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 31/12/2024	7,800 VNĐ		
Thay đổi	*1 tháng*	*3 tháng*	*6 tháng*
	14.5%	**16.2%**	**1.2%**

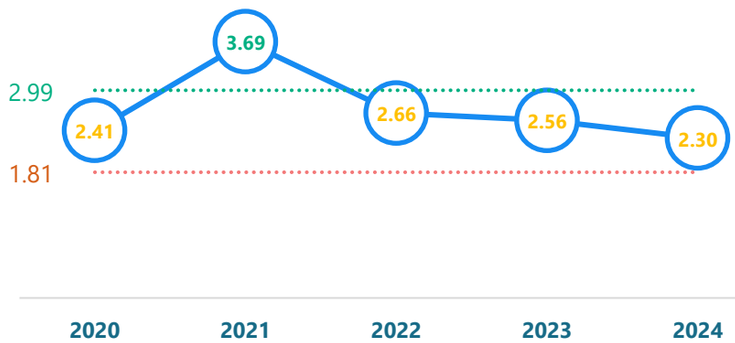
Hệ số nguy cơ phá sản Z - score (sản xuất) 2024	**2.30 (Ba1)** Cảnh báo

Hệ số nguy cơ phá sản Z'' - score (phi sản xuất) 2024	**5.52 (Aaa)** An toàn

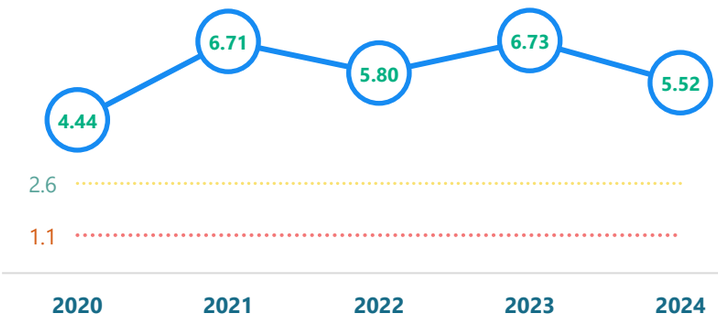
	2024	YoY
DT thuần	**1,538** *tỷ VNĐ*	▲ 604 ▲ 64.7%

	2024	YoY
LN sau thuế	**41.8** *tỷ VNĐ*	▲ 39.7 ▲ 1933%

Z - Score



Z'' - Score



	2024	+/- YoY
ROE	**0.7%**	▲ 0.7%

	2024	+/- YoY
ROA	**0.6%**	▲ 0.5%

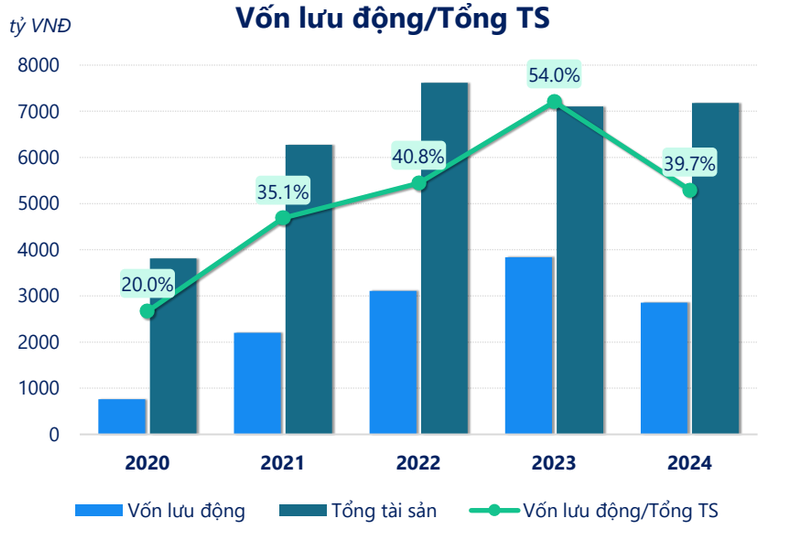
Xét với doanh nghiệp sản xuất: **Z-Score** của **CRE** năm **2024** đạt **2.30**, **thấp hơn** so với năm 2023 (2.56). **Z-Score nằm trong khoảng từ 1.81 đến 2.99**, cho thấy Doanh nghiệp nằm trong vùng cảnh báo, có thể có nguy cơ phá sản.

Xét với doanh nghiệp phi sản xuất: Với **Z''-Score là 5.52 > 2.6**, cho thấy **CRE** 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.

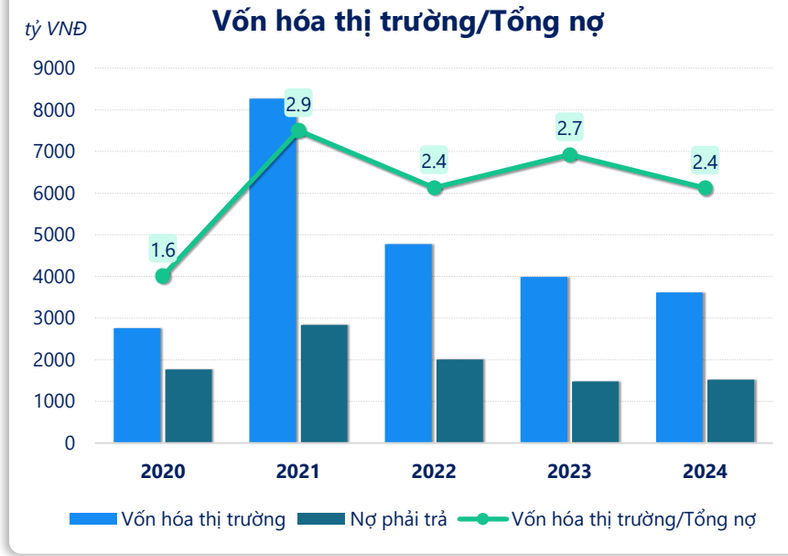
Kết quả kinh doanh **CRE** năm **2024**, doanh thu thuần **tăng mạnh 64.7%** đạt **1,538** tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế **tăng mạnh 1933%** đạt **41.79** tỷ đồng.

Công ty có sự tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận, với **ROE** đạt **0.73%**. Là một tín hiệu tích cực về hoạt động kinh doanh, tuy nhiên công ty cần cải thiện hiệu quả hoạt động tốt hơn.

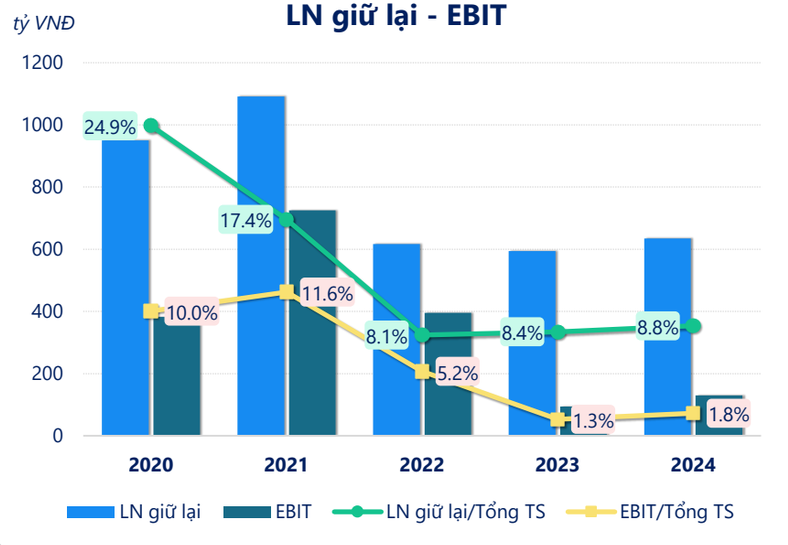
CTCP Bất động sản Thế Kỷ (HSX: CRE)



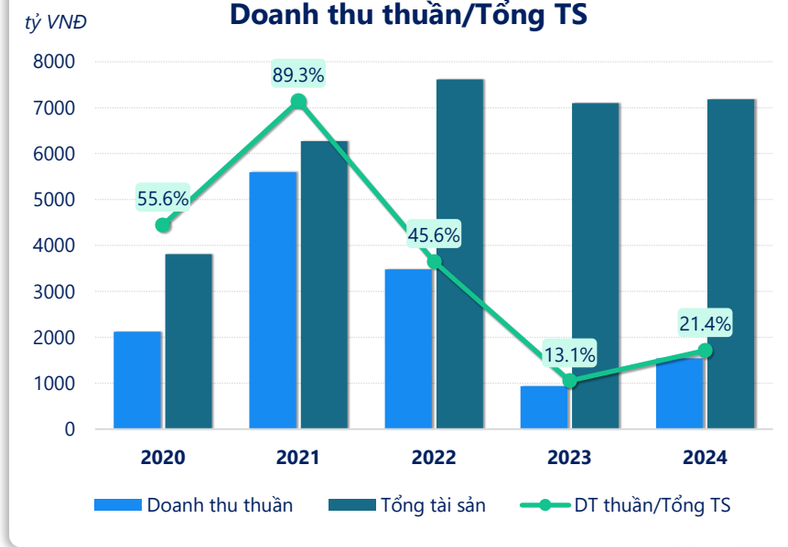
Vốn lưu động > 0 cho thấy mặc dù công ty vẫn có khả năng thanh khoản, tuy nhiên việc vốn lưu động giảm có thể tạo ra áp lực với khả năng thanh toán nợ ngắn hạn. Cần đánh giá thêm về tỷ lệ vốn lưu động/tổng tài sản, nếu tỷ lệ này thấp có thể gợi ý rằng công ty phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn dài hạn để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



Tỷ lệ **vốn hóa thị trường so với tổng nợ** bằng **2.38**, 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 vướ 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 khá 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	**7,187**	**7,101**	**1.2%**
Tài sản ngắn hạn	4,276	4,961	-13.8%
Tiền và tương đương tiền	31.0	142	-78.2%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	157	134	17.4%
Phải thu ngắn hạn	3,722	4,111	-9.5%
Hàng tồn kho	354	556	-36.3%
Tài sản ngắn hạn khác	11.6	18.1	-36.0%
Tài sản dài hạn	**2,911**	**2,141**	**36.0%**
Phải thu dài hạn	2,501	1,750	42.9%
Tài sản cố định	185	209	-11.3%
Bất động sản đầu tư	177	125	40.9%
Tài sản dở dang	3.71	6.59	-43.8%
Đầu tư tài chính dài hạn	0	0	
Tài sản dài hạn khác	**44.5**	**48.4**	**-8.0%**
Lợi thế thương mại	0	1.02	-100%
Nợ phải trả	1,526	1,481	3.1%
Nợ ngắn hạn	**1,525**	**1,123**	**35.8%**
Vay và nợ thuê ngắn hạn	946	433	118%
Phải trả người bán ngắn hạn	134	110	22.1%
Nợ dài hạn	0.89	358	-99.8%
Vay và nợ thuê dài hạn	0.51	354	-99.9%
Nguồn vốn chủ sở hữu	**5,661**	**5,621**	**0.7%**
Vốn chủ sở hữu	**5,661**	**5,621**	**0.7%**
Vốn điều lệ	4,637	4,637	0.0%
Kinh phí và quỹ khác	**0**	**0**	

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ VNĐ)	2020	2021	2022	2023	2024
Doanh thu thuần	**2,117**	**5,598**	**3,476**	**934**	**1,538**
Giá vốn hàng bán	1,518	4,486	2,630	751	1,249
Lợi nhuận gộp	**599**	**1,111**	**845**	**183**	**289**
Doanh thu HĐTC	24.5	82.1	112	64.8	49.1
Chi phí TC	8.03	153	149	89.2	91.7
Chi phí lãi vay	**8.03**	**153**	**149**	**89.2**	**72.8**
LN trong công ty LKLD	0	0	0	0	0
Chi phí bán hàng	43.4	168	240	16.6	19.2
Chi phí QLDN	191	296	318	138	133
LN thuần từ HĐKD	**381**	**577**	**251**	**3.83**	**94.3**
Lợi nhuận khác	-6.75	-5.32	-5.01	1.08	-37.0
LN trước thuế	**374**	**572**	**246**	**4.91**	**57.3**
Lợi nhuận sau thuế	**300**	**450**	**194**	**2.06**	**41.8**
LNST của CĐ cty mẹ	**294**	**458**	**191**	**2.00**	**41.0**

Lưu chuyển tiền tệ (tỷ VNĐ)	2020	2021	2022	2023	2024
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	-461	-376	-2,364	-15.8	-607
Lưu chuyển tiền từ HĐĐT	-177	-1,549	1,037	266	337
Lưu chuyển tiền từ HĐTC	662	1,856	1,306	-209	159
Tiền đầu kỳ	168	191	123	101	142
Lưu chuyển tiền thuần	**23.8**	**-68.7**	**-21.2**	**40.5**	**-111**
Ảnh hưởng tỷ giá	0	0	0	0	0
Tiền cuối kỳ	191	123	101	142	31.1