

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	7,200 VNĐ		
31/12/2024			
Thay đổi	1 tháng	3 tháng	6 tháng
	-4.9%	27.2%	9.3%

Hệ số nguy cơ phá sản	1.28
Z - score (sản xuất)	(B1)
2024	Nguy hiểm

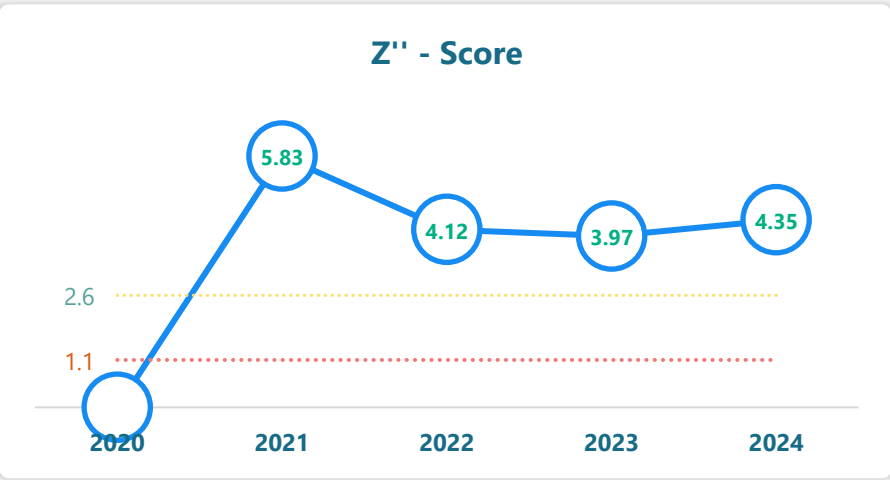
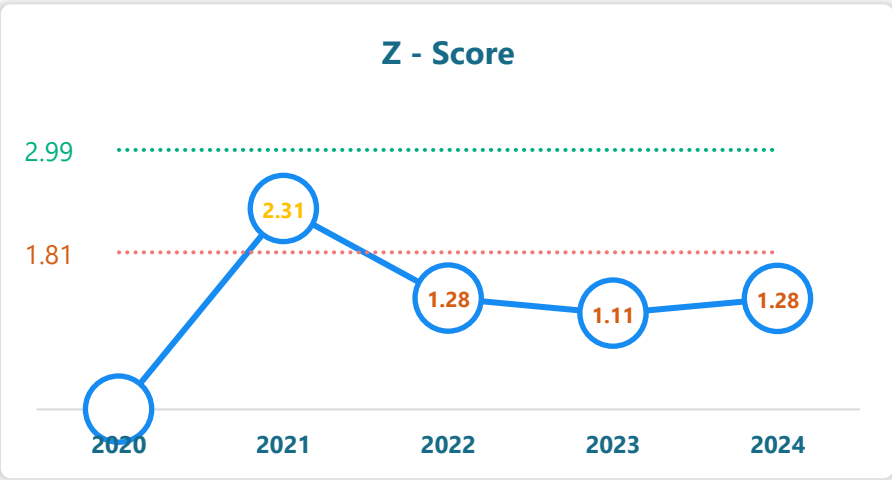
Hệ số nguy cơ phá sản	4.35
Z'' - score (phi sản xuất)	(Aa2)
2024	An toàn

2024	
DT thuần	2,438
tỷ VNĐ	
YoY	▲ 441
	▲ 22.1%

2024	
LN sau thuế	248
tỷ VNĐ	
YoY	▲ 408
	▲ 255%

2024	
ROE	1.7%
+/- YoY	▲ 3.8%

2024	
ROA	0.9%
+/- YoY	▲ 2.0%



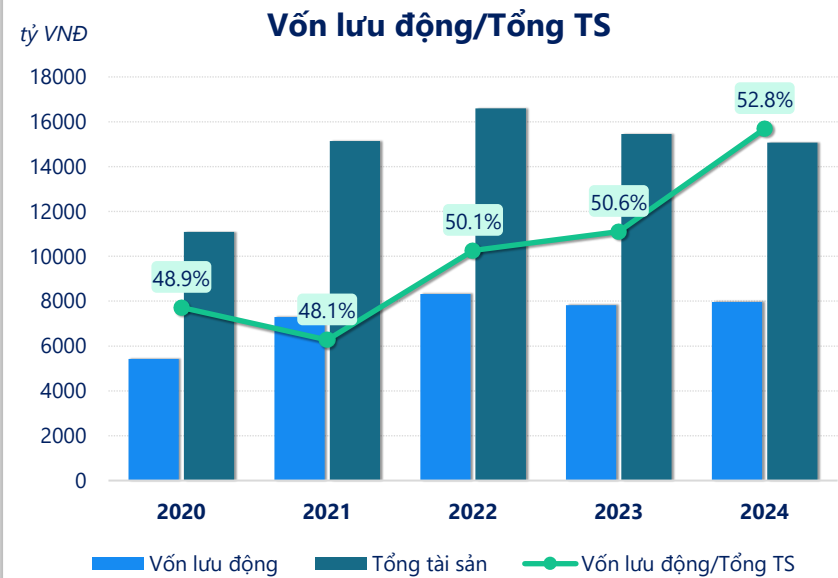
Xét với doanh nghiệp sản xuất: Với **Z-Score** là **1.28 < 1.81**, cho thấy **DXS** nằm trong vùng nguy hiểm, có nguy cơ phá sản cao và không ổn định về tình hình tài chính.

Xét với doanh nghiệp phi sản xuất: **Z''-Score** của **DXS** năm **2024** đạt **4.35**, cao hơn so với năm 2023 (3.97). **Z''-Score > 2.6**, cho thấy Doanh nghiệp nằm trong vùng an toàn, chưa có nguy cơ phá sản.

Năm **2024**, **DXS** ghi nhận doanh thu thuần **2,438** tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế **248.1** tỷ đồng, lần lượt **tăng 22.1%** và **tăng 255%** so với năm trước.

Công ty có sự tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận, với **ROE** đạt **1.71%**. Là một tín hiệu tích cực về hoạt động kinh doanh, tuy nhiên công ty cần cải thiện hiệu quả hoạt động tốt hơn.

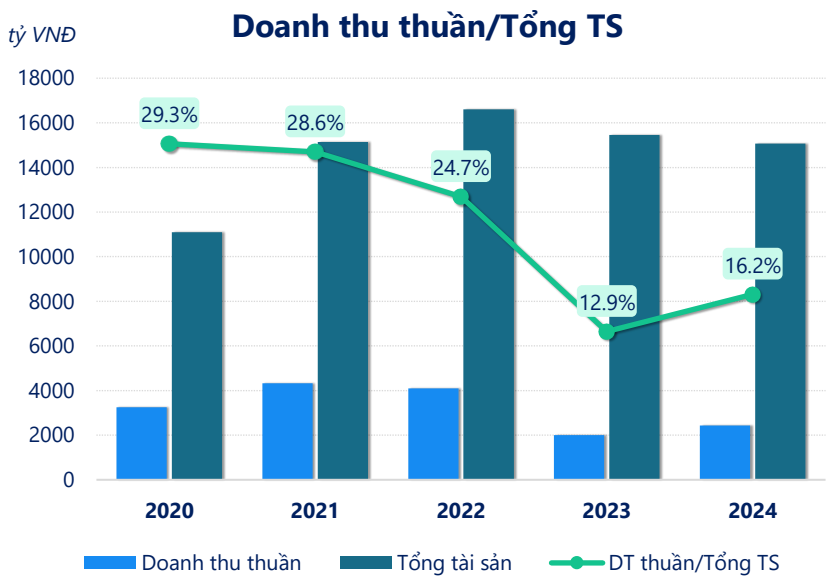
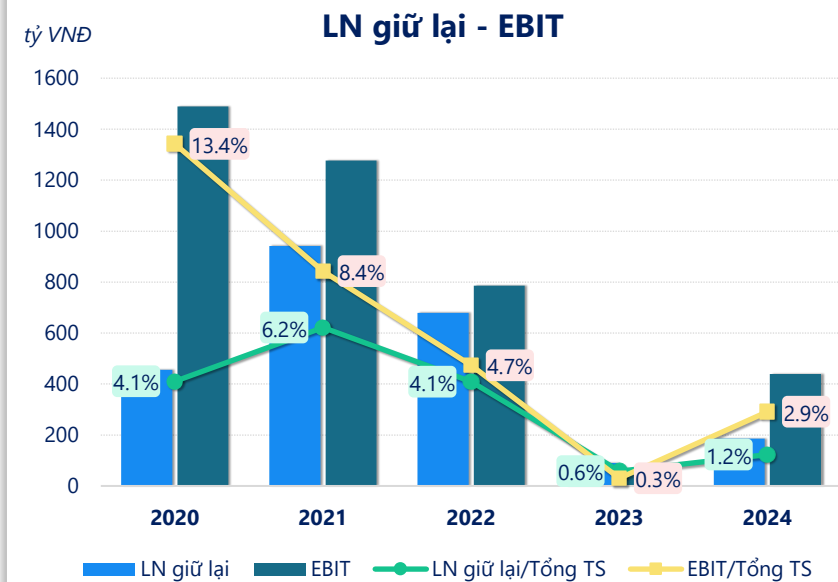
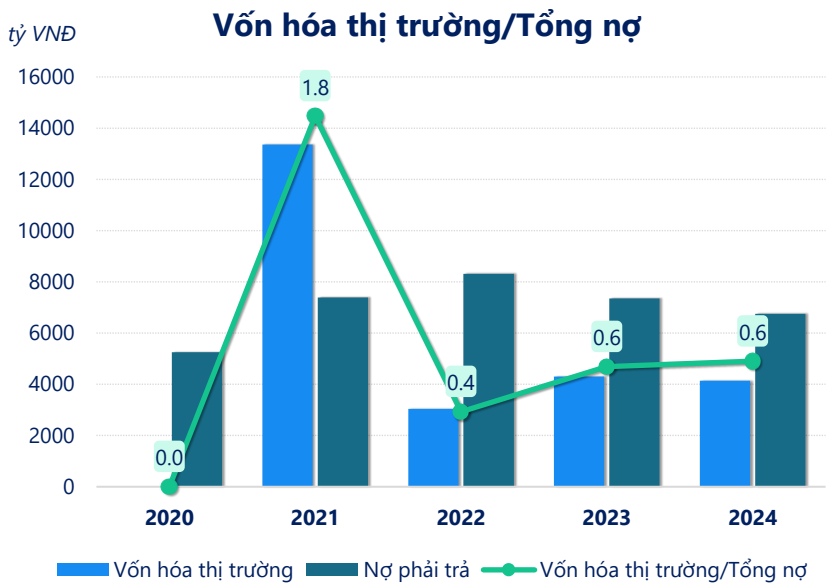
CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (HSX: DXS)



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 0.61 < 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 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2023	Thay đổi
Tổng tài sản	15,164	15,457	-1.9%
Tài sản ngắn hạn	14,371	14,569	-1.4%
Tiền và tương đương tiền	416	207	101%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	77.6	96.9	-19.9%
Phải thu ngắn hạn	9,278	9,977	-7.0%
Hàng tồn kho	4,425	4,119	7.4%
Tài sản ngắn hạn khác	174	169	3.4%
Tài sản dài hạn	793	889	-10.8%
Phải thu dài hạn	79.1	204	-61.2%
Tài sản cố định	203	199	1.8%
Bất động sản đầu tư	63.0	36.5	72.3%
Tài sản dở dang	96.5	129	-25.1%
Đầu tư tài chính dài hạn	142	94.0	51.6%
Tài sản dài hạn khác	93.8	89.6	4.7%
Lợi thế thương mại	115	136	-15.4%
Nợ phải trả	6,843	7,354	-7.0%
Nợ ngắn hạn	6,333	6,754	-6.2%
Vay và nợ thuê ngắn hạn	1,763	1,606	9.8%
Phải trả người bán ngắn hạn	195	283	-30.9%
Nợ dài hạn	510	600	-15.0%
Vay và nợ thuê dài hạn	449	548	-18.0%
Nguồn vốn chủ sở hữu	8,321	8,103	2.7%
Vốn chủ sở hữu	8,321	8,103	2.7%
Vốn điều lệ	5,791	5,741	0.9%
Kinh phí và quỹ khác	0	0	

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ VNĐ)	2020	2021	2022	2023	2024
Doanh thu thuần	3,249	4,329	4,096	1,997	2,438
Giá vốn hàng bán	913	1,667	1,768	1,287	1,260
Lợi nhuận gộp	2,336	2,661	2,329	710	1,178
Doanh thu HĐTC	34.3	49.5	54.7	47.7	31.4
Chi phí TC	46.4	79.4	148	134	103
Chi phí lãi vay	45.1	77.0	125	126	97.9
LN trong công ty LKLD	0	0	0	-107	-38.6
Chi phí bán hàng	485	689	955	325	443
Chi phí QLDN	437	706	645	278	290
LN thuần từ HĐKD	1,402	1,236	636	-87.3	335
Lợi nhuận khác	41.9	-35.8	25.4	7.72	6.60
LN trước thuế	1,444	1,200	661	-79.5	341
Lợi nhuận sau thuế	1,136	873	530	-160	248
LNST của CĐ cty mẹ	873	539	345	-168	141

Lưu chuyển tiền tệ (tỷ VNĐ)	2020	2021	2022	2023	2024
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	1,013	-875	-2,566	-186	218
Lưu chuyển tiền từ HĐĐT	-410	-130	-146	81.5	-68.8
Lưu chuyển tiền từ HĐTC	193	1,492	1,572	-182	60.2
Tiền đầu kỳ	351	1,146	1,632	493	207
Lưu chuyển tiền thuần	796	486	-1,140	-286	210
Ảnh hưởng tỷ giá	0	0	0	0	0
Tiền cuối kỳ	1,146	1,632	493	207	416