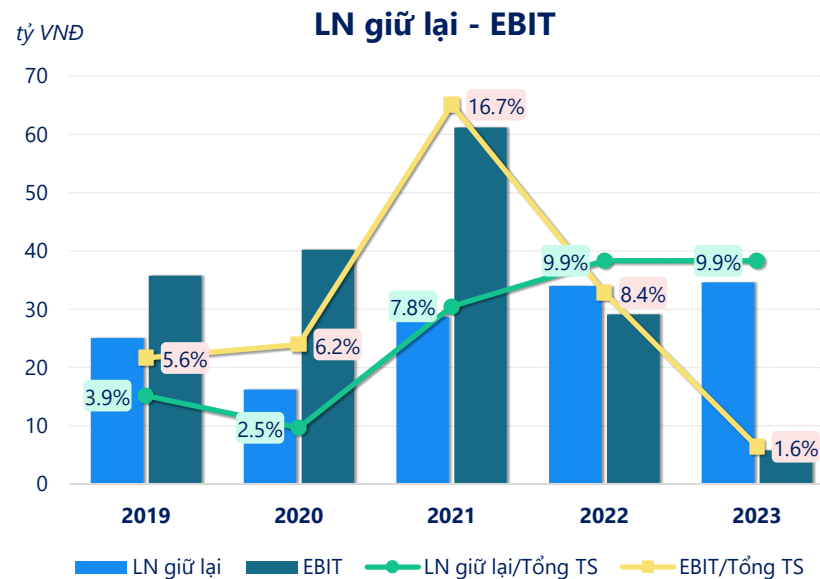
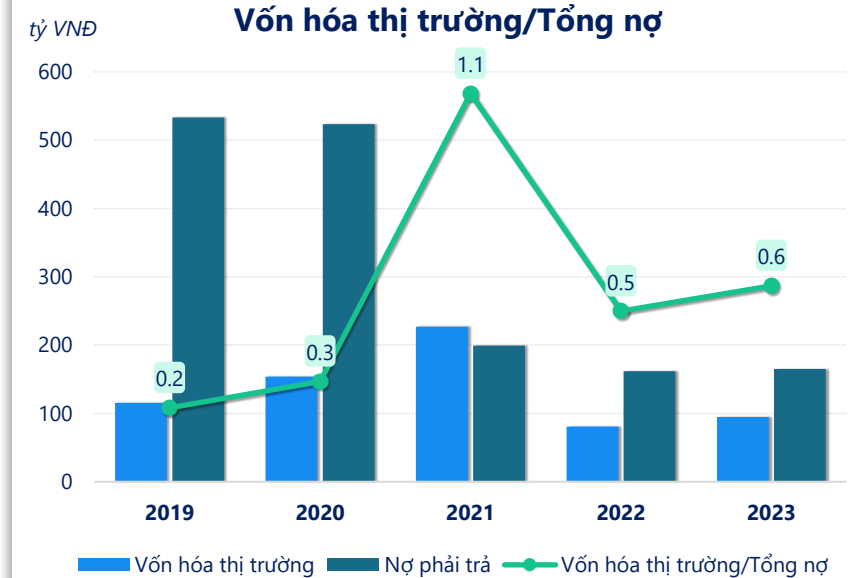
CTCP Địa ốc 11 (HNX: D11)



Vốn lưu động > 0 và tăng so với năm trước cho thấy công ty có khả năng thanh toán các nghĩa vụ nợ ngắn hạn khá tốt. Cần đánh giá thêm về tỷ lệ vốn lưu động/tổng tài sản, nếu tỷ lệ này thấp có thể gợi ý rằng công ty phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn dài hạn để duy trì hoạt động kinh doanh.

Mặc dù tỷ lệ vốn hóa thị trường so với tổng nợ bằng $0.57 < 1$ cho thấy vẫn tồn tại khoảng cách giữa giá trị thị trường và nợ. Nhưng sự tăng lên của tỷ lệ này so với năm trước có thể phản ánh sự cải thiện trong triển vọng kinh doanh của công ty.

Tóm lại, tùy thuộc loại hình doanh nghiệp sản xuất hoặc phi sản xuất để sử dụng mô hình Z-Score hoặc Z"-Score. Trong đó phải phân tích từng chỉ tiêu của mô hình để có cái nhìn tổng quan về sức khỏe tài chính của một doanh nghiệp. Qua đó đánh giá khả năng trả nợ và phá sản của doanh nghiệp đó.



CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tỷ VNĐ)	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 31/12/2022	Thay đổi
Tổng tài sản	352	345	2.0%
Tài sản ngắn hạn	254	238	7.1%
Tiền và tương đương tiền	26.6	13.2	101%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	20.2	7.13	184%
Phải thu ngắn hạn	168	185	-9.6%
Hàng tồn kho	39.8	31.4	26.5%
Tài sản ngắn hạn khác	0.09	0.30	-71.1%
Tài sản dài hạn	97.7	107	-9.1%
Phải thu dài hạn	0	0	
Tài sản cố định	3.70	3.97	-6.8%
Bất động sản đầu tư	94.0	102	-8.3%
Tài sản dở dang	0	0	
Đầu tư tài chính dài hạn	0	0	
Tài sản dài hạn khác	0	0.93	-100%
Lợi thế thương mại	0	0	
Nợ phải trả	162	162	0.5%
Nợ ngắn hạn	143	136	4.6%
Vay và nợ thuê ngắn hạn	6.10	9.92	-38.5%
Phải trả người bán ngắn hạn	4.52	7.04	-35.8%
Nợ dài hạn	20.0	25.4	-21.4%
Vay và nợ thuê dài hạn	0	0	
Nguồn vốn chủ sở hữu	190	183	3.4%
Vốn chủ sở hữu	190	183	3.4%
Vốn điều lệ	65.5	65.5	0.0%
Kinh phí và quỹ khác	0	0	

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ VNĐ)	2019	2020	2021	2022	2023
Doanh thu thuần	397	188	299	134	34.9
Giá vốn hàng bán	353	144	223	87.7	15.8
Lợi nhuận gộp	44.2	44.5	75.3	46.2	19.0
Doanh thu HĐTC	6.50	7.95	4.09	0.96	0.74
Chi phí TC	0.47	0.48	4.53	5.16	3.10
Chi phí lãi vay	0.47	0.48	4.53	1.79	0.04
LN trong công ty LKLD	0	0	0	0	0
Chi phí bán hàng	0.03	0.70	1.98	2.19	1.00
Chi phí QLDN	10.5	11.6	16.3	12.5	10.00
LN thuần từ HĐKD	39.7	39.7	56.6	27.3	5.67
Lợi nhuận khác	-4.42	-0.04	0.04	-0.02	0.07
LN trước thuế	35.3	39.7	56.7	27.3	5.74
Lợi nhuận sau thuế	29.1	34.1	45.4	21.8	4.74
LNST của CĐ cty mẹ	29.1	34.1	45.4	21.8	4.74

Lưu chuyển tiền tệ (tỷ VNĐ)	2019	2020	2021	2022	2023
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	206	-136	-8.71	28.8	23.9
Lưu chuyển tiền từ HĐĐT	-66.4	-31.9	33.0	7.57	-6.65
Lưu chuyển tiền từ HĐTC	-27.8	52.7	-80.2	-49.8	-3.82
Tiền đầu kỳ	86.5	198	82.6	26.7	13.2
Lưu chuyển tiền thuần	111	-115	-55.9	-13.5	13.4
Ảnh hưởng tỷ giá	0	0	0	0	0
Tiền cuối kỳ	198	82.6	26.7	13.2	26.6