

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	7,500 VNĐ		
29/12/2023			
Thay đổi	1 tháng	3 tháng	6 tháng
	4.6%	17.3%	4.5%

Hệ số nguy cơ phá sản	1.11
Z - score (sản xuất)	(B2)
2023	Nguy hiểm

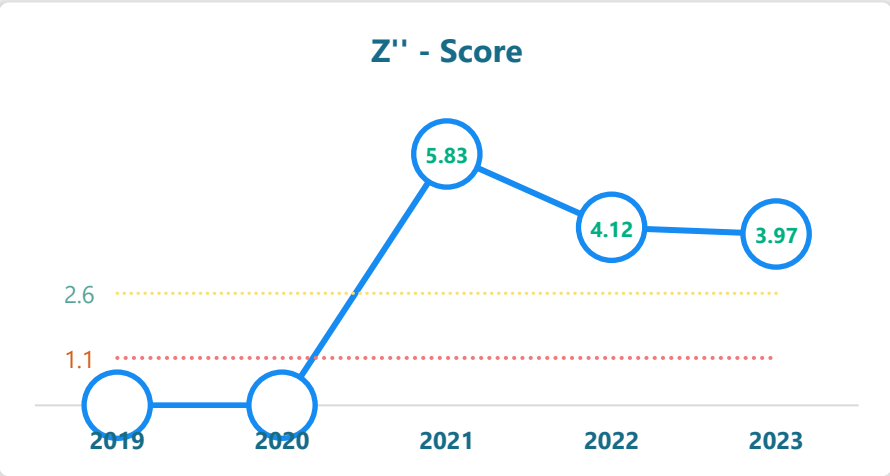
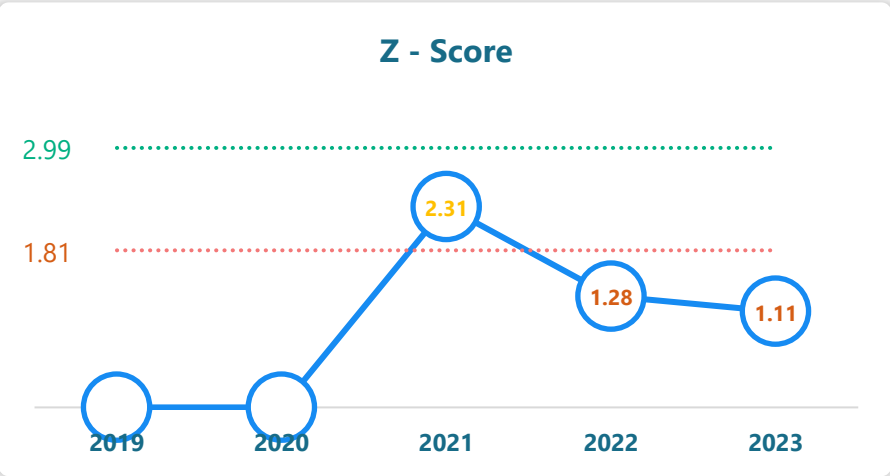
Hệ số nguy cơ phá sản	3.97
Z'' - score (phi sản xuất)	(Aa3)
2023	An toàn

DT thuần	2023	YoY
1,997		▼ 2,099
tỷ VNĐ		▼ 51.2%

LN sau thuế	2023	YoY
-160		▼ 690
tỷ VNĐ		▼ 130%

ROE	2023	+/- YoY
-2.1%		▼ 6.3%

ROA	2023	+/- YoY
-1.0%		▼ 3.2%



Xét với doanh nghiệp sản xuất: **Z-Score** của **DXS** năm **2023** đạt **1.11**, **thấp hơn** so với năm 2022 (1.28). **Z-Score** < **1.81**, cho thấy Doanh nghiệp nằm trong vùng nguy hiểm, nguy cơ phá sản cao.

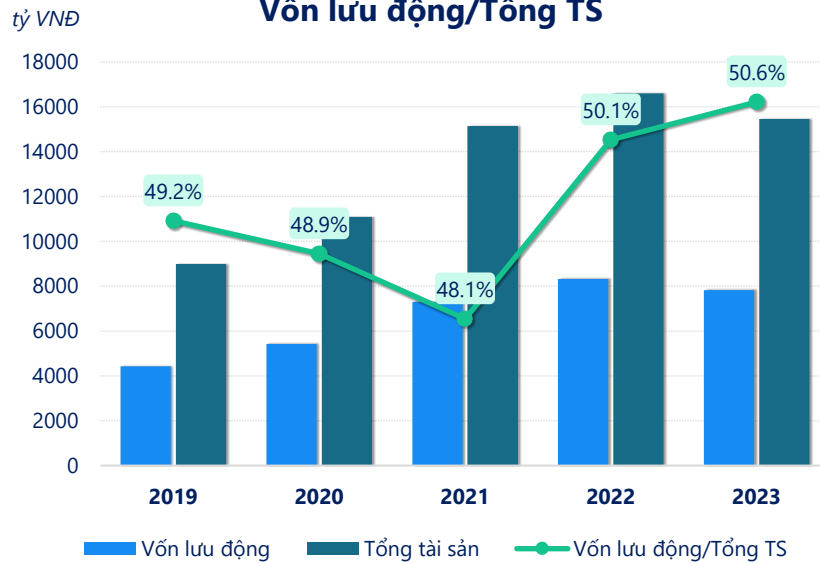
Xét với doanh nghiệp phi sản xuất: Với **Z''-Score** là **3.97** > **2.6**, cho thấy **DXS** đang trong tình trạng tài chính rất tốt và có khả năng cao để duy trì hoạt động kinh doanh một cách ổn định và hiệu quả trong tương lai.

Kết quả kinh doanh **DXS** năm **2023**, doanh thu thuần **giảm mạnh 51.2%** chỉ còn **1,997** tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế **giảm mạnh 130%** chỉ còn **-160.3** tỷ đồng.

Sự sụt giảm về doanh thu cùng với lợi nhuận âm, dẫn đến **ROE** bằng -2.05% là dấu hiệu cảnh báo của tình hình kinh doanh đang xấu đi.

## CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (HSX: DXS)

### Vốn lưu động/Tổng TS

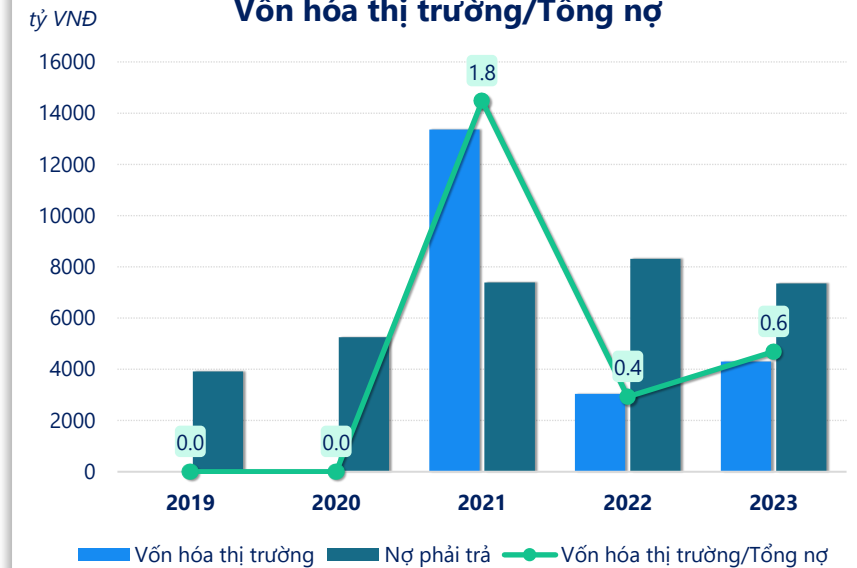


**Vốn lưu động > 0** cho thấy mặc dù công ty vẫn có khả năng thanh khoản, tuy nhiên việc vốn lưu động giảm có thể tạo ra áp lực với khả năng thanh toán nợ ngắn hạn. Cần đánh giá thêm về tỷ lệ vốn lưu động/tổng tài sản, nếu tỷ lệ này thấp có thể gợi ý rằng công ty phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn dài hạn để duy trì hoạt động kinh doanh.

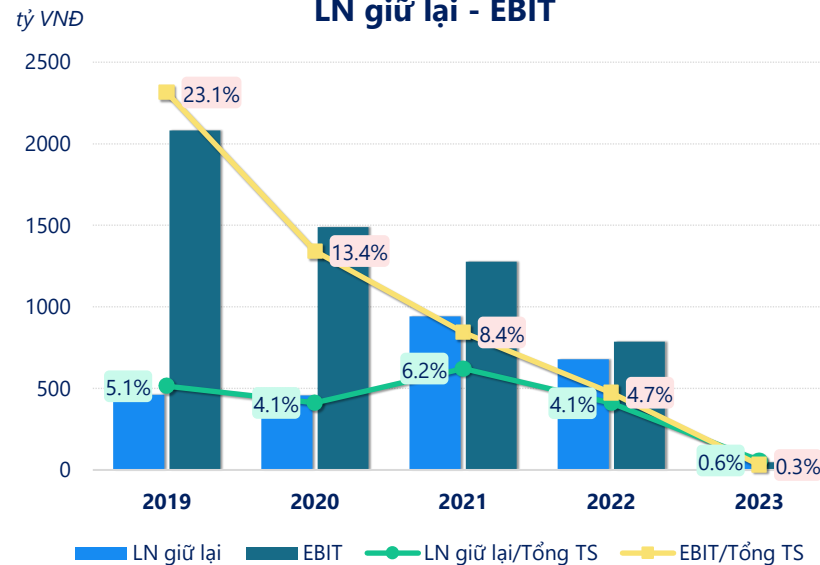
Mặc dù **tỷ lệ vốn hóa thị trường so với tổng nợ bằng 0.59 < 1**, cho thấy vẫn tồn tại khoảng cách giữa giá trị thị trường và nợ. Nhưng sự tăng lên của tỷ lệ này so với năm trước có thể phản ánh sự cải thiện trong triển vọng kinh doanh của công ty.

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.

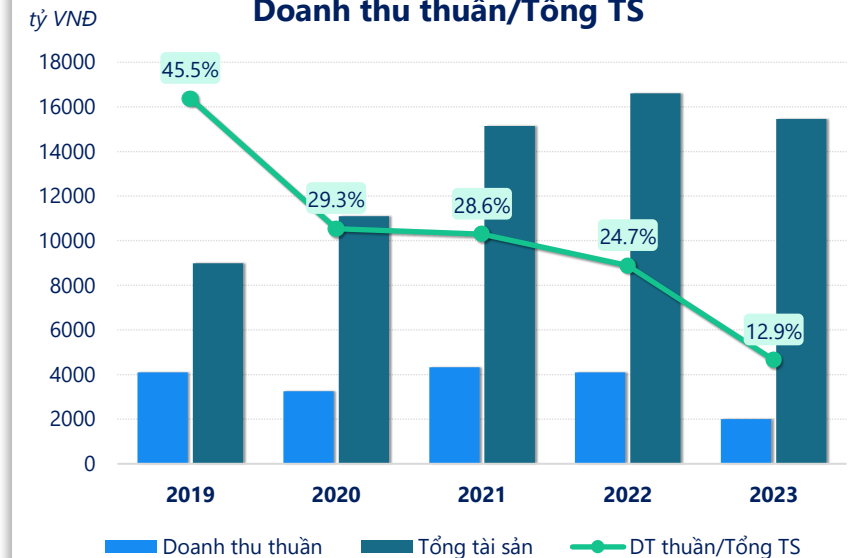
### Vốn hóa thị trường/Tổng nợ



### LN giữ lại - EBIT



### Doanh thu thuần/Tổng TS



CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tỷ VNĐ)	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 31/12/2022	Thay đổi
<b>Tổng tài sản</b>	<b>15,457</b>	<b>16,602</b>	<b>-6.9%</b>
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>14,570</b>	<b>15,673</b>	<b>-7.0%</b>
Tiền và tương đương tiền	207	493	-58.1%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	96.9	171	-43.3%
Phải thu ngắn hạn	9,979	10,657	-6.4%
Hàng tồn kho	4,119	4,190	-1.7%
Tài sản ngắn hạn khác	168	163	3.4%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>887</b>	<b>930</b>	<b>-4.6%</b>
Phải thu dài hạn	204	94.0	117%
Tài sản cố định	199	204	-2.4%
Bất động sản đầu tư	36.5	45.3	-19.4%
Tài sản dở dang	129	117	9.9%
Đầu tư tài chính dài hạn	94.0	201	-53.3%
Tài sản dài hạn khác	<b>87.7</b>	<b>110</b>	<b>-20.5%</b>
Lợi thế thương mại	136	157	-13.4%
<b>Nợ phải trả</b>	<b>7,354</b>	<b>8,317</b>	<b>-11.6%</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>6,754</b>	<b>7,350</b>	<b>-8.1%</b>
Vay và nợ thuê ngắn hạn	1,606	1,375	16.8%
Phải trả người bán ngắn hạn	283	500	-43.5%
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>600</b>	<b>968</b>	<b>-38.0%</b>
Vay và nợ thuê dài hạn	548	942	-41.9%
<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>8,103</b>	<b>8,285</b>	<b>-2.2%</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>8,103</b>	<b>8,285</b>	<b>-2.2%</b>
Vốn điều lệ	5,741	4,531	26.7%
<b>Kinh phí và quỹ khác</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ VNĐ)	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>4,091</b>	<b>3,249</b>	<b>4,329</b>	<b>4,096</b>	<b>1,997</b>
Giá vốn hàng bán	1,413	913	1,667	1,768	1,287
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>2,677</b>	<b>2,336</b>	<b>2,661</b>	<b>2,329</b>	<b>710</b>
Doanh thu HĐTC	127	34.3	49.5	54.7	47.7
Chi phí TC	32.9	46.4	79.4	148	134
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>32.9</b>	<b>45.1</b>	<b>77.0</b>	<b>125</b>	<b>126</b>
LN trong công ty LKLD	0	0	0	0	-107
Chi phí bán hàng	435	485	689	955	325
Chi phí QLDN	325	437	706	645	278
<b>LN thuần từ HĐKD</b>	<b>2,012</b>	<b>1,402</b>	<b>1,236</b>	<b>636</b>	<b>-87.3</b>
Lợi nhuận khác	36.7	41.9	-35.8	25.4	7.72
<b>LN trước thuế</b>	<b>2,048</b>	<b>1,444</b>	<b>1,200</b>	<b>661</b>	<b>-79.5</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>1,633</b>	<b>1,136</b>	<b>873</b>	<b>530</b>	<b>-160</b>
<b>LNST của CĐ cty mẹ</b>	<b>1,061</b>	<b>873</b>	<b>539</b>	<b>345</b>	<b>-168</b>

Lưu chuyển tiền tệ (tỷ VNĐ)	2019	2020	2021	2022	2023
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	-661	1,013	-875	-2,566	-186
Lưu chuyển tiền từ HĐĐT	-652	-410	-130	-146	81.5
Lưu chuyển tiền từ HĐTC	1,342	193	1,492	1,572	-182
Tiền đầu kỳ	322	351	1,146	1,632	493
<b>Lưu chuyển tiền thuần</b>	<b>29.1</b>	<b>796</b>	<b>486</b>	<b>-1,140</b>	<b>-286</b>
Ảnh hưởng tỷ giá	0	0	0	0	0
Tiền cuối kỳ	351	1,146	1,632	493	207