

Ngành bất động sản nhà ở: Triển vọng nửa cuối năm 2024

Doanh số bán hàng sẽ cải thiện nhờ nguồn cung mới tăng và nhu cầu mua nhà ở vẫn mạnh mẽ, việc tiếp cận nguồn vốn sẽ giúp giảm bớt khó khăn về thanh khoản

LIÊN HỆ

Dương Đức Hiếu, CFA

Giám đốc – Chuyên gia phân tích cao cấp

hieu.duong@visrating.com

Phạm Anh Tú, Msc

Chuyên viên phân tích

tu.pham@visrating.com

Nguyễn Đình Duy, CFA

Giám đốc – Chuyên gia phân tích cao cấp

duy.nguyen@visrating.com

Simon Chen, CFA

Giám đốc Xếp hạng và nghiên cứu

simon.chen@visrating.com



Các chậm trễ về pháp lý và phát triển dự án từ cuối 2022 dẫn đến doanh thu và lợi nhuận của các chủ đầu tư (CĐT) sụt giảm trong Q1/2024. Tuy nhiên, với mặt bằng lãi suất thấp và số lượng dự án được phê duyệt tăng từ cuối 2023, chúng tôi kỳ vọng doanh số bán hàng và dòng tiền của các CĐT sẽ cải thiện nhẹ trong 12-18 tháng tới khi các dự án mới mở bán. Việc tiếp cận nguồn vốn mới từ ngân hàng và/hoặc thị trường trái phiếu sẽ là yếu tố quan trọng giúp các CĐT duy trì được tỷ lệ đòn bẩy tài chính cao và nghĩa vụ trả nợ đáo hạn lớn.

Nhu cầu nhà ở vẫn ở mức cao sẽ thúc đẩy doanh số bán hàng của các CĐT khi các dự án mới được mở bán. Trong Q1/2024, chúng tôi quan sát thấy nhiều dự án mới được bán hết ngay khi ra mắt, các giao dịch trên thị trường thứ cấp hồi phục và giá nhà ở tiếp tục tăng tại Hà Nội (HN) và Hồ Chí Minh (HCM). Sự phát triển nhanh chóng của tầng lớp trung lưu tại Việt Nam, mức thu nhập cải thiện, và xu hướng sử dụng bất động sản (BDS) như phương tiện tích lũy tài sản là những động lực chính hỗ trợ mạnh nhu cầu nhà ở trong những năm tới. Trong khi đó, thị trường BDS Trung Quốc lại đang trải qua giai đoạn dài nhu cầu nhà ở sụt giảm, phản ánh qua sự suy giảm doanh số bán hàng và giá BDS trong một năm vừa qua.

Khung pháp lý BDS mới sẽ hỗ trợ thúc đẩy tiến độ phát triển dự án và gia tăng nguồn cung nhà ở mới. Ba luật về bất động sản được phê duyệt có hiệu lực sớm từ ngày 1 tháng 8 năm 2024 sẽ giúp đẩy nhanh phê duyệt pháp lý dự án và cải thiện nguồn cung từ 2025. Trong số các chủ đầu tư niêm yết, chỉ một số ít như VHM, KDH và NLG có thể triển khai dự án mới và ghi nhận doanh số bán hàng đáng kể trong Q1/2024. Nhiều CĐT vẫn đang gặp khó khăn pháp lý với các dự án tại HN và HCM, dẫn đến nguồn cung nhà ở mới suy giảm ở các thành phố lớn. Chúng tôi kỳ vọng chính phủ sẽ ban hành thêm hướng dẫn về luật mới trong một vài tháng tới, điều này sẽ giúp các CĐT giải quyết các vấn đề về xác định giá đất và quyền sử dụng đất, từ đó tiếp cận được nguồn tài chính cho việc phát triển dự án mới.

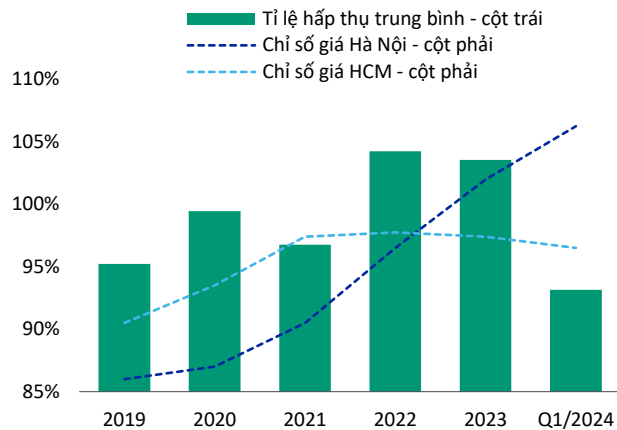
Tỷ lệ đòn bẩy của các CĐT sẽ duy trì ở mức cao khi các công ty này tăng cường sử dụng nợ vay để phát triển các dự án mới. Trong Q1/2024, tỷ lệ đòn bẩy của các CĐT niêm yết có xu hướng tăng, thể hiện bằng chỉ số Nợ vay/EBITDA tăng lên mức 3.4x từ mức nhỏ hơn 2x trong giai đoạn trước năm 2022. Các CĐT thường tận dụng dòng tiền trả trước từ khách hàng khi mở bán để tài trợ cho việc phát triển dự án. Tuy nhiên phần lớn các CĐT chưa thể mở bán dự án để tiếp cận nguồn vốn này, do đó sẽ phải sử dụng nợ vay mới.

Khả năng tiếp cận nguồn vốn mới cải thiện sẽ giúp giảm bớt khó khăn về thanh khoản do áp lực nợ đáo hạn lớn trong năm 2024 và 2025. Tại Việt Nam, chúng tôi kỳ vọng dư nợ ngân hàng cho vay kinh doanh BDS sẽ tăng 16-18% trong năm 2024. Tổng lượng phát hành trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) mới của các CĐT BDS ghi nhận sự phục hồi trong 5 tháng đầu năm 2024, và sẽ hưởng lợi từ tâm lý thị trường cải thiện. Ngoài ra, có nhiều doanh nghiệp BDS niêm yết công bố kế hoạch tăng vốn chủ sở hữu trong các kỳ đại hội cổ đông gần đây. Chúng tôi kỳ vọng khoảng 26 nghìn tỷ đồng vốn chủ sở hữu mới sẽ được huy động cho phát triển dự án hoặc để trả nợ đáo hạn (nợ đáo hạn của các doanh nghiệp BDS trong danh sách chúng tôi thống kê là 75 nghìn tỷ đồng trong năm 2024 và hơn 90 nghìn tỷ đồng trong năm 2025). Trong khi đó, tại Trung Quốc, khả năng huy động và tái cấp vốn của các CĐT đã suy giảm do khả năng tiếp cận yếu đến nguồn vốn tín dụng ngân hàng và thị trường trái phiếu.

Nhu cầu nhà ở vẫn ở mức cao sẽ thúc đẩy doanh số bán hàng của các CĐT khi các dự án mới được mở bán

- » Trong Q1/2024, chúng tôi quan sát thấy nhiều dự án mới được bán hết ngay khi ra mắt; các giao dịch trên thị trường thứ cấp hồi phục; và giá nhà ở tiếp tục tăng tại HN và HCM (Hình 1 và 2). Nhu cầu nhà ở được thúc đẩy một phần nhờ môi trường lãi suất thấp.

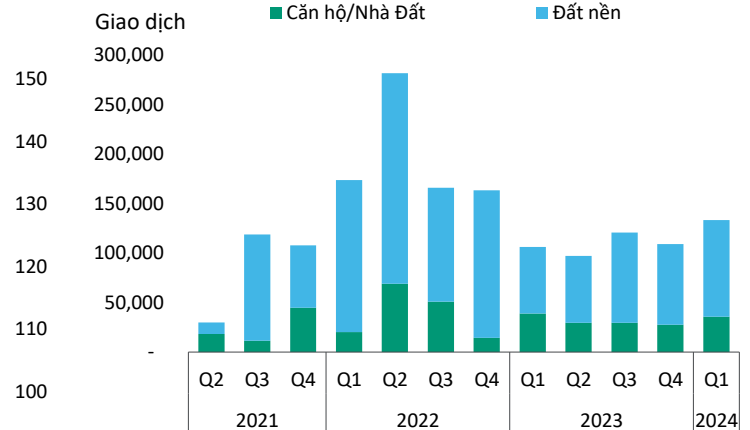
Hình 1: Giá nhà ở tiếp tục tăng và tỷ lệ hấp thụ phân khúc chung cư cao phản ánh nhu cầu lớn tại HN và HCM



Nguồn: Savills, CBRE, Vietnam Investors Service

Ghi chú: Chỉ số giá trong Q1/2009 = 100

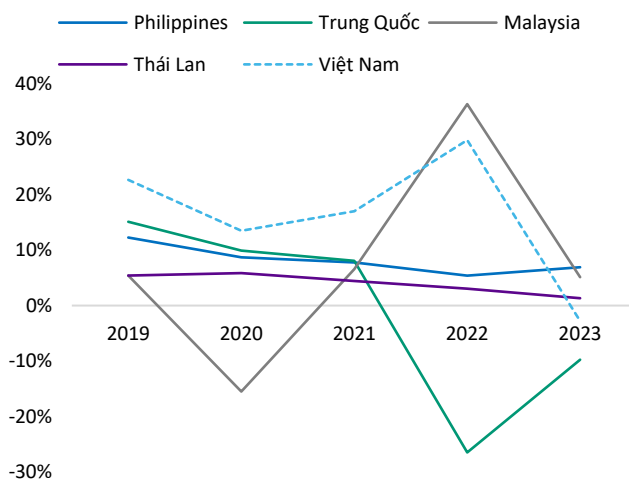
Hình 2: Tổng số lượng giao dịch BĐS toàn quốc cải thiện trong Q1/2024



Nguồn: Bộ Xây dựng, Vietnam Investors Service

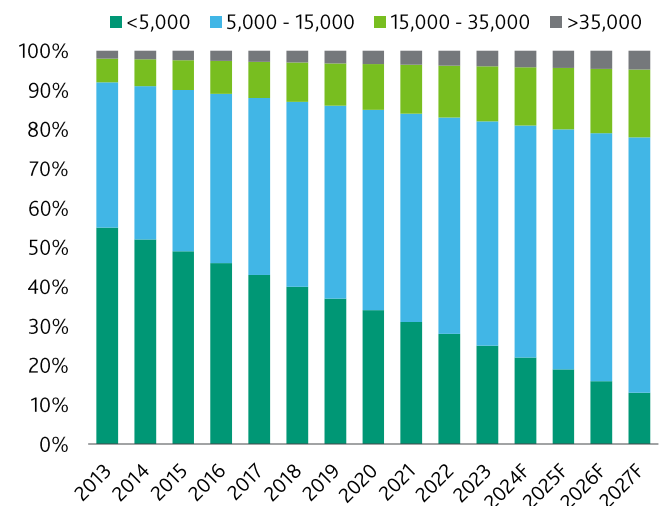
- » Trong những năm vừa qua, nhu cầu nhà ở tại Việt Nam duy trì cao so với các nước trong khu vực, phản ánh qua mức tăng trưởng lớn về cho vay mua nhà (Hình 3). Sự phát triển nhanh chóng của tầng lớp trung lưu (Hình 4) tại Việt Nam, mức thu nhập cải thiện, và xu hướng sử dụng BĐS như phương tiện tích lũy tài sản là những động lực chính hỗ trợ nhu cầu mua nhà ở mạnh mẽ trong những năm tới.

Hình 3: Tốc độ tăng trưởng dư nợ cho vay mua nhà tại Việt Nam cao hơn các quốc gia trong khu vực, trừ năm 2023



Nguồn: Cục Thống kê Quốc gia Trung Quốc, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Ngân hàng Trung Ương Philippines, Ngân hàng Trung Ương Malaysia, Ngân hàng Trung Ương Thái Lan, Vietnam Investors Service

Hình 4: Tầng lớp trung lưu tại Việt Nam đang gia tăng nhanh chóng trong cơ cấu phân bổ thu nhập hộ gia đình tại Việt Nam (theo USD)



Nguồn: EIU Forecast, OOSGA Analytics, Vietnam Investors Service

- » Chúng tôi đánh giá sức khỏe của thị trường BĐS Việt Nam tương đối tốt hơn so với thị trường BĐS Trung Quốc, nhờ nhu cầu mua nhà ở cao hơn và giá nhà tiếp tục tăng. Theo báo cáo của Moody's Ratings (như trích đoạn dưới đây), nhu cầu nhà ở tại Trung Quốc duy trì ở mức thấp trong 5 tháng 2024, phản ánh qua sự suy giảm doanh số bán hàng và giá BĐS tại hầu hết các thành phố.

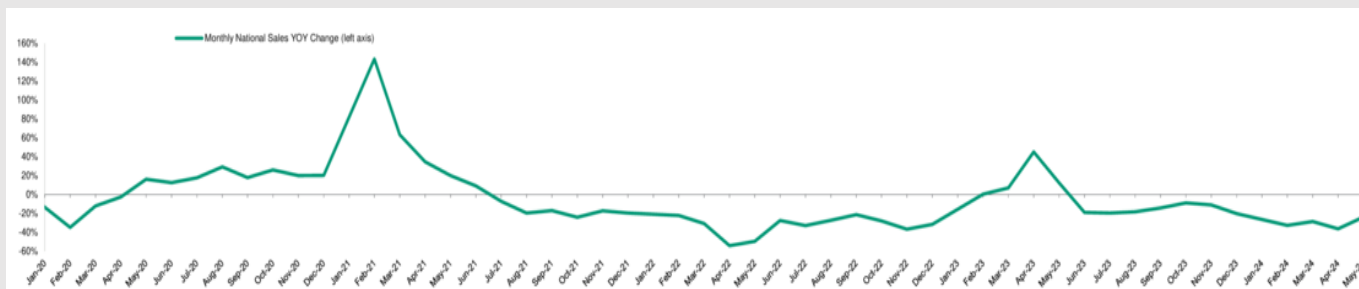
Excerpt from Moody's Ratings research

[*China Property Focus: Persistent price drop will constrain future new home sales \(27 June 2024\)*](#)

National contracted sales decline narrowed in May 2024

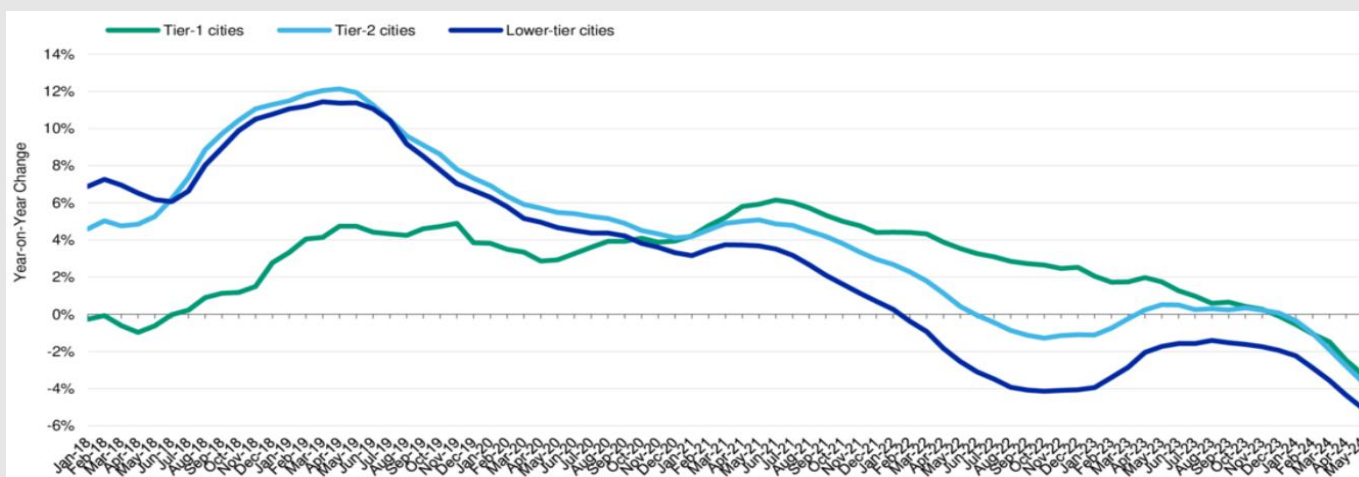
- » Monthly national contracted sales value dropped 23.9% in May 2024, year-on-year (YoY), a narrowing from the 36.2% decline in April (see Exhibit I). This was primarily driven by a smaller decrease in sales volume. The latest policy easing in mid-May likely stimulated some housing demand.
- » Despite the narrowing drop in sales volume in May 2024, the decline in property prices widened in the month. Specifically, prices of new properties in Tier-1, Tier-2 and lower-tier cities declined by 3.3%, 3.7% and 5.1% in May (YoY), respectively, from declines of 2.5%, 2.8% and 4.4% in April (see Exhibit II). This was the fifth consecutive month of YoY declines across all city tiers.

Exhibit I: The decline of national contracted sales value narrowed in May 2024



Sources: China National Bureau of Statistics (NBS), Moody's Ratings

Exhibit II: Monthly property prices continued to decline in May 2024



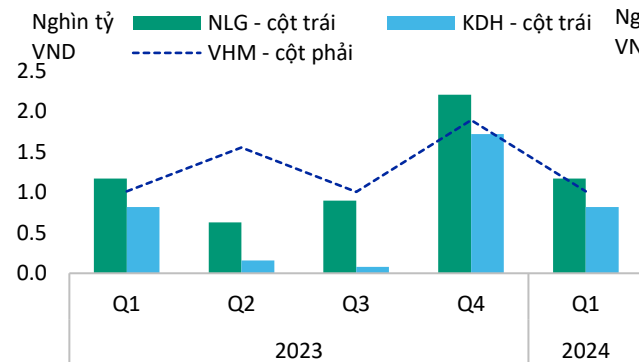
Tier-1 cities: Beijing, Guangzhou, Shanghai and Shenzhen. **Tier-2 cities** included in this exhibit: Tianjin, Shijiazhuang, Taiyuan, Shenyang, Dalian, Changchun, Harbin, Nanjing, Hangzhou, Ningbo, Hefei, Fuzhou, Xiamen, Nanchang, Jinan, Qingdao, Zhengzhou, Wuhan, Changsha, Nanning, Haikou, Chongqing, Chengdu, Guiyang, Kunming, Xi'an, Lanzhou, Xining, Yinchuan, Urumqi, Wuxi, Hohhot and Sanya. **Lower-tier cities** in this exhibit are the remaining 70 major cities not listed above.

Sources: National Bureau of statistics of China, Moody's Ratings

Khung pháp lý BĐS mới sẽ hỗ trợ thúc đẩy tiến độ phát triển dự án và gia tăng nguồn cung nhà ở mới

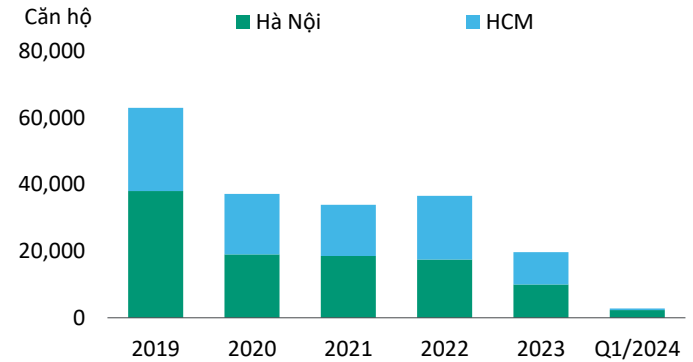
- » Ba luật về bất động sản được phê duyệt có hiệu lực sớm từ ngày 1 tháng 8 năm 2024 sẽ giúp đẩy nhanh phê duyệt pháp lý dự án và cải thiện nguồn cung từ 2025. Trong Q1/2024, trong số các CĐT niêm yết, chỉ một số ít CĐT như VHM, KDH và NLG có thể ra mắt dự án mới và ghi nhận doanh số bán hàng đáng kể (Hình 5). Chúng tôi lưu ý rằng nhiều CĐT vẫn đang gặp khó khăn pháp lý, đặc biệt là các dự án tại HN (ví dụ Mê Linh Central, đô thị Lideco) và HCM (tòa nhà SJC, Spirit of Saigon), dẫn đến nguồn cung mới suy giảm ở các thành phố lớn (Hình 6).

Hình 5: VHM, KDH và NLG duy trì doanh số bán hàng đáng kể trong Q1/2024



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

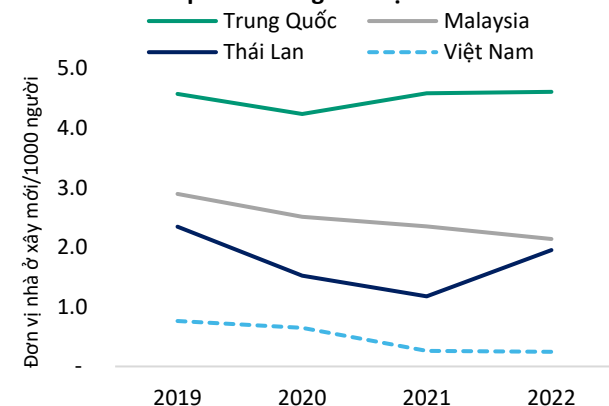
Hình 6: Nguồn cung nhà ở mới duy trì ở mức thấp tại HN và HCM trong Q1/2024



Nguồn: CBRE, Vietnam Investors Service

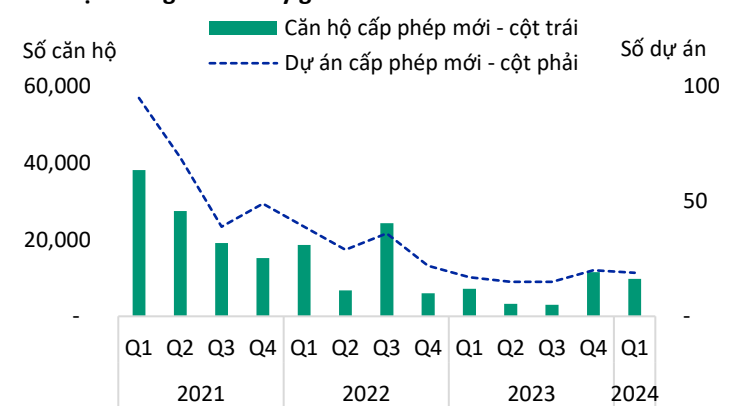
- » Trong những năm gần đây, nguồn cung nhà ở tại Việt Nam tương đối thấp so với các nước trong khu vực (Hình 7). Điều này là do sự chậm trễ trong tiến độ pháp lý và phê duyệt dự án tại Việt Nam. Tuy nhiên, từ cuối Q4/2023, đã có sự gia tăng trong số lượng dự án được phê duyệt (Hình 8). Chúng tôi kỳ vọng chính phủ sẽ ban hành thêm hướng dẫn về luật mới trong tháng tới, điều này sẽ giúp các CĐT giải quyết các vấn đề về xác định giá đất và quyền sử dụng đất, từ đó tiếp cận được nguồn tài chính cho việc phát triển dự án mới¹. Vào tháng 6, chính phủ đã ban hành Nghị định về Giá Đất² và sẽ có hiệu lực từ ngày 1 tháng 8 năm 2024. Chúng tôi kỳ vọng các nghị định bổ sung về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất³ sẽ được ban hành trong những tháng tới.

Hình 7: Nguồn cung nhà ở so với tổng dân số tại Việt Nam ở mức thấp nhất trong khu vực



Nguồn: Cục Thống kê Quốc gia Trung Quốc, Tổng cục Thống kê Việt Nam, Bộ Xây dựng Việt Nam, CBRE, Vietnam Investors Service

Hình 8: Số lượng dự án được phê duyệt gia tăng trong Q4/2023, sau một thời gian dài suy giảm



Nguồn: Bộ Xây dựng, Vietnam Investors Service

¹ Vui lòng tham khảo tại đây [Nhận định thị trường: Khung pháp lý bất động sản mới sẽ mở đường cho việc phát triển các dự án nhà ở một cách nhanh chóng và cẩn trọng hơn, cải thiện hồ sơ tín nhiệm của các chủ đầu tư và thúc đẩy sự tăng trưởng bền vững của thị trường \(22/01/2024\)](#)

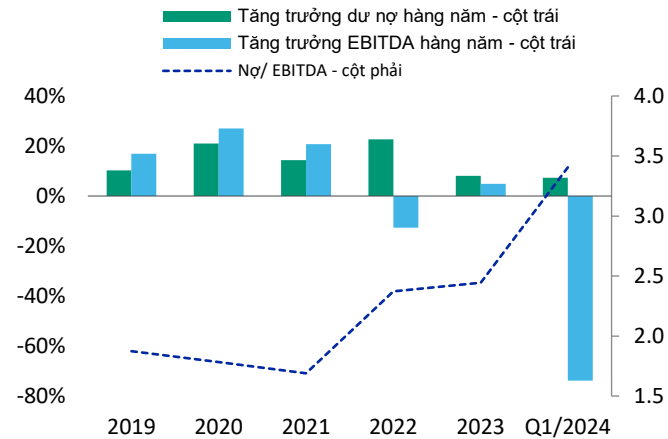
² Vui lòng tham khảo tại đây [Nghị định số 71/2024/NĐ-CP \(27/6/2024\)](#)

³ Tham khảo bài báo về [cuộc họp của chính phủ](#)

Tỷ lệ đòn bẩy của các CĐT sẽ duy trì ở mức cao khi các công ty này tăng cường sử dụng nợ vay để phát triển các dự án mới

- » Trong Q1/2024, tỷ lệ đòn bẩy của các CĐT niêm yết có xu hướng tăng, với chỉ số Nợ/ Lợi nhuận trước thuế, khấu hao và lãi vay (EBITDA) tăng lên mức 3.4x từ mức nhỏ hơn 2x trong giai đoạn trước năm 2022, do lợi nhuận ở mức yếu và dư nợ gia tăng (Hình 9). Khả năng trả nợ của các CĐT cũng duy trì ở mức yếu do dòng tiền hoạt động và nguồn tiền mặt suy giảm (Hình 10).

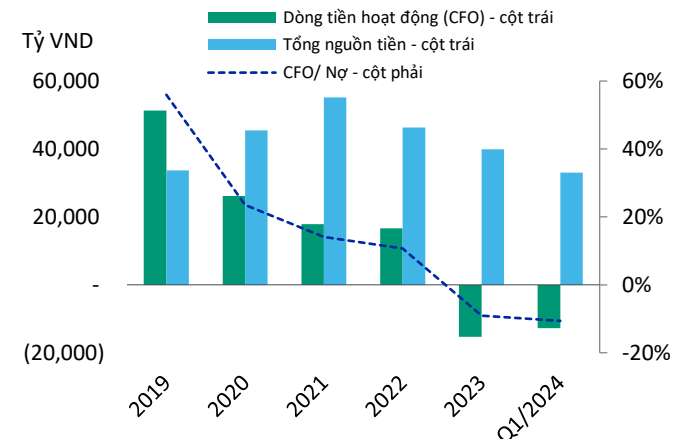
Hình 9: Tỷ lệ đòn bẩy có xu hướng tăng do EBITDA ở mức yếu và tổng dư nợ gia tăng



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

Ghi chú: Nợ/ EBITDA trong Q1/ 2024 được tính dựa trên số liệu 12 tháng gần nhất

Hình 10: Dòng tiền hoạt động và tổng nguồn tiền của các CĐT niêm yết tiếp tục suy giảm trong Q1/2024

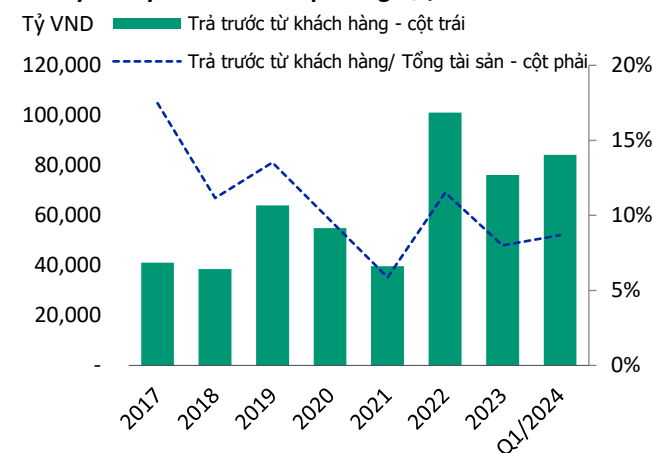


Nguồn: Top 30 công ty bất động sản nhà ở theo doanh thu, Vietnam Investors Service

Ghi chú: CFO/ Nợ trong Q1/ 2024 được tính dựa trên số liệu 12 tháng gần nhất

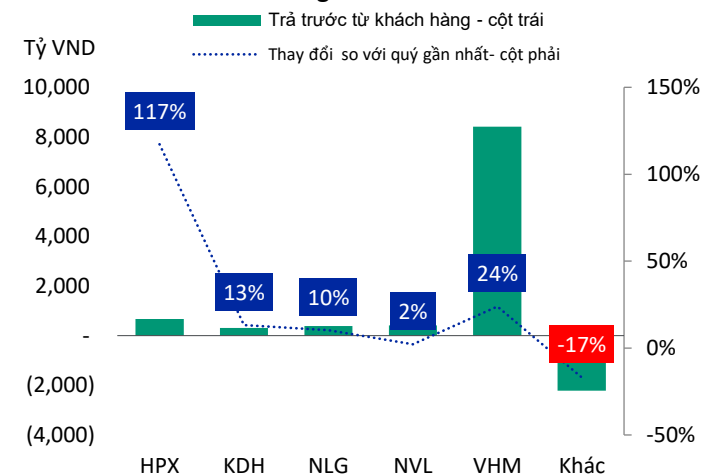
- » Các CĐT dựa một phần vào dòng tiền trả trước từ khách hàng để tài trợ cho việc phát triển dự án (Hình 11). Ví dụ, trong Q1/2024, các CĐT như VHM, KDH, NLG và HPX đã ghi nhận sự tăng trưởng đáng kể lượng tiền trả trước từ khách hàng (Hình 12). Tuy nhiên, phần lớn các CĐT còn lại đều ghi nhận tăng trưởng âm ở khoản mục này, do đó, sẽ cần nguồn vốn vay mới.

Hình 11: Lượng tiền trả trước từ khách hàng của các CĐT niêm yết duy trì ở mức thấp trong Q1/2024



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

Hình 12: Chỉ một số CĐT niêm yết ghi nhận tăng trưởng lượng tiền trả trước từ khách hàng

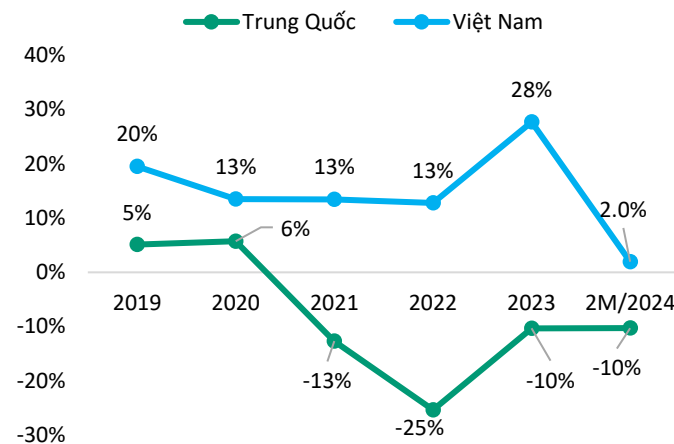


Nguồn: Top 30 công ty bất động sản nhà ở theo doanh thu, Vietnam Investors Service.

Khả năng tiếp cận nguồn vốn mới cải thiện sẽ giúp giảm bớt khó khăn về thanh khoản do áp lực nợ đáo hạn lớn trong năm 2024 và 2025

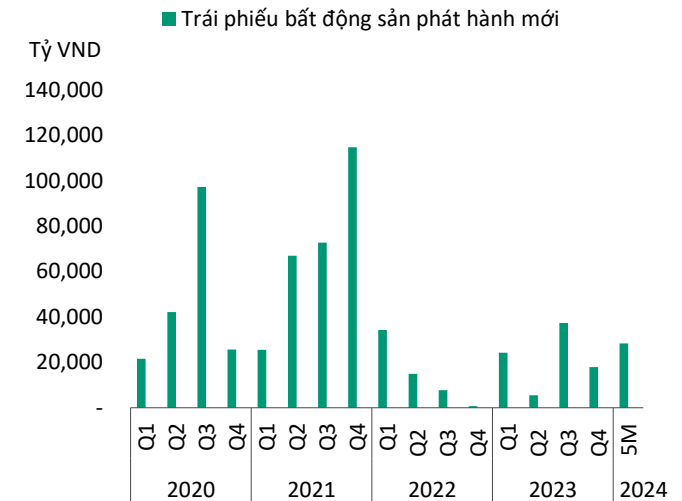
- » Tại Việt Nam, chúng tôi kỳ vọng dư nợ ngân hàng cho vay kinh doanh BĐS sẽ tăng 16-18% trong năm 2024, tiếp nối đà tăng từ năm trước (Hình 13). Tổng lượng phát hành TPDN mới của các CĐT BĐS cũng ghi nhận sự phục hồi trong 5 tháng đầu năm 2024, đạt 28.3 nghìn tỷ đồng, tăng 13% so với cùng kỳ, nhờ hưởng lợi từ tâm lý thị trường cải thiện (Hình 14).

Hình 13: Tăng trưởng dư nợ cho vay kinh doanh BĐS duy trì mạnh mẽ tại Việt Nam



Nguồn: Cục Thống kê Quốc gia Trung Quốc, Bộ Xây dựng Việt Nam, Vietnam Investors Service

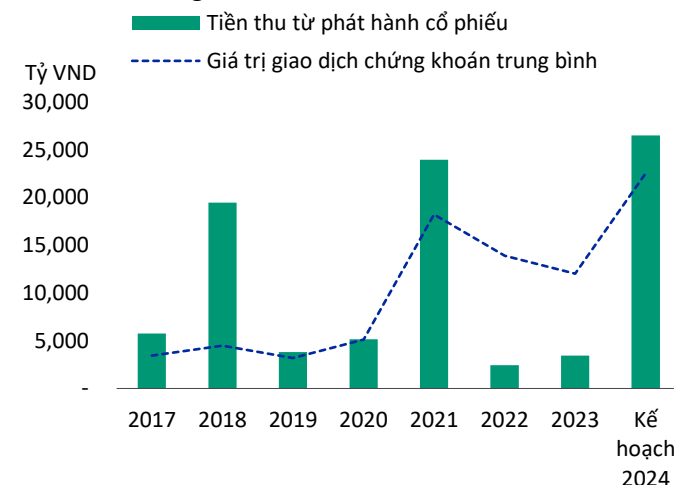
Hình 14: Tổng lượng phát hành TPDN mới của các CĐT BĐS cũng ghi nhận sự phục hồi trong 5 tháng đầu năm 2024



Nguồn: HNX, Vietnam Investors Service

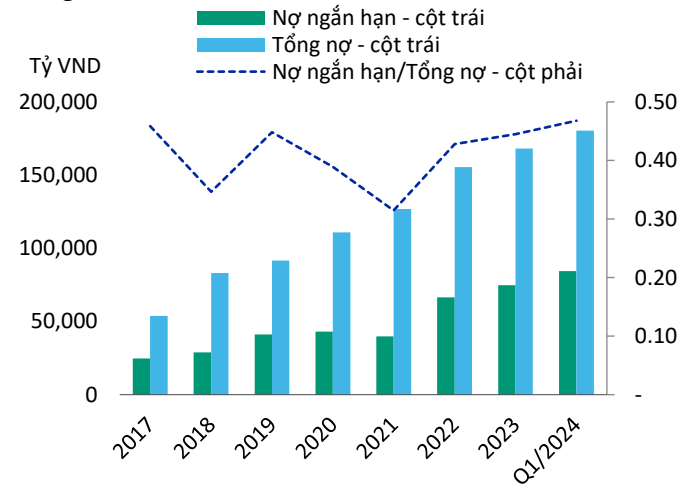
- » Ngoài ra, các CĐT niêm yết đã công bố kế hoạch tăng vốn chủ sở hữu trong các kỳ đại hội cổ đông gần đây, trong bối cảnh định giá thị trường chứng khoán phục hồi từ đầu năm 2024 (Hình 15). Nếu thành công, chúng tôi kỳ vọng khoảng 26 nghìn tỷ đồng vốn chủ sở hữu mới sẽ được huy động cho phát triển dự án hoặc để đáp ứng các nghĩa vụ nợ đáo hạn, lần lượt là: 75 nghìn tỷ đồng trong năm 2024 và hơn 90 nghìn tỷ đồng trong năm 2025 tại các doanh nghiệp niêm yết được chúng tôi theo dõi (Hình 16).

Hình 15: Các CĐT niêm yết tại Việt Nam có kế hoạch tăng vốn chủ sở hữu trong năm 2024



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

Hình 16: Dư nợ ngắn hạn tăng thể hiện áp lực nợ đáo hạn lớn trong năm 2024-2025



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

- » Trong khi đó, tại Trung Quốc, khả năng huy động và tái cấp vốn của các CĐT đã suy giảm do khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng và thị trường trái phiếu. Theo nghiên cứu gần đây của Moody's Ratings (như trích đoạn dưới đây), tổng lượng phát hành TPDN mới của các CĐT BĐS Trung Quốc duy trì ở mức thấp trong 6 tháng đầu năm 2024 (giảm 48% so với 6 tháng cuối năm 2023), trong khi đó, dự nợ TPDN đến hạn trả hoặc có thể được yêu cầu thanh toán sẽ đạt 24 tỷ USD trong 12 tháng tới tính từ thời điểm tháng 6/2024.

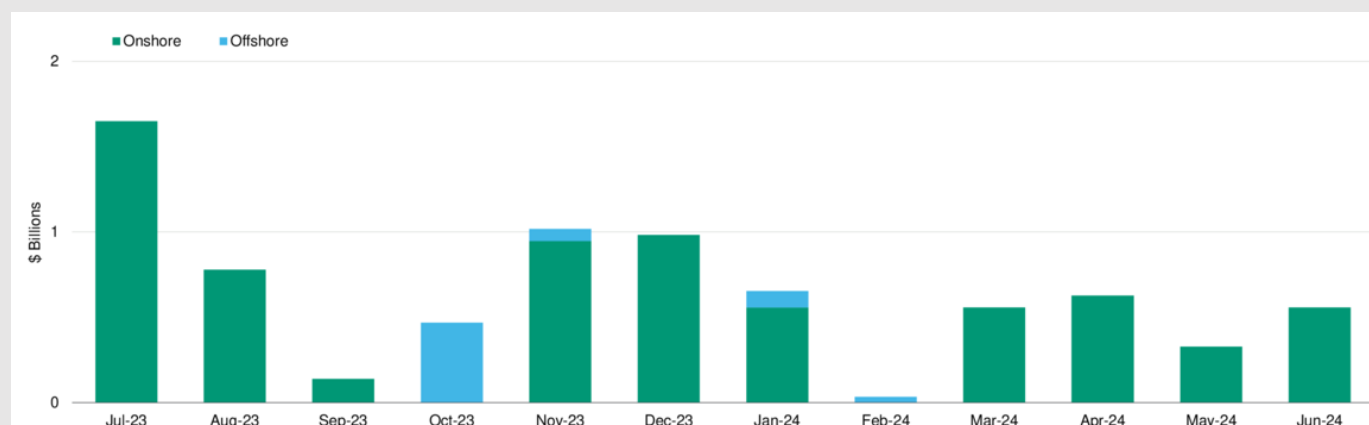
Excerpt from Moody's Ratings research

[*China Property Focus: Persistent price drop will constrain future new home sales \(27 June 2024\)*](#)

Onshore bond issuance stayed weak in June; offshore issuance continues to be muted

- » China Jinmao Holdings Group Limited (Ba2 negative) and Greentown China Holdings Limited (B1 negative) issued a total of RMB4.0 billion of onshore bonds in June 2024 (as of 26 June) (see Exhibits I). The total issuance amount increased from RMB2.4 billion in May 2024, but remained at a low level.
- » The offshore bond market remained largely shut for rated developers, with no new issuance since March 2024. We expect new issuance to remain slow because of high offshore interest rates and investor risk aversion.

Exhibit I: Onshore bond issuance increased in June 2024

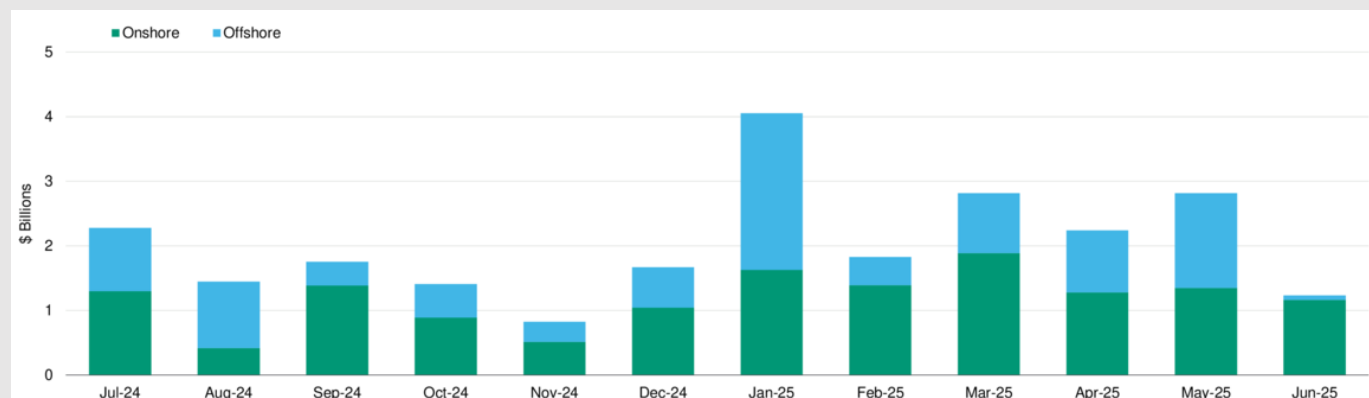


Data as of 26 June 2024.

Sources: DMI, Wind and Moody's Ratings

- » Rated developers' refinancing needs remain high over the next 12 months, which is reflected in the \$14.3 billion of onshore bonds and \$10.1 billion of offshore bonds maturing or subject to put options in the 12 months from 1 July 2024 (see Exhibit II).

Exhibit II: Rated developers' bonds maturing or becoming puttable before 31 May 2025



Data as of 26 June 2024.

Sources: DMI, Wind and Moody's Ratings

PHỤ LỤC

Danh sách Top 30 công ty bất động sản nhà ở theo doanh thu

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

	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tên đầy đủ</i>
1	VHM	Công ty Cổ phần Vinhomes
2	NVL	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
3	DXG	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
4	NLG	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
5	KDH	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
6	AGG	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia
7	PDR	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
8	DIG	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
9	VPI	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest
10	TDC	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
11	CEO	Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
12	NBB	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
13	HPX	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
14	QCG	Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
15	KOS	Công ty Cổ phần KOSY
16	CKG	Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
17	SCR	Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín
18	HDC	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu
19	CSC	Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA
20	TCH	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
21	ITC	Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà
22	API	Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
23	CCL	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
24	SJS	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà
25	IDJ	Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
26	LDG	Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
27	NTL	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm
28	HQC	Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
29	D2D	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2
30	NRC	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danh Khôi

© 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 KHI CHÚNG 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 KỸ 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 TÙY 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 VỮA 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 THEO BẤT CỨ CÁCH NÀO MÀ CÓ THỂ DẪN TỚI VIỆC CHÚNG 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 TRẠNG” 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 kỳ 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 MAI 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 “Công Khai Thông Tin Doanh Nghiệp”.

