

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	19,500 VNĐ		
29/12/2023			
Thay đổi	1 tháng	3 tháng	6 tháng
	-3.2%	-19.4%	-37.9%

Hệ số nguy cơ phá sản	1.92
Z - score (sản xuất)	(Ba2)
2023	Cảnh báo

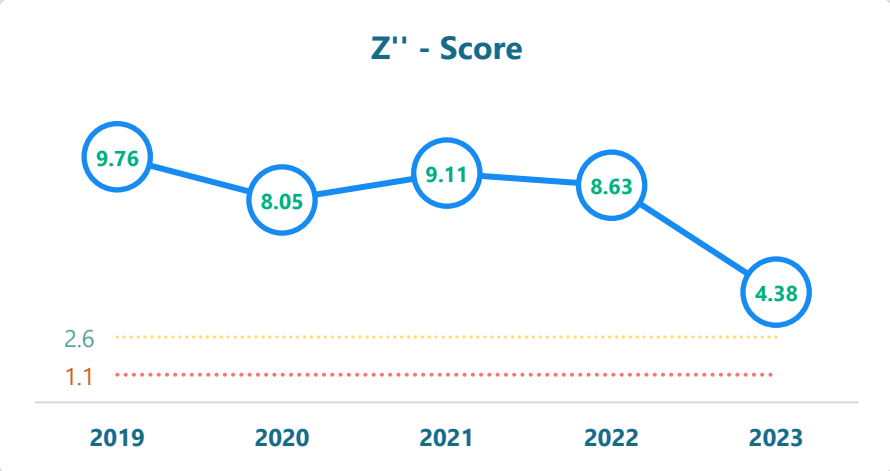
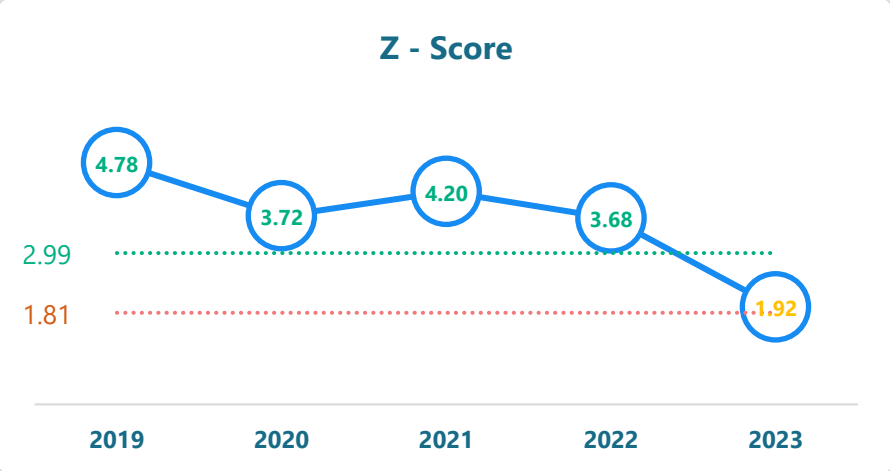
Hệ số nguy cơ phá sản	4.38
Z'' - score (phi sản xuất)	(Aa1)
2023	An toàn

DT thuần	2023	YoY
	168	▼ 199
	tỷ VNĐ	▼ 54.1%

LN sau thuế	2023	YoY
	14.0	▼ 89.0
	tỷ VNĐ	▼ 86.4%

ROE	2023	+/- YoY
	1.9%	▼ 15.7%

ROA	2023	+/- YoY
	1.0%	▼ 9.1%



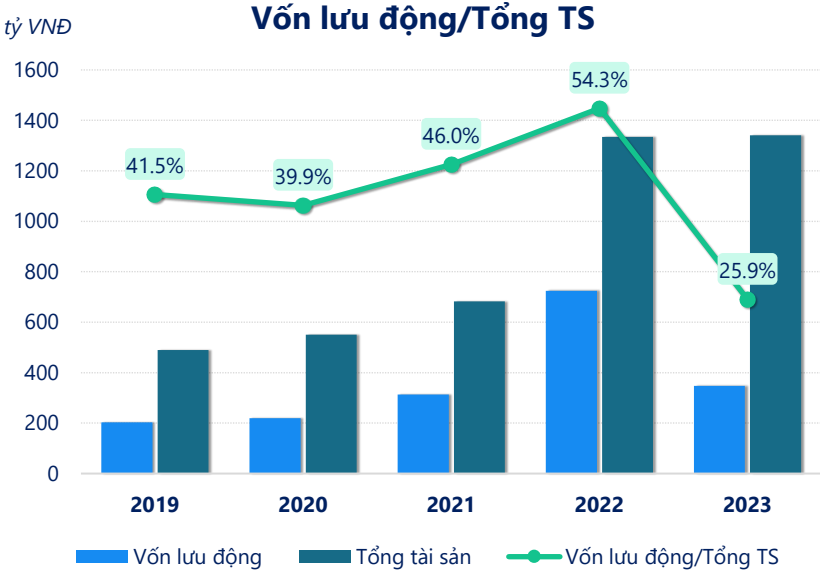
Xét với doanh nghiệp sản xuất: **Z-Score** của **FIR** năm **2023** đạt **1.92**, **thấp hơn** so với năm 2022 (3.68). **Z-Score nằm trong khoảng từ 1.81 đến 2.99**, cho thấy Doanh nghiệp nằm trong vùng cảnh báo, có thể có nguy cơ phá sản.

Xét với doanh nghiệp phi sản xuất: Với **Z''-Score là 4.38 > 2.6**, cho thấy **FIR** 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 **FIR** năm **2023**, doanh thu thuần **giảm mạnh 54.1%** chỉ còn **168.1** tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế **giảm mạnh 86.4%** chỉ còn **13.97** tỷ đồng.

Sự sụt giảm về doanh thu và lợi nhuận cùng với **ROE** ở mức **1.88%**. 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.

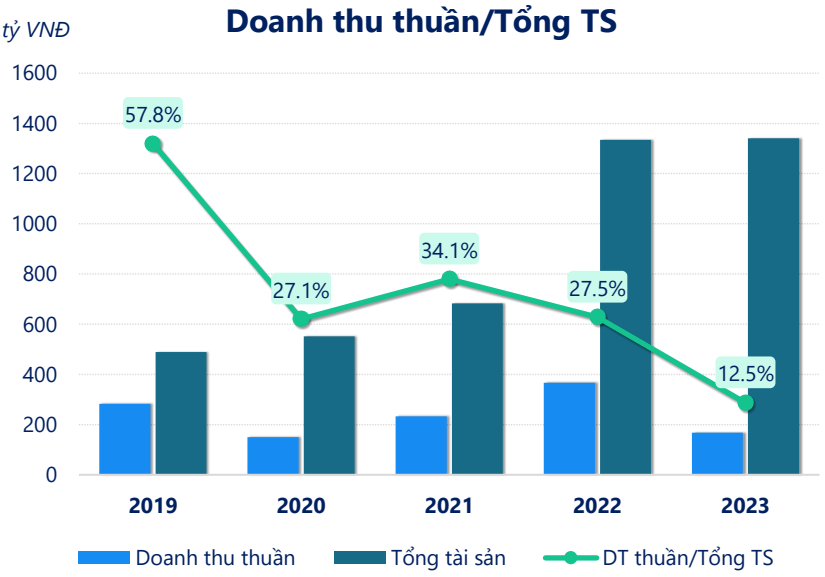
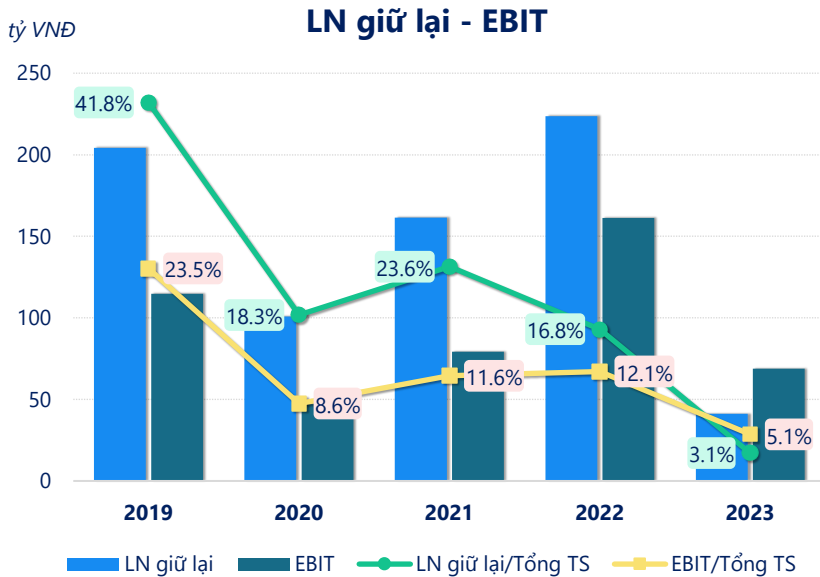
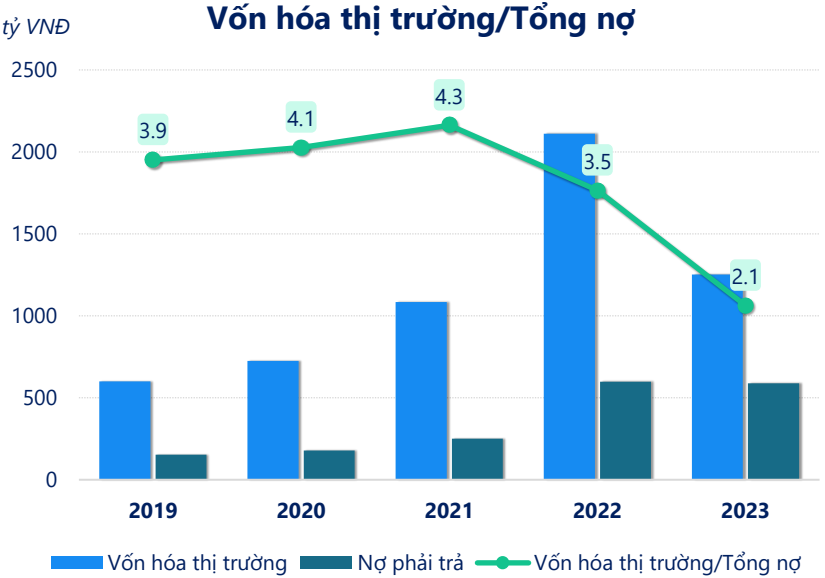
CTCP Địa ốc First Real (HSX: FIR)



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.

Tỷ lệ **vốn hóa thị trường so với tổng nợ** bằng **2.13**, cho thấy công ty đang tạo ra giá trị cho cổ đông vượt qua giá trị nợ phải trả. Tuy nhiên tỷ lệ này giảm so với năm trước có thể do áp lực trả nợ tăng hoặc giá trị thị trường giảm sút.

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	1,340	1,335	0.4%
Tài sản ngắn hạn	806	1,207	-33.2%
Tiền và tương đương tiền	11.0	10.9	1.1%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0	
Phải thu ngắn hạn	503	836	-39.9%
Hàng tồn kho	290	357	-18.8%
Tài sản ngắn hạn khác	2.90	2.87	0.9%
Tài sản dài hạn	534	128	317%
Phải thu dài hạn	210	0	
Tài sản cố định	1.88	2.58	-27.1%
Bất động sản đầu tư	57.6	58.3	-1.2%
Tài sản dở dang	51.3	51.1	0.4%
Đầu tư tài chính dài hạn	200	1.80	11022%
Tài sản dài hạn khác	13.0	14.4	-9.6%
Lợi thế thương mại	0	0	
Nợ phải trả	589	597	-1.4%
Nợ ngắn hạn	459	482	-4.7%
Vay và nợ thuê ngắn hạn	261	260	0.3%
Phải trả người bán ngắn hạn	1.24	0.56	119%
Nợ dài hạn	130	116	12.3%
Vay và nợ thuê dài hạn	122	107	14.2%
Nguồn vốn chủ sở hữu	751	737	1.9%
Vốn chủ sở hữu	751	737	1.9%
Vốn điều lệ	642	446	44.0%
Kinh phí và quỹ khác	0	0	

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ VNĐ)	2019	2020	2021	2022	2023
Doanh thu thuần	283	150	233	367	168
Giá vốn hàng bán	131	38.1	80.2	130	74.2
Lợi nhuận gộp	152	112	153	237	93.9
Doanh thu HĐTC	0.01	0.02	0.01	4.80	12.5
Chi phí TC	1.01	3.11	12.2	31.2	51.8
Chi phí lãi vay	1.01	3.11	5.31	31.2	47.5
LN trong công ty LKLD	0	0	0	0	0
Chi phí bán hàng	6.43	30.4	42.1	44.4	11.4
Chi phí QLDN	27.6	31.1	18.0	30.7	16.7
LN thuần từ HĐKD	117	46.9	80.4	135	26.6
Lợi nhuận khác	-2.80	-2.92	-6.46	-5.06	-5.21
LN trước thuế	114	44.0	73.9	130	21.4
Lợi nhuận sau thuế	89.3	36.9	60.4	103	14.0
LNST của CĐ cty mẹ	89.0	37.0	60.5	103	14.0

Lưu chuyển tiền tệ (tỷ VNĐ)	2019	2020	2021	2022	2023
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	148	-7.23	-60.9	-349	40.1
Lưu chuyển tiền từ HĐĐT	-86.7	-44.0	-1.34	-128	-55.8
Lưu chuyển tiền từ HĐTC	-10.3	12.1	64.6	471	15.9
Tiền đầu kỳ	2.30	53.6	14.5	16.9	10.9
Lưu chuyển tiền thuần	51.3	-39.1	2.36	-6.02	0.12
Ảnh hưởng tỷ giá	0	0	0	0	0
Tiền cuối kỳ	53.6	14.5	16.9	10.9	11.0