CTCP Bất động sản Thế Kỷ (HSX: CRE)

Đầu tư bất động sản và dịch vụ

FireAnt

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 29/12/2023	8,600 VNĐ		
Thay đổi	*1 tháng*	*3 tháng*	*6 tháng*
	10.3%	**10.3%**	**3.6%**

Hệ số nguy cơ phá sản Z - score (sản xuất) 2023	**2.56 (Baa3)** Cảnh báo

Hệ số nguy cơ phá sản Z'' - score (phi sản xuất) 2023	**6.73 (Aaa)** An toàn

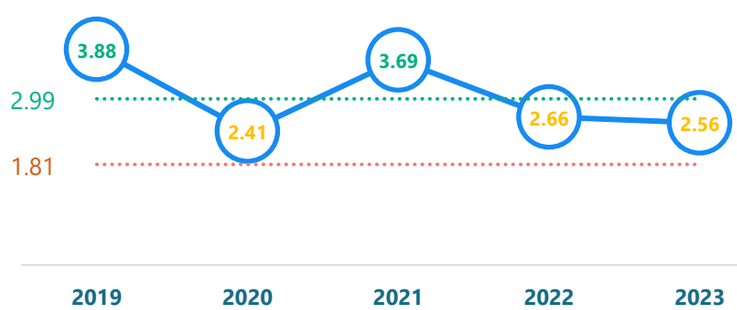
DT thuần — *2023*: **934** *tỷ VNĐ*; YoY ▼ 2,542 ▼ 73.1%

LN sau thuế — *2023*: **2.06** *tỷ VNĐ*; YoY ▼ 192 ▼ 98.9%

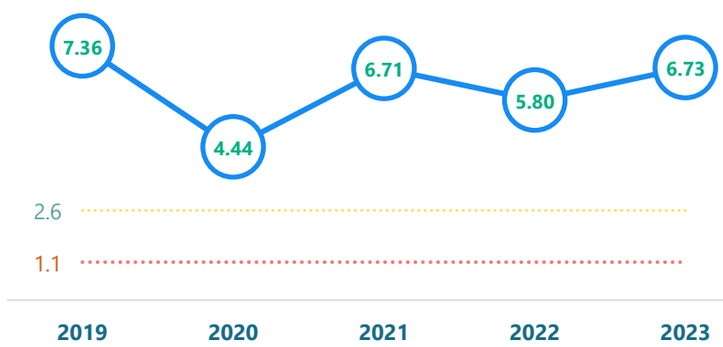
ROE — 2023: **0.0%**; +/- YoY ▼ 4.2%

ROA — 2023: **0.0%**; +/- YoY ▼ 2.7%

Z - Score



Z'' - Score



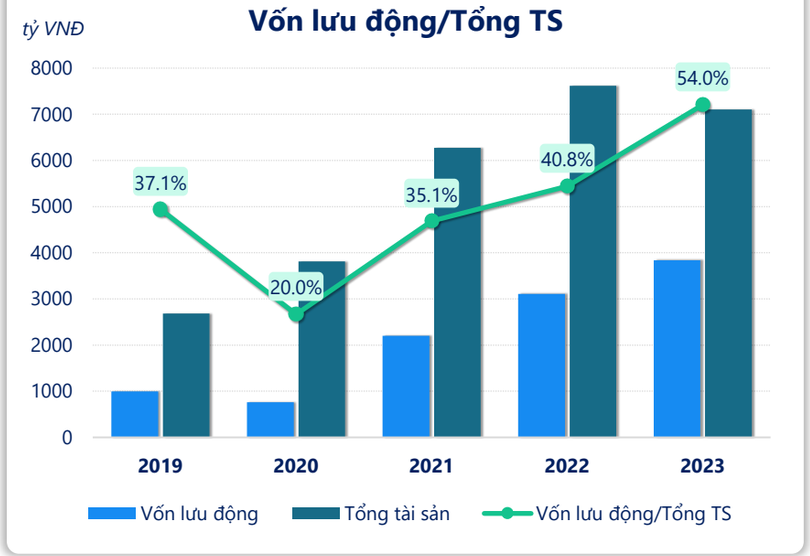
Xét với doanh nghiệp sản xuất: **Z-Score** của **CRE** năm **2023** đạt **2.56**, **thấp hơn** so với năm 2022 (2.66). **Z-Score nằm trong khoảng từ 1.81 đến 2.99**, cho thấy Doanh nghiệp nằm trong vùng cảnh báo, có thể có nguy cơ phá sản.

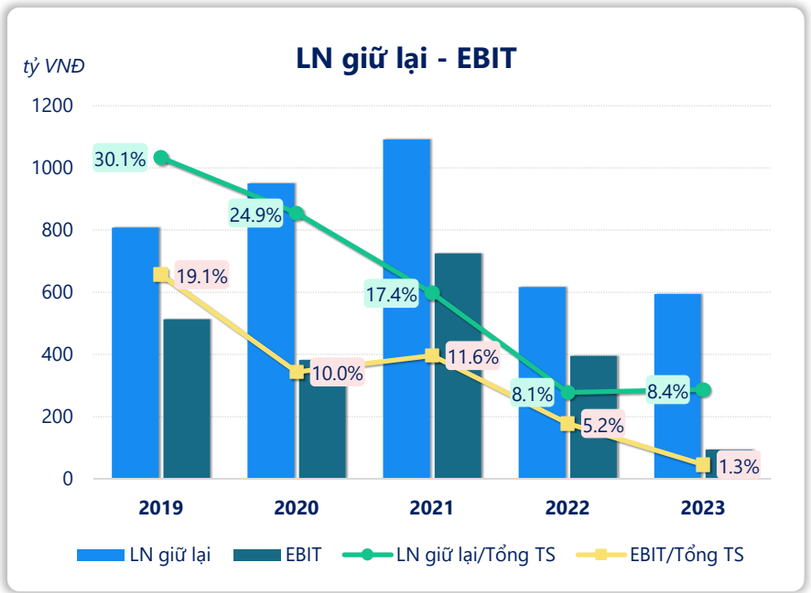
Xét với doanh nghiệp phi sản xuất: **Z''-Score** của **CRE** năm **2023** đạt **6.73**, thể hiện mức độ rủi ro phá sản rất thấp, điều này cho thấy tình hình tài chính ổn định và có tính dài hạn.

Kết quả kinh doanh **CRE** năm **2023**, doanh thu thuần **giảm mạnh 73.1%** chỉ còn **933.7** tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế **giảm mạnh 98.9%** chỉ còn **2.06** tỷ đồng.

Sự sụt giảm về doanh thu và lợi nhuận cùng với **ROE** ở mức **0.04%**. 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 Bất động sản Thế Kỷ (HSX: CRE)

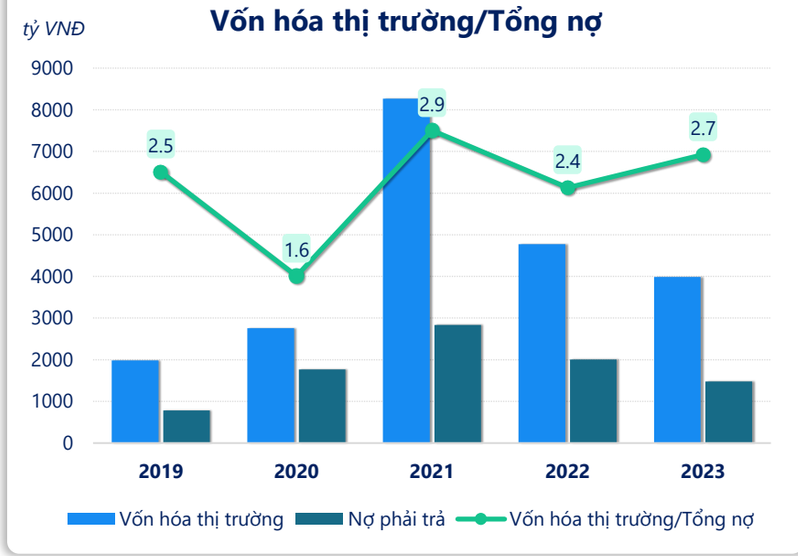


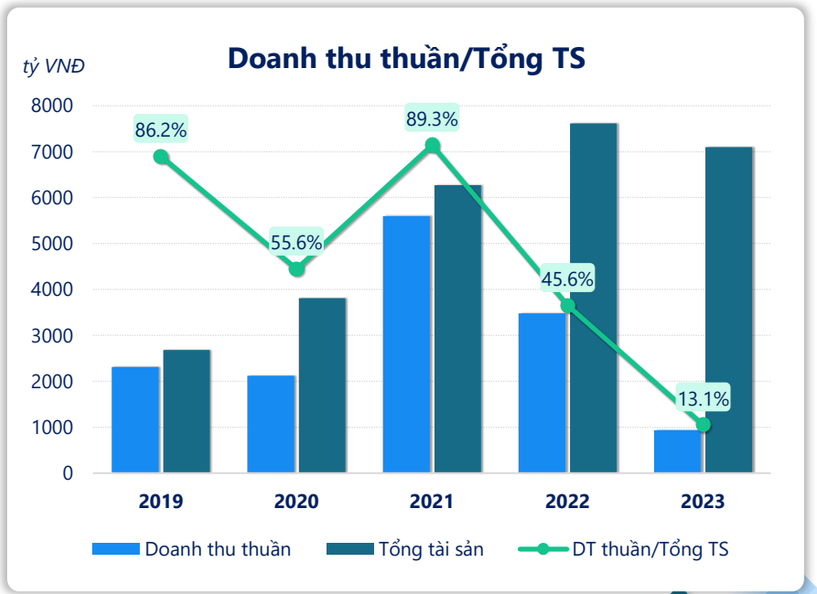


Vốn lưu động > 0 và **tăng** so với năm trước cho thấy công ty có khả năng thanh toán các nghĩa vụ nợ ngắn hạn khá tốt. Cần đánh giá thêm về tỷ lệ vốn lưu động/tổng tài sản, nếu tỷ lệ này thấp có thể gợi ý rằng công ty phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn dài hạn để duy trì hoạt động kinh doanh.

Vốn hóa thị trường/ tổng nợ = 2.69, cho thấy công ty có khả năng tạo ra giá trị cho cổ đông vượt qua nợ phải trả. Sự tăng tưởng tỷ lệ này cũng phản ánh sự tin tưởng của thị trường và nhà đầu tư vào triển vọng tương lai 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	**7,108**	**7,617**	**-6.7%**
Tài sản ngắn hạn	4,957	5,106	-2.9%
Tiền và tương đương tiền	144	101	42.6%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	134	284	-52.7%
Phải thu ngắn hạn	4,102	4,270	-3.9%
Hàng tồn kho	556	424	31.1%
Tài sản ngắn hạn khác	19.9	26.2	-24.0%
Tài sản dài hạn	**2,152**	**2,511**	**-14.3%**
Phải thu dài hạn	1,764	2,104	-16.2%
Tài sản cố định	210	214	-2.0%
Bất động sản đầu tư	125	130	-3.5%
Tài sản dở dang	6.59	24.9	-73.5%
Đầu tư tài chính dài hạn	0	0	
Tài sản dài hạn khác	**46.6**	**38.9**	**19.6%**
Lợi thế thương mại	0	0	
Nợ phải trả	1,489	2,002	-25.6%
Nợ ngắn hạn	**1,483**	**1,997**	**-25.7%**
Vay và nợ thuê ngắn hạn	786	1,003	-21.7%
Phải trả người bán ngắn hạn	109	140	-22.0%
Nợ dài hạn	5.89	5.66	4.0%
Vay và nợ thuê dài hạn	1.35	2.27	-40.4%
Nguồn vốn chủ sở hữu	**5,619**	**5,615**	**0.1%**
Vốn chủ sở hữu	**5,619**	**5,615**	**0.1%**
Vốn điều lệ	4,637	4,637	0.0%
Kinh phí và quỹ khác	**0**	**0**	

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ VNĐ)	2019	2020	2021	2022	2023
Doanh thu thuần	**2,312**	**2,117**	**5,598**	**3,476**	**934**
Giá vốn hàng bán	1,560	1,518	4,486	2,630	751
Lợi nhuận gộp	**752**	**599**	**1,111**	**845**	**183**
Doanh thu HĐTC	5.01	24.5	82.1	112	64.8
Chi phí TC	22.2	8.03	153	149	89.2
Chi phí lãi vay	**22.2**	**8.03**	**153**	**149**	**89.2**
LN trong công ty LKLD	0	0	0	0	0
Chi phí bán hàng	51.0	43.4	168	240	16.6
Chi phí QLDN	191	191	296	318	138
LN thuần từ HĐKD	**493**	**381**	**577**	**251**	**3.83**
Lợi nhuận khác	-1.93	-6.75	-5.32	-5.01	1.08
LN trước thuế	**491**	**374**	**572**	**246**	**4.91**
Lợi nhuận sau thuế	**393**	**300**	**450**	**194**	**2.06**
LNST của CĐ cty mẹ	**389**	**294**	**458**	**191**	**2.00**

Lưu chuyển tiền tệ (tỷ VNĐ)	2019	2020	2021	2022	2023
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	155	-461	-376	-2,364	-15.8
Lưu chuyển tiền từ HĐĐT	-263	-177	-1,549	1,037	266
Lưu chuyển tiền từ HĐTC	-47.7	662	1,856	1,306	-209
Tiền đầu kỳ	323	168	191	123	101
Lưu chuyển tiền thuần	**-155**	**23.8**	**-68.7**	**-21.2**	**40.5**
Ảnh hưởng tỷ giá	0	0	0	0	0
Tiền cuối kỳ	168	191	123	101	142