

Ngành Bất động sản Nhà ở: Cập nhật 9T2024

Các chính sách mới sẽ thúc đẩy hoạt động phát triển dự án vào năm 2025 và xa hơn, tuy nhiên phần lớn các công ty sẽ khó hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2024

Doanh số bán hàng bất động sản (BDS) tại Hà Nội và Hồ Chí Minh (TP.HCM) trong Q3/2024 đã tăng 48% so với quý trước, mức cao nhất trong 4 quý vừa qua. Nhiều quy định mới về BDS được ban hành gần đây sẽ thúc đẩy việc phát triển các dự án và bán hàng vào năm 2025 và xa hơn. Khi dòng tiền được cải thiện, chúng tôi kì vọng khả năng thanh toán nợ của các chủ đầu tư (CĐT) BDS sẽ bắt đầu cải thiện từ mức yếu của năm 2023-2024.

Mặc dù doanh số bán hàng dự án đã phục hồi từ Q1/2024 nhưng hầu hết các CĐT sẽ khó hoàn thành mục tiêu lợi nhuận năm 2024. Nhu cầu nhà ở vẫn mạnh mẽ, thể hiện qua tỷ lệ hấp thụ cao và sự tăng trưởng mạnh mẽ của cho vay mua nhà mức 7% so với cùng kỳ năm trước (2023: 1%). Kỳ vọng về giá nhà tăng, kết hợp với việc giảm mức thanh toán trước khi mua nhà, sẽ tiếp tục thúc đẩy nhu cầu mạnh mẽ từ người mua nhà. Nhiều CĐT (VHM, NLG, KDH, AGG và HDC) đã ghi nhận doanh số bán hàng tăng lên, chủ yếu ở các phân khúc cao cấp. Tuy nhiên, doanh thu và lợi nhuận 9T2024 của các CĐT mà chúng tôi theo dõi đã giảm lần lượt 20% và 43% so với cùng kỳ năm ngoái do lượng bàn giao giảm từ doanh số bán hàng yếu năm 2023. Do đó, chúng tôi kỳ vọng hơn 60% CĐT sẽ không hoàn thành kế hoạch lợi nhuận cả năm 2024.

Nhiều thông tư và nghị định hướng dẫn được ban hành hoặc có hiệu lực trong Q3/2024 sẽ đẩy nhanh việc phát triển dự án và bán hàng vào năm 2025. Hơn 20 nghị định/thông tư đã được ban hành trong Q3/2024 để hỗ trợ thực hiện các Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi. Các CĐT sẽ có hướng dẫn rõ ràng hơn để tiến hành các thủ tục và thúc đẩy phát triển các dự án mới. Các khía cạnh này bao gồm định giá đất, thu hồi đất, các khoản phí và nhiều yếu tố khác. Ngoài ra, nỗ lực của Chính phủ trong việc đẩy nhanh phê duyệt pháp lý cho các dự án BDS nổi bật từ đầu 2024 đã dẫn đến sự gia tăng các dự án được cấp phép mới và đủ điều kiện bán hàng trong Q3/2024. Năm 2025, chúng tôi kỳ vọng các CĐT sẽ tăng mạnh số lượng dự án mới, giúp cải thiện doanh số bán hàng và dòng tiền của họ.

Khả năng trả nợ của ngành duy trì mức yếu trong Q3/2024, nhưng chúng tôi kỳ vọng mức đòn bẩy sẽ được kiểm soát nhờ các quy định mới, và dòng tiền của CĐT sẽ cải thiện nhờ doanh số bán hàng tăng lên. Tính đến Q3/2024, hơn một nửa CĐT mà chúng tôi theo dõi có hồ sơ đòn bẩy và khả năng trả nợ mức yếu. Điều này chủ yếu do sử dụng đòn bẩy quá mức để phát triển dự án trong giai đoạn 2021-2023 và tồn kho các dự án chưa hoàn thành cũng như hàng tồn kho chưa bán được khi tâm lý thị trường xấu đi kể từ năm 2023. Các quy định mới được ban hành vào tháng 7 năm 2024 sẽ giới hạn mức sử dụng nợ cho các dự án mới¹. Vì vậy, chúng tôi kỳ vọng tăng trưởng nợ vay sẽ tiếp tục chậm lại từ mức cao 15%/năm trong giai đoạn 2022-2023. Với triển vọng tích cực về doanh số bán dự án mới và dòng tiền, chúng tôi kỳ vọng các tỷ số bao phủ nợ của các CĐT sẽ dần được cải thiện.

Khoảng 22 nghìn tỷ đồng trái phiếu do các CĐT phát hành sẽ đáo hạn vào Q4/2024, phần lớn đã chậm trả gốc, lãi trong các kỳ trước. Khoảng 13 nghìn tỷ đồng trái phiếu đáo hạn trong Q4/2024 đã chậm trả nợ gốc, lãi vào năm 2023 và đã đàm phán thành công với các trái chủ để gia hạn thanh toán sang năm tiếp theo. Những trái phiếu này được phát hành bởi các công ty liên quan đến các tập đoàn BDS như Vạn Thịnh Phát, Novaland, Hưng Thịnh và Sunshine.

Số còn lại 9 nghìn tỷ đồng trái phiếu được phát hành bởi 11 công ty. Trong đó, chúng tôi đánh giá 7 công ty có hồ sơ tín dụng yếu và có rủi ro cao; chủ yếu là các công ty không có hoạt động kinh doanh có liên hệ với các tập đoàn BDS, không có doanh thu hoạt động và nguồn tiền rất ít. Về mặt tích cực, khả năng tiếp cận nguồn vốn mới của các công ty BDS đã được cải thiện. Các tổ chức phát hành có rủi ro cao này sẽ cần dựa vào hỗ trợ thanh khoản từ các công ty liên quan hoặc tìm kiếm sự chấp thuận của các trái chủ để gia hạn thanh toán nhằm tránh việc chậm trả gốc, lãi trái phiếu.

¹ Vui lòng tham khảo tại đây [Nhận định thị trường - Ngành Bất động sản Nhà ở: Nguồn cung nhà ở mới sẽ cải thiện dòng tiền của chủ đầu tư nhưng cũng làm tăng đòn bẩy \(23 tháng 9 năm 2024\)](#)

LIÊN HỆ

Hoàng Thị Hiền

Chuyên viên phân tích

hien.hoang@visrating.com

Lê Việt Cường

Chuyên viên phân tích

cuong.le@visrating.com

Dương Đức Hiếu, CFA

Giám đốc – Chuyên gia phân tích cao cấp

hieu.duong@visrating.com

Simon Chen, CFA

Giám đốc bộ phận Xếp hạng và Nghiên cứu

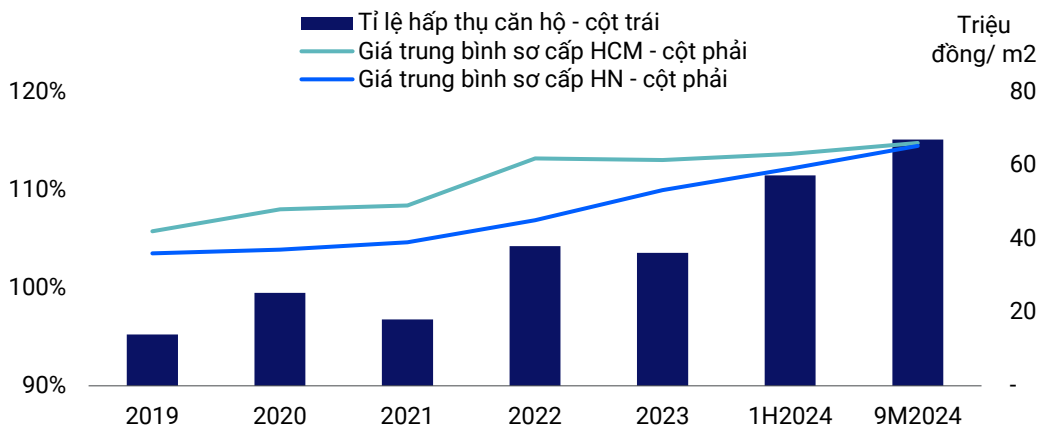
simon.chen@visrating.com



<https://visrating.com>

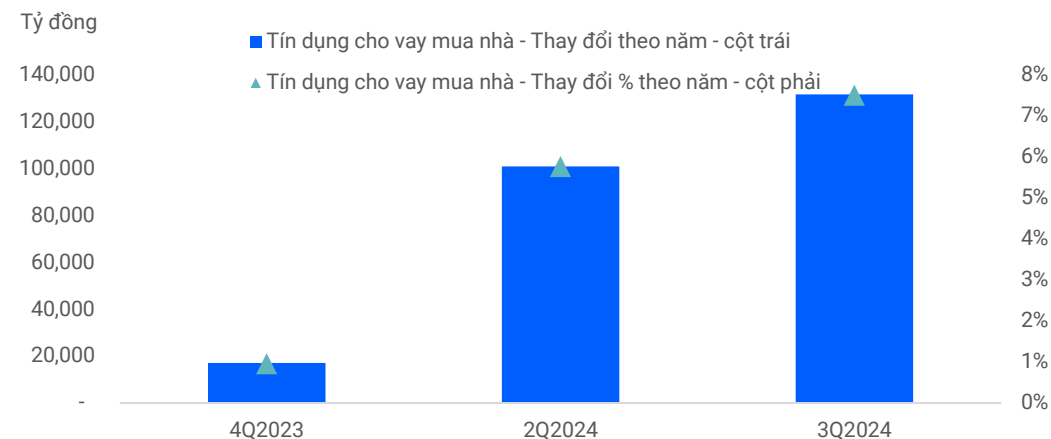
Mặc dù doanh số bán hàng dự án đã phục hồi từ Q1/2024 nhưng phần lớn các CĐT sẽ khó hoàn thành mục tiêu lợi nhuận năm 2024

Hình 1: Nhu cầu nhà ở vẫn mạnh mẽ trong 9 tháng đầu năm 2024, thể hiện qua tỷ lệ hấp thụ và giá nhà tăng cao tại Hà Nội và TP.HCM



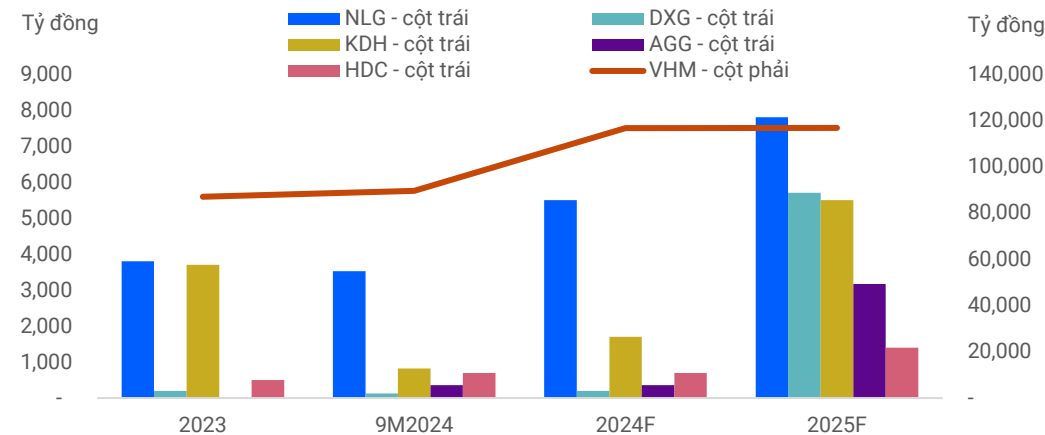
Nguồn: CBRE, Vietnam Investors Service

Hình 2: Tăng trưởng tín dụng cho vay mua nhà mạnh mẽ trong Q3/2024, phản ánh tâm lý thị trường và nhu cầu mua nhà cải thiện



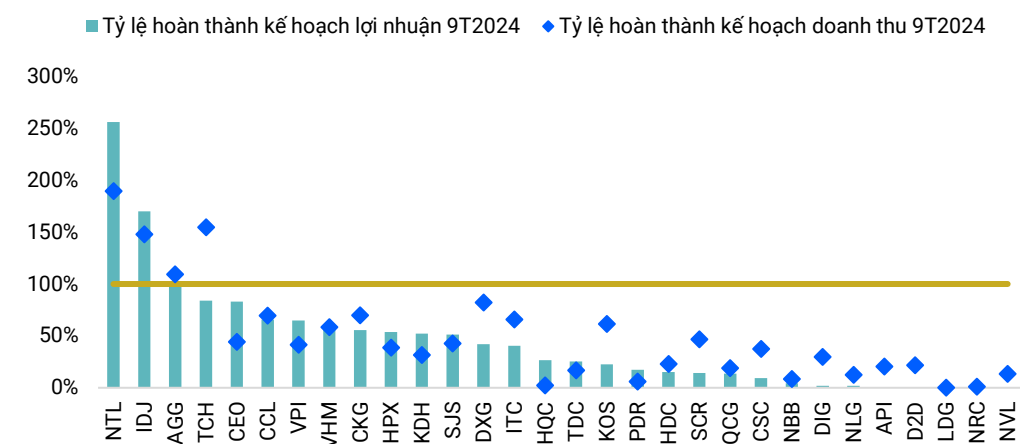
Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Xây Dựng, Vietnam Investors Service

Hình 3: Doanh số bán hàng của một số CĐT lớn tiếp tục tăng



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Hình 4: Hơn 60% các CĐT mà chúng tôi theo dõi dự kiến sẽ không hoàn thành kế hoạch lợi nhuận cả năm 2024



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Ghi chú: Top 30 công ty bất động sản nhà ở theo doanh thu

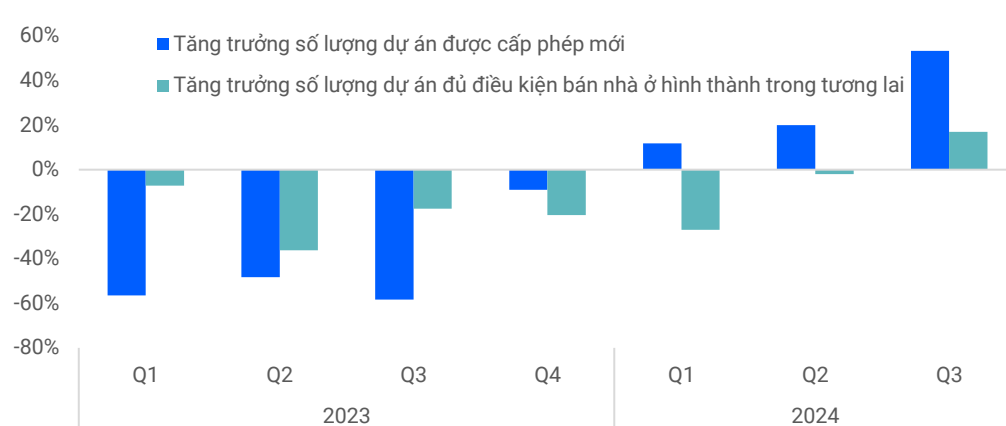
Nhiều thông tư và nghị định hướng dẫn được ban hành hoặc có hiệu lực trong Q3/2024 sẽ đẩy nhanh việc phát triển dự án và bán hàng vào năm 2025

Hình 5: Nhiều thông tư và nghị định hướng dẫn được ban hành để hỗ trợ thực hiện 3 luật bất động sản sửa đổi² trong những tháng vừa qua

Chính sách nổi bật	Điểm chính	Tác động
Luật số 43/2024/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 3 luật bất động sản liên quan, ngày 29/6/2024	Thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản từ ngày 1/8/2024 thay vì năm 2025.	➢ Đẩy nhanh việc ban hành các chính sách hướng dẫn liên quan.
Nghị định số 71/2024/NĐ-CP Quy định về giá đất, ngày 27/6/2024	Quy định việc xác định giá đất thông qua hướng dẫn áp dụng 4 phương pháp định giá: so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất.	➢ Thúc đẩy phát triển dự án bằng cách tháo gỡ các vướng mắc pháp lý và đẩy nhanh quá trình phê duyệt pháp lý. ➢ Tăng nguồn cung nhà ở mới và thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội. ➢ Tác động tích cực cho các CĐT
Nghị định số 88/2024/NĐ-CP Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, ngày 13/7/2024	Quy định các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.	
Nghị định số 103/2024/NĐ-CP Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, ngày 30/7/2024	Quy định cách tính, thu và nộp tiền sử dụng đất và tiền thuê đất.	
Quyết định 79/2024/QĐ-UBND về sửa đổi, bổ sung quyết định số 02/2020/QĐ-UBND về bảng giá đất trên địa bàn TP HCM, ngày 21/10/2024	Cập nhật và điều chỉnh bảng giá đất tại TP.HCM để phản ánh sát hơn giá thị trường.	
Nghị định số 100/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, ngày 26/7/2024	Nâng cao việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Khuyến khích nhà đầu tư tham gia vào nhà ở xã hội bằng cách cung cấp các ưu đãi như miễn phí sử dụng đất cho các khu vực dành cho nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại.	
Nghị định số 94/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, ngày 24/7/2024	Phát triển và quản lý cơ sở dữ liệu thị trường bất động sản.	➢ Tăng tính minh bạch thị trường. ➢ Nâng cao tính chuyên nghiệp của hoạt động môi giới. ➢ Bảo vệ người mua nhà khỏi rủi ro pháp lý dự án
Thông tư 04/2024/TT-BXD về chương trình khung đào tạo kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, ngày 30/7/2024	Hướng dẫn khung chương trình đào tạo cho môi giới bất động sản và vận hành sàn giao dịch bất động sản.	

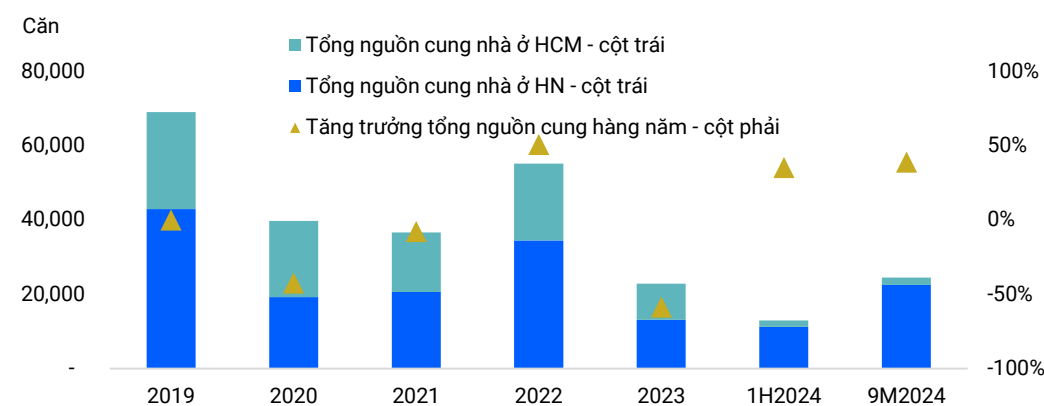
Nguồn: Vietnam Investors Service

Hình 6: Nỗ lực của Chính phủ trong việc đẩy nhanh phê duyệt pháp lý cho các dự án BĐS dẫn đến sự gia tăng các dự án được cấp phép mới và đủ điều kiện bán hàng trong Q3/2024



Nguồn: Bộ Xây Dựng, Vietnam Investors Service

Hình 7: Nhiều văn bản hướng dẫn chi tiết cùng với cam kết của chính quyền sẽ tiếp tục cải thiện nguồn cung nhà ở mới vào năm 2025

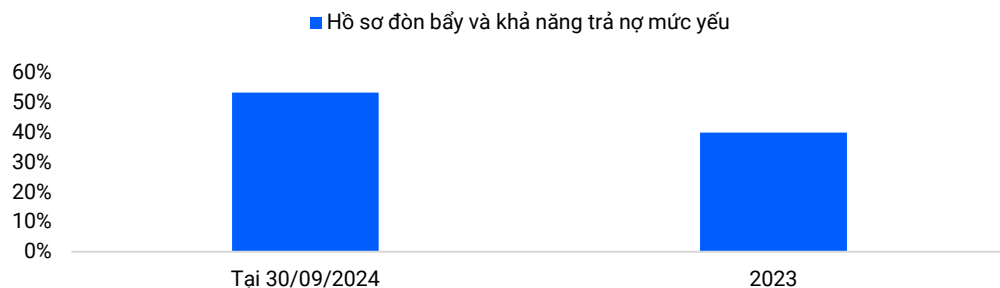


Nguồn: CBRE, Vietnam Investors Service

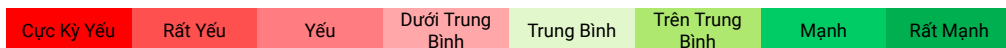
² Bao gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, vui lòng tham khảo tại đây [Nhận định thị trường - Ngành Bất động sản Nhà ở: Khung pháp lý bất động sản mới 2024 \(22 tháng 1 năm 2024\)](#)
 Ấn phẩm này không phải là một báo cáo xếp hạng tín nhiệm

Khả năng trả nợ của ngành duy trì mức yếu trong Q3/2024, nhưng chúng tôi kỳ vọng mức đòn bẩy sẽ được kiểm soát nhờ các quy định mới, và dòng tiền của CĐT sẽ cải thiện nhờ doanh số bán hàng tăng lên

Hình 8: Số lượng CĐT có hồ sơ đòn bẩy và khả năng trả nợ mức yếu tăng trong 9 tháng đầu năm 2024

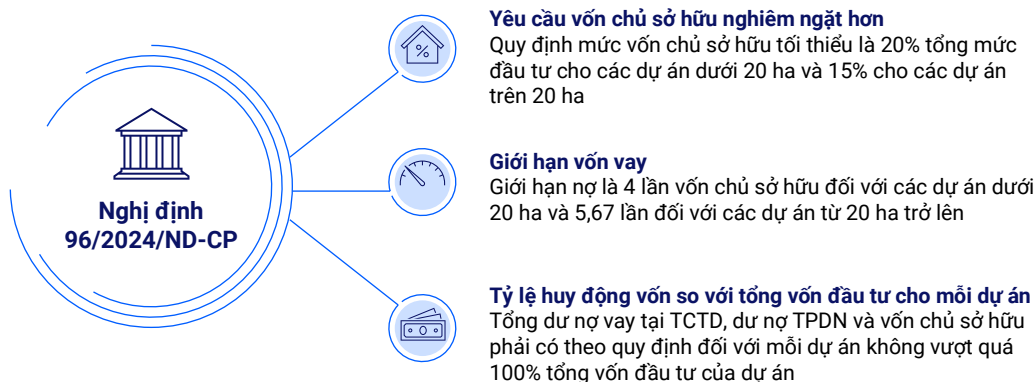


Ghi chú: Dựa trên 8 mức đánh giá như hình dưới, hồ sơ đòn bẩy và khả năng trả nợ ở mức Dưới Trung Bình, Yếu, Rất Yếu, Cực Kỳ Yếu được phân thuộc nhóm yếu



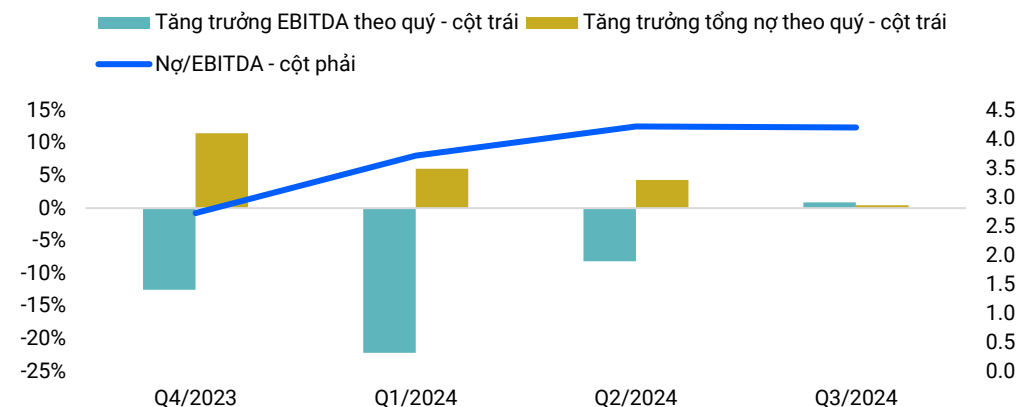
Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
Ghi chú: Top 30 công ty bất động sản nhà ở theo doanh thu

Hình 10: Nghị định 96/2024/NĐ-CP dự kiến sẽ ổn định tăng trưởng nợ và cải thiện hồ sơ đòn bẩy của CĐT



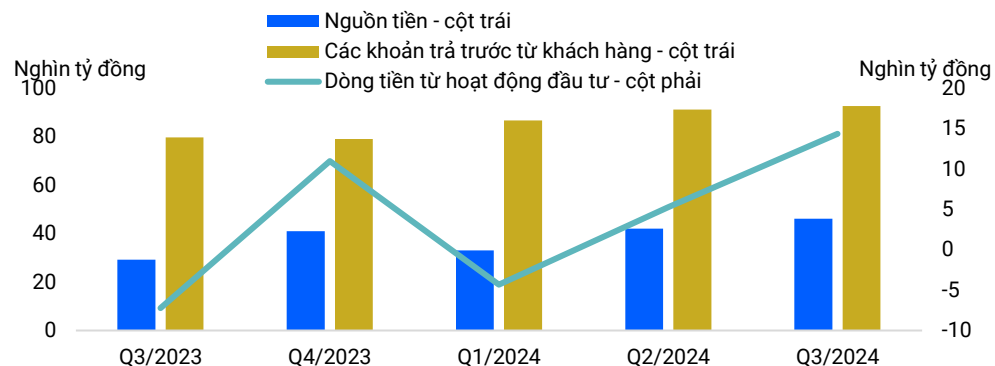
Nguồn: Vietnam Investors Service
Ghi chú: Tổ chức tín dụng (TCTD), trái phiếu doanh nghiệp (TPĐN)

Hình 9: Tốc độ tăng trưởng nợ của các CĐT niêm yết chậm lại trong Q3/2024



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
Ghi chú: Top 30 công ty bất động sản nhà ở theo doanh thu

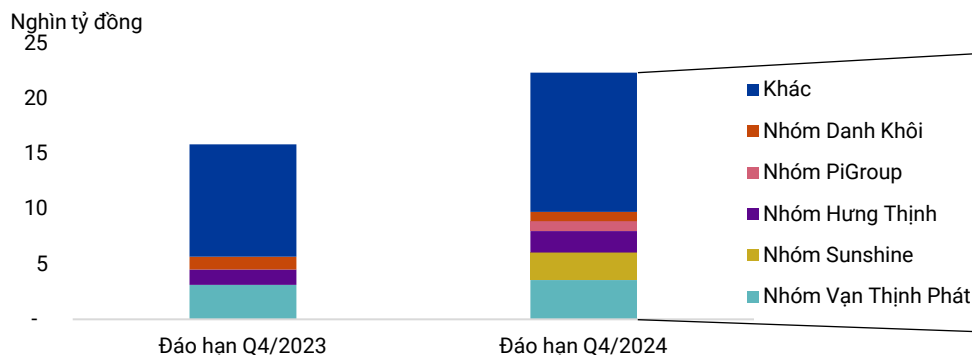
Hình 11: Tăng trưởng nguồn vốn trả trước từ khách hàng và dòng tiền đầu tư sẽ cải thiện nguồn tiền mặt cho các CĐT niêm yết



Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
Ghi chú: Top 30 công ty bất động sản nhà ở theo doanh thu

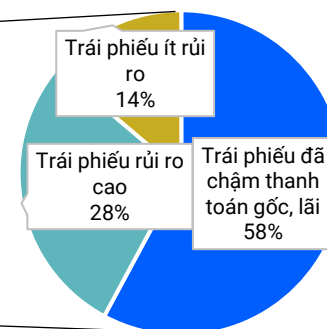
Khoảng 22 nghìn tỷ đồng trái phiếu do các CĐT phát hành sẽ đáo hạn vào Q4/2024, phần lớn đã chậm trả gốc, lãi trong các kỳ trước

Hình 12: Khoảng 22 nghìn tỷ đồng trái phiếu do các CĐT phát hành sẽ đáo hạn vào Q4/2024 (+41% yoy)



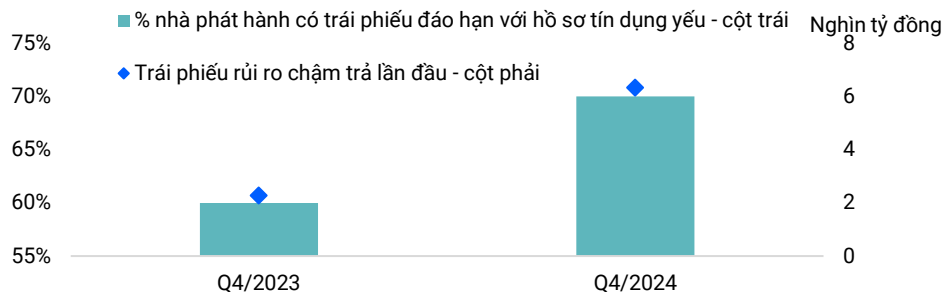
Nguồn: HNX, Vietnam Investors Service

Hình 13: ...Trong đó, khoảng 13 nghìn tỷ đồng trái phiếu liên quan đến các tập đoàn BĐS như Vạn Thịnh Phát, Novaland, Sunshine và Hưng Thịnh đã chậm trả nợ gốc, lãi, chủ yếu trong 2023

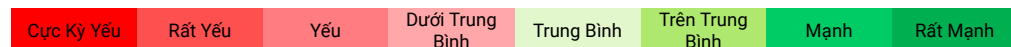


Nguồn: Vietnam Investors Service

Hình 14: Tổng số trái phiếu đáo hạn được phát hành bởi các tổ chức phát hành có hồ sơ tín dụng yếu và có rủi ro cao đã tăng mạnh trong Q4/2024

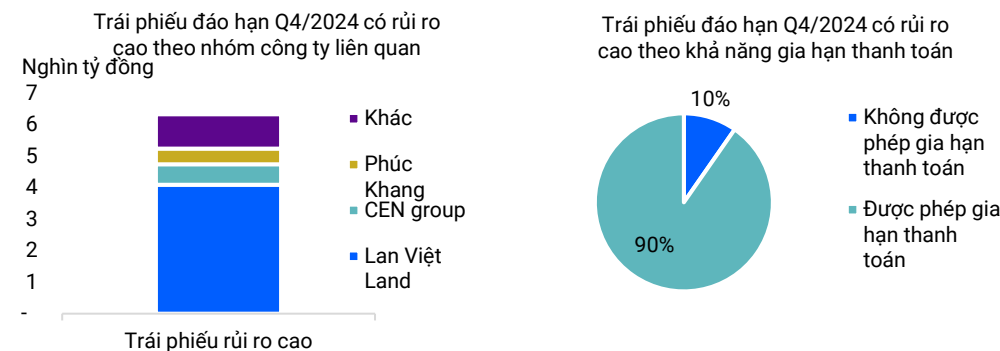


Ghi chú: Dựa trên 8 mức đánh giá như hình dưới, hồ sơ tín dụng ở mức Yếu, Rất Yếu và Cực Kỳ Yếu được phân thuộc nhóm yếu



Nguồn: Vietnam Investors Service

Hình 15: Rủi ro chậm trả lần đầu sẽ được giảm thiểu nhờ hỗ trợ thanh khoản từ các công ty liên quan trong bối cảnh khả năng tiếp cận nguồn vốn mới của ngành được cải thiện³ hoặc dựa vào khả năng gia hạn thanh toán⁴



Nguồn: Vietnam Investors Service

³Vui lòng tham khảo tại đây [Nhân định thị trường - Ngành Bất động sản Nhà ở: Nguồn cung nhà ở mới sẽ cải thiện dòng tiền của chủ đầu tư nhưng cũng làm tăng đòn bẩy \(23 tháng 9 năm 2024\)](#)

⁴Trái phiếu không được phép gia hạn thanh toán là trái phiếu đã gia hạn thanh toán 2 năm so với kỳ hạn đã công bố ban đầu theo Nghị định Decree 08/2023/ND-CP

Ấn phẩm này không phải là một báo cáo xếp hạng tín nhiệm

PHỤ LỤC

Dưới đây là danh sách các công ty được phân tích trong báo cáo này của chúng tôi:

	Tên viết tắt	Tên đầy đủ
1	AGG	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
2	API	Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
3	CCL	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
4	CEO	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
5	CSC	Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA
6	D2D	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2
7	DIG	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
8	DXG	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
9	HDC	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu
10	HQC	Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
11	ITC	Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà
12	KDH	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
13	KOS	Công ty Cổ phần KOSY
14	LDG	Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
15	NBB	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
16	NLG	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
17	NRC	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danh Khôi
18	NTK	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm
19	PDR	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
20	QCG	Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
21	SCR	Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín
22	SJS	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà
23	TCH	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
24	TDC	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
25	VHM	Công ty Cổ phần Vinhomes
26	VPI	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest
27	TCH	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Đầu tư Hoàng Huy
28	TDC	Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Bình Dương
29	VHM	Công ty Cổ phần Vinhomes
30	VPI	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest

© 2024 CÔNG TY CỔ PHẦN XẾP HẠNG TÍN NHIỆM ĐẦU TƯ VIỆT NAM ("VIS RATING"). Đã đăng ký bản quyền.

XẾP HẠNG TÍN NHIỆM CỦA VIS RATING LÀ CÁC QUAN ĐIỂM HIỆN TẠI CỦA CHÚNG TÔI VỀ RỦI RO TÍN NHIỆM TƯƠNG ĐỐI TRONG TƯƠNG LAI CỦA CÁC TỔ CHỨC, NỢ HOẶC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH, CHỨNG KHOÁN NỢ, CỔ PHẦN ƯU ĐÃI HOẶC CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH KHÁC HOẶC VỀ BÊN PHÁT HÀNH CỦA CÁC LOẠI NỢ HOẶC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH, CHỨNG KHOÁN NỢ, CỔ PHẦN ƯU ĐÃI HOẶC CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH KHÁC ĐÓ TẠI VIỆT NAM VÀ CÁC TÀI LIỆU, SẢN PHẨM, DỊCH VỤ VÀ THÔNG TIN DO VIS RATING CÔNG BỐ (GỌI CHUNG LÀ "CÁC ẮN PHẨM") CÓ THỂ BAO GỒM CÁC QUAN ĐIỂM NHƯ VẬY. VIS RATING ĐỊNH NGHĨA RỦI RO TÍN DỤNG LÀ RỦI RO MÀ MỘT TỔ CHỨC KHÔNG THỂ ĐÁP ỨNG CÁC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH THEO HỢP ĐỒNG HỢP ĐỒNG ĐẾN HẠN VÀ BẤT KỲ TỔN THẤT TÀI CHÍNH ƯỚC TÍNH NÀO TRONG TRƯỜNG HỢP MẤT KHẢ NĂNG THANH TOÁN HOẶC LỖ DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ. VUI LÒNG THAM KHẢO ẮN PHẨM VỀ CÁC KÝ HIỆU XẾP HẠNG VÀ ĐỊNH NGHĨA CỦA VIS RATING ĐỂ XEM CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC LOẠI NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH THEO HỢP ĐỒNG ĐƯỢC ĐỀ CẬP TRONG CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM CỦA VIS RATING. BÊN CẠNH NHỮNG RỦI RO CƠ BẢN CẦN ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM (BAO GỒM NGHỊ ĐỊNH 88/2014/NĐ-CP NGÀY 26 THÁNG 9 NĂM 2014 CỦA CHÍNH PHỦ VIỆT NAM) VỀ DỊCH VỤ XẾP HẠNG TÍN NHIỆM TỪ TỪNG THỜI ĐIỂM, XẾP HẠNG TÍN NHIỆM KHÔNG GIẢI QUYẾT BẤT KỲ RỦI RO NÀO KHÁC, BAO GỒM NHƯNG KHÔNG GIỚI HẠN Ở RỦI RO THANH KHOẢN, RỦI RO GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG HOẶC BIẾN ĐỘNG GIÁ CẢ. CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ KHÔNG PHẢI VỀ TÍN NHIỆM ("CÁC ĐÁNH GIÁ"), VÀ CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC NẾU TRONG CÁC ẮN PHẨM CỦA VIS RATING KHÔNG PHẢI LÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ DỮ KIẾN HIỆN TẠI HOẶC QUÁ KHỨ. CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM VÀ ẮN PHẨM KHÁC CỦA VIS RATING CHỈ NHẪM MỤC ĐÍCH THAM KHẢO VÀ KHÔNG CẤU THÀNH VÀ KHÔNG CUNG CẤP LỜI KHUYẾN ĐẦU TƯ HOẶC TÀI CHÍNH, VÀ CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM VÀ ẮN PHẨM KHÁC CỦA VIS RATING KHÔNG PHẢI LÀ VÀ KHÔNG CUNG CẤP KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ, GÓP VỐN, MUA, BÁN HOẶC GIỮ BẤT KỲ CÔNG CỤ NỢ HOẶC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH CỤ THỂ NÀO. CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM VÀ ẮN PHẨM KHÁC CỦA VIS RATING KHÔNG BÌNH LUẬN VỀ TÍNH THÍCH HỢP CỦA VIỆC ĐẦU TƯ CHO BẤT KỲ NHÀ ĐẦU TƯ NÀO. VIS RATING ĐƯA RA XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ VÀ CÁC QUAN ĐIỂM VÀ CÔNG BỐ CÁC ẮN PHẨM VỚI KỶ VỌNG VÀ HIỂU BIẾT RẰNG MỖI NHÀ ĐẦU TƯ SẼ, VỚI SỰ CẦN TRỌNG CẦN THIẾT, TỰ NGHIÊN CỨU VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ MỖI CHỨNG KHOÁN HOẶC CÔNG CỤ NỢ MÀ HỌ ĐANG XEM XÉT MUA, BÁN HOẶC GIỮ.

CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, CÁC ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC, VÀ ẮN PHẨM CỦA VIS RATING KHÔNG NHẪM ĐƯỢC SỬ DỤNG BỞI CÁC NHÀ ĐẦU TƯ KHÔNG CHUYÊN NGHIỆP VÀ VIỆC NHÀ ĐẦU TƯ KHÔNG CHUYÊN NGHIỆP SỬ DỤNG XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, VÀ CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC HOẶC ẮN PHẨM CỦA VIS RATING KHI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ LÀ KHÔNG CẦN TRỌNG VÀ KHÔNG PHÙ HỢP. NẾU KHÔNG CHẮC CHẮN, VUI LÒNG LIÊN HỆ VỚI CỐ VẤN TÀI CHÍNH HOẶC CỐ VẤN CHUYÊN NGHIỆP KHÁC CỦA BẠN.

TẤT CẢ CÁC THÔNG TIN TẠI ĐÂY (BAO GỒM CẢ THÔNG TIN CỦA VIS RATING VÀ/HOẶC CÁC BÊN THỨ BA ĐÃ LI XĂNG CHO VIS RATING ĐƯỢC TÍCH HỢP CÁC THÔNG TIN TẠI ĐÂY ("CÁC BÊN CẤP LI XĂNG CHO VIS RATING")) ĐƯỢC PHÁP LUẬT BẢO VỆ, BAO GỒM NHƯNG KHÔNG GIỚI HẠN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN TÁC GIẢ, VÀ KHÔNG MỘT THÔNG TIN NÀO, HOẶC MỘT PHẦN HOẶC TOÀN BỘ THÔNG TIN ĐÓ, ĐƯỢC SAO CHÉP, HOẶC BẰNG CÁCH KHÁC TẠO BẢN SAO, ĐÓNG GÓI LẠI, TRUYỀN DẪN, CHUYỂN NHƯỢNG, PHÁT TÁN, PHÂN PHỐI, PHÂN PHỐI LẠI HOẶC BÁN LẠI, HOẶC LƯU TRỮ LẠI ĐỂ SỬ DỤNG VỀ SAU CHO BẤT KỲ MỤC ĐÍCH NÀO NHƯ VỪA NÊU, DƯỚI BẤT KỲ DẠNG NÀO HOẶC CÁCH THỨC NÀO HOẶC PHƯƠNG TIỆN NÀO, BỞI BẤT KỲ NGƯỜI NÀO MÀ KHÔNG CÓ SỰ CHẤP THUẬN TRƯỚC BẰNG VĂN BẢN CỦA VIS RATING HOẶC CÁC BÊN CẤP LI XĂNG CHO VIS RATING. CÁC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM VÀ ẮN PHẨM KHÁC CỦA VIS RATING KHÔNG NHẪM ĐƯỢC SỬ DỤNG BỞI BẤT KỲ BÊN NÀO NHƯ LÀ MỘT TIÊU CHUẨN VÌ KHÁI NIỆM NÀY ĐƯỢC ĐỊNH NGHĨA PHỤC VỤ CHO MỤC ĐÍCH QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ KHÔNG ĐƯỢC SỬ DỤNG ĐỂ BẤT CỨ CÁCH NÀO MÀ CÓ THỂ DẪN TỚI VIỆC CHỨNG ĐƯỢC XEM NHƯ LÀ CÁC TIÊU CHUẨN.

Tất cả các thông tin được VIS Rating thu thập từ các nguồn mà VIS Rating cho rằng chính xác và đáng tin cậy. Tuy nhiên, do có khả năng xảy ra lỗi của con người hoặc máy móc cũng như các yếu tố khác, tất cả các thông tin tại đây được cung cấp trên cơ sở "NGUYÊN TRẮNG" mà không có bảo đảm dưới bất kỳ hình thức nào. VIS Rating tiến hành tất cả các biện pháp cần thiết để các thông tin chúng tôi sử dụng trong xếp hạng tín nhiệm có chất lượng và từ các nguồn mà VIS Rating cho rằng đáng tin cậy bao gồm, khi thích hợp, các nguồn từ bên thứ ba độc lập. Tuy nhiên, VIS Rating không phải là công ty kiểm toán và không thể độc lập xác minh hoặc xác nhận các thông tin nhận được tại mọi thời điểm trong quá trình xếp hạng hoặc chuẩn bị các Ắn Phẩm của mình.

Trong phạm vi pháp luật cho phép, VIS Rating và tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng và nhà cung cấp từ chối trách nhiệm đối với bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại gián tiếp, đặc biệt, là hậu quả hoặc là tổn thất, thiệt hại ngẫu nhiên nào phát sinh từ hoặc liên quan tới các thông tin tại đây hoặc việc sử dụng hoặc không có khả năng sử dụng bất kỳ thông tin nào tại đây, ngay cả khi VIS Rating hoặc tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng hoặc nhà cung cấp của VIS Rating đã được tư vấn trước về khả năng xảy ra tổn thất hoặc thiệt hại đó, bao gồm nhưng không giới hạn: (a) mất lợi nhuận hiện tại hoặc dự kiến hoặc (b) các tổn thất và thiệt hại phát sinh khi các công cụ tài chính liên quan không phải là đối tượng của một xếp hạng tín nhiệm cụ thể do VIS Rating đánh giá.

Trong phạm vi pháp luật cho phép, VIS Rating và tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng và nhà cung cấp từ chối trách nhiệm đối với bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào đối với bất kể tổn thất hoặc thiệt hại trực tiếp hoặc có tính chất bồi thường gây ra cho bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi sự bất cẩn (nhưng ngoại trừ gian lận, cố tình làm sai hoặc các loại trách nhiệm khác mà, để tránh hiểu lầm, không thể bị loại trừ theo quy định pháp luật), của, hoặc do bất kỳ sự kiện bất ngờ trong hoặc ngoài khả năng kiểm soát của VIS Rating, hoặc tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng và nhà cung cấp của VIS Rating, phát sinh từ hoặc liên quan tới các thông tin tại đây hoặc việc sử dụng hoặc không thể sử dụng các thông tin đó.

KHÔNG CÓ BẤT KỲ BẢO ĐẢM NÀO, DÙ RÕ RÀNG HAY NGỤ Ý, ĐỐI VỚI SỰ CHÍNH XÁC, ĐÚNG THỜI ĐIỂM, TÍNH HOÀN CHỈNH, KHẢ NĂNG THƯƠNG MẠI HOẶC TÍNH PHÙ HỢP CHO BẤT KỲ MỤC ĐÍCH NÀO CỦA BẤT KỲ XẾP HẠNG TÍN NHIỆM, ĐÁNH GIÁ, QUAN ĐIỂM HOẶC THÔNG TIN KHÁC ĐƯỢC VIS RATING ĐƯA RA HOẶC TẠO RA DƯỚI BẤT KỲ HÌNH THỨC HOẶC CÁCH THỨC NÀO.

VIS RATING CÓ THỂ ĐIỀU CHỈNH VÀ/HOẶC THAY ĐỔI CÁC ẮN PHẨM CỦA MÌNH TẠI BẤT KỲ THỜI ĐIỂM NÀO, VÌ BẤT KỲ LÝ DO GÌ. TUY NHIÊN, VIS RATING KHÔNG (VÀ KHÔNG CÓ Ý ĐỊNH) CAM KẾT CÓ NGHĨA VỤ CÔNG BỐ VIỆC BỔ SUNG, CẬP NHẬT HOẶC SỬA ĐỔI CÁC ẮN PHẨM CỦA MÌNH TRONG TƯƠNG LAI. NGƯỜI DÙNG TỰ CHỊU RỦI RO TRONG VIỆC SỬ DỤNG VÀ/HOẶC DỰA VÀO CÁC ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC VÀ ẮN PHẨM CỦA VIS RATING.

VIS Rating duy trì các chính sách và quy trình để đảm bảo sự độc lập trong các xếp hạng tín nhiệm của VIS Rating và các quy trình xếp hạng tín nhiệm. Thông tin liên quan đến, bên cạnh các thông tin khác, các cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ thực góp của VIS Rating, bất kỳ thay đổi về tỷ lệ sở hữu nào của các cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ thực góp của VIS Rating và danh sách các tổ chức được xếp hạng với phí dịch vụ xếp hạng tín nhiệm chiếm trên 5% tổng doanh thu hoạt động xếp hạng tín nhiệm của VIS Rating trong năm tài chính liền trước thời điểm công bố thông tin, được đăng tải tại <https://visrating.com> dưới tiêu đề "Thông Tin Doanh Nghiệp".



Empowering Better Decisions