

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	5,800 VNĐ		
31/12/2024			
Thay đổi	1 tháng	3 tháng	6 tháng
	12.6%	-5.7%	-18.9%

Hệ số nguy cơ phá sản	0.90
Z - score (sản xuất)	(Ca)
2024	Nguy hiểm

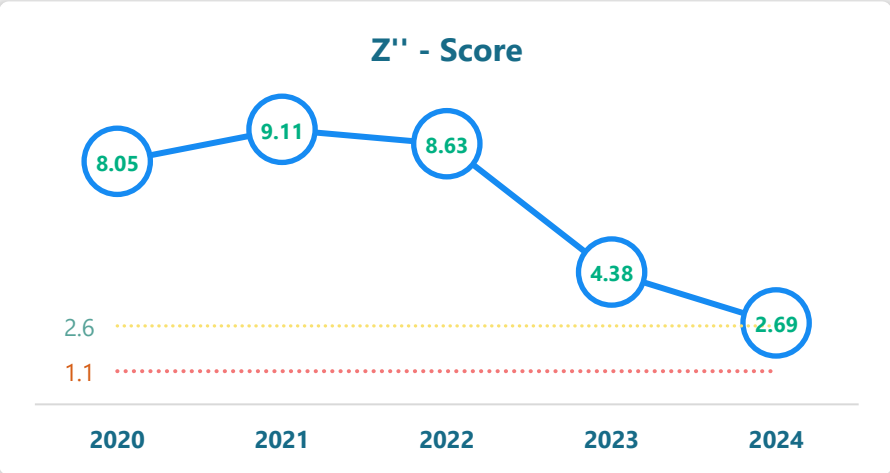
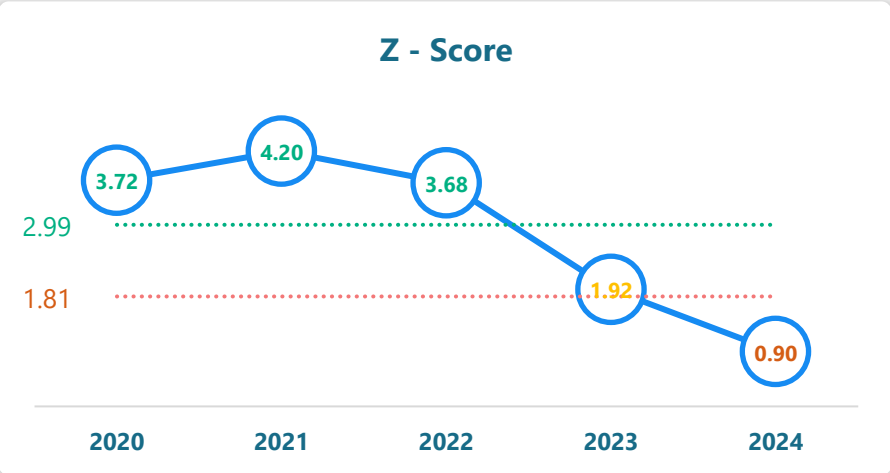
Hệ số nguy cơ phá sản	2.69
Z'' - score (phi sản xuất)	(Ca)
2024	An toàn

DT thuần	2024	YoY
	69.9	▼ 98.1
	tỷ VNĐ	▼ 58.4%

LN sau thuế	2024	YoY
	-22.4	▼ 36.4
	tỷ VNĐ	▼ 260%

ROE	2024	+/- YoY
	-3.0%	▼ 4.9%

ROA	2024	+/- YoY
	-1.7%	▼ 2.8%



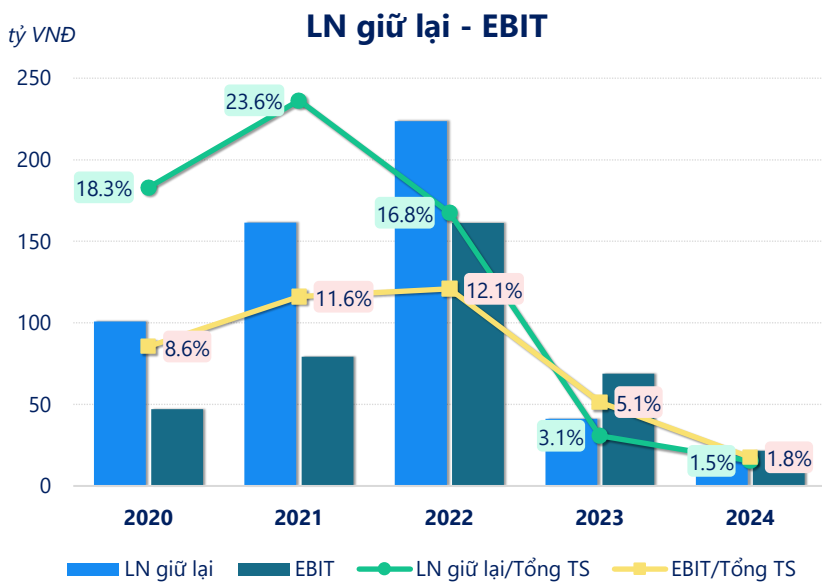
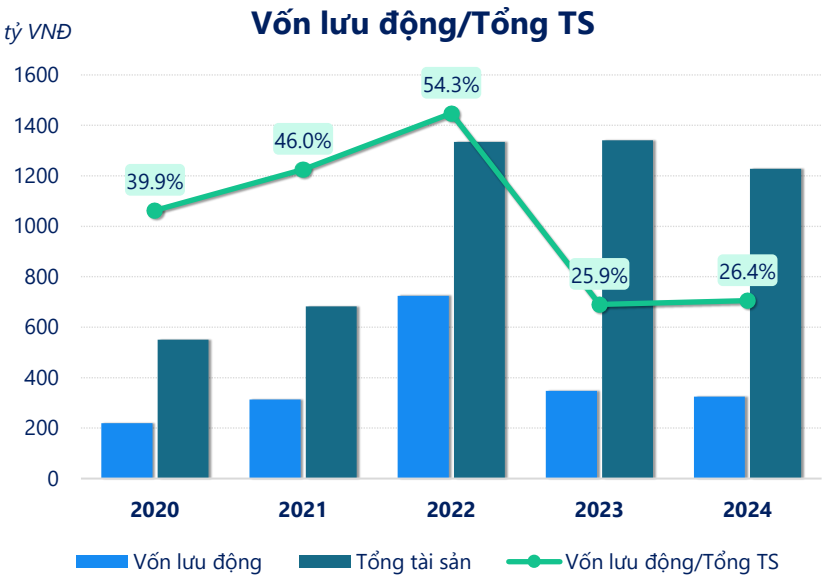
Xét với doanh nghiệp sản xuất: **Z-Score** của **FIR** năm **2024** đạt **0.90**, thể hiện mức độ rủi ro phá sản rất cao, điều này cho thấy tình hình tài chính bất ổn, rủi ro cao về thanh toán nợ.

Xét với doanh nghiệp phi sản xuất: Với **Z''-Score** là **2.69 > 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.

Năm **2024**, **FIR** ghi nhận doanh thu thuần **69.91** tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế **-22.40** tỷ đồng, lần lượt **giảm 58.4%** và **giảm 260%** so với năm trước.

Sự sụt giảm về doanh thu cùng với lợi nhuận âm, dẫn đến **ROE** bằng -3.03% là dấu hiệu cảnh báo của tình hình kinh doanh đang xấu đi.

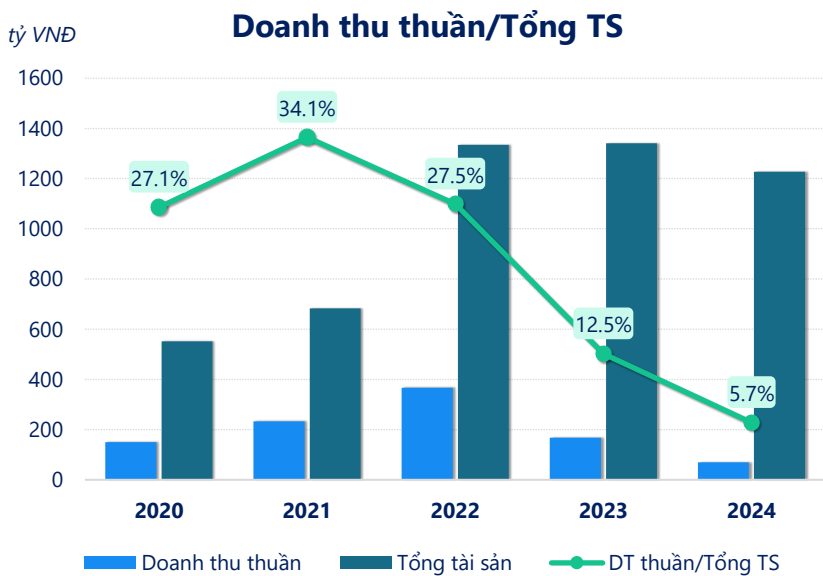
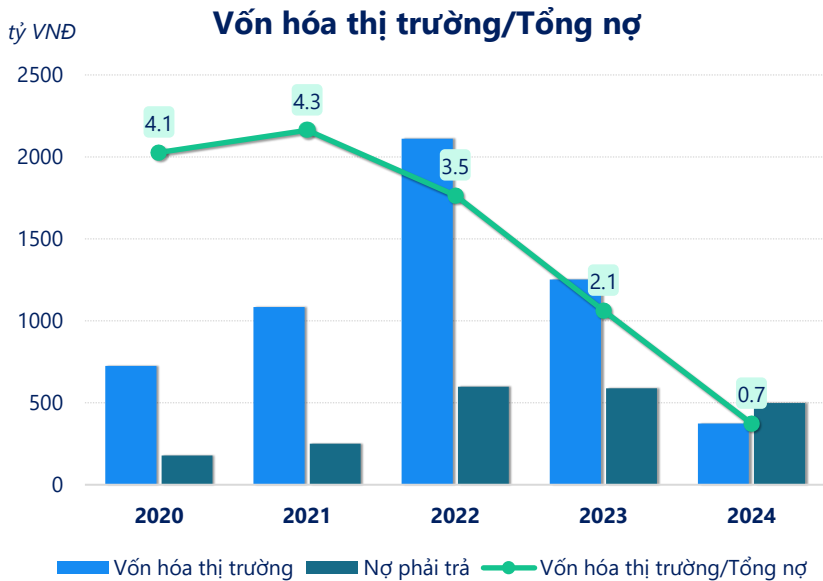
CTCP Địa ốc First Real (HSX: FIR)



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 dưới 1 có thể cho thấy công ty đang gặp phải một số thách thức trong việc tạo ra giá trị cho cổ đông hoặc chưa thực sự quản lý nợ một cách hiệu quả.

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 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2023	Thay đổi
Tổng tài sản	1,227	1,340	-8.4%
Tài sản ngắn hạn	753	806	-6.6%
Tiền và tương đương tiền	5.32	11.0	-51.5%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0	
Phải thu ngắn hạn	479	503	-4.7%
Hàng tồn kho	266	290	-8.2%
Tài sản ngắn hạn khác	2.73	2.90	-5.9%
Tài sản dài hạn	474	534	-11.1%
Phải thu dài hạn	152	210	-27.4%
Tài sản cố định	1.39	1.88	-26.1%
Bất động sản đầu tư	57.0	57.6	-0.9%
Tài sản dở dang	51.6	51.3	0.6%
Đầu tư tài chính dài hạn	200	200	-0.1%
Tài sản dài hạn khác	12.0	13.0	-7.8%
Lợi thế thương mại	0	0	
Nợ phải trả	499	589	-15.4%
Nợ ngắn hạn	428	459	-6.7%
Vay và nợ thuê ngắn hạn	161	261	-38.1%
Phải trả người bán ngắn hạn	1.19	1.24	-3.6%
Nợ dài hạn	70.2	130	-45.9%
Vay và nợ thuê dài hạn	62.8	122	-48.4%
Nguồn vốn chủ sở hữu	729	751	-3.0%
Vốn chủ sở hữu	729	751	-3.0%
Vốn điều lệ	642	642	0.0%
Kinh phí và quỹ khác	0	0	

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ VNĐ)	2020	2021	2022	2023	2024
Doanh thu thuần	150	233	367	168	69.9
Giá vốn hàng bán	38.1	80.2	130	74.2	24.5
Lợi nhuận gộp	112	153	237	93.9	45.4
Doanh thu HĐTC	0.02	0.01	4.80	12.5	0.04
Chi phí TC	3.11	12.2	31.2	51.8	38.8
Chi phí lãi vay	3.11	5.31	31.2	47.5	38.6
LN trong công ty LKLD	0	0	0	0	0.04
Chi phí bán hàng	30.4	42.1	44.4	11.4	1.56
Chi phí QLDN	31.1	18.0	30.7	16.7	21.9
LN thuần từ HĐKD	46.9	80.4	135	26.6	-16.8
Lợi nhuận khác	-2.92	-6.46	-5.06	-5.21	-0.26
LN trước thuế	44.0	73.9	130	21.4	-17.0
Lợi nhuận sau thuế	36.9	60.4	103	14.0	-22.4
LNST của CĐ cty mẹ	37.0	60.5	103	14.0	-22.4

Lưu chuyển tiền tệ (tỷ VNĐ)	2020	2021	2022	2023	2024
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	-7.23	-60.9	-349	40.1	153
Lưu chuyển tiền từ HĐĐT	-44.0	-1.34	-128	-55.8	-0.12
Lưu chuyển tiền từ HĐTC	12.1	64.6	471	15.9	-158
Tiền đầu kỳ	53.6	14.5	16.9	10.9	11.0
Lưu chuyển tiền thuần	-39.1	2.36	-6.02	0.12	-5.66
Ảnh hưởng tỷ giá	0	0	0	0	0
Tiền cuối kỳ	14.5	16.9	10.9	11.0	5.32