

VIS Rating đánh giá mức xếp hạng tín nhiệm tổ chức phát hành lần đầu BBB+ đối với Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn, triển vọng ổn định

Hà Nội, ngày 05 tháng 12 năm 2025 - Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam (VIS Rating) đánh giá xếp hạng tín nhiệm tổ chức phát hành dài hạn ở mức BBB+ đối với Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (SGR). Triển vọng đối với mức xếp hạng BBB+ của SGR là ổn định. Đây là xếp hạng lần đầu tiên của VIS Rating đối với SGR.

CƠ SỞ XẾP HẠNG TÍN NHIỆM

Mức xếp hạng tổ chức phát hành dài hạn BBB+ của SGR thể hiện Công ty có Hồ sơ Kinh doanh 'Trung bình', Quy mô 'Yếu', Khả năng sinh lời và Hiệu quả hoạt động 'Rất mạnh' cùng với Đòn bẩy và Tỷ lệ bao phủ nợ ở mức 'Trung bình'.

SGR được thành lập năm 1983, là một doanh nghiệp phát triển bất động sản chuyên về phân khúc nhà ở trung cấp và bình dân. Trong 25 năm qua, công ty đã hoàn thành hơn 10 dự án nhà ở cao tầng quy mô vừa và nhỏ tại thành phố Hồ Chí Minh (HCM) và các tỉnh lân cận như Bình Dương, Đồng Nai, và Vũng Tàu. Các dự án tiêu biểu của công ty bao gồm Saigonres Plaza Complex; Khu dân cư Saigon Riverside; Chung cư An Phú Đông – đều tại HCM; Saigonres Tower tại Vũng Tàu; và Khu dân cư Le Gia Plaza tại Bình Dương. Bên cạnh việc phát triển các dự án nhà ở, công ty còn chuyển nhượng quỹ đất và dự án đang triển khai cho các chủ đầu tư khác.

Hồ sơ kinh doanh "Trung bình" của SGR phản ánh đánh giá của chúng tôi về Hồ sơ Ngành nghề và Vị thế Cạnh tranh và Đa dạng hóa đều ở mức "Trung bình". Chúng tôi đánh giá mức điểm "Trung bình" cho ngành bất động sản nhà ở nhằm phản ánh rào cản gia nhập ngành cao, yếu tố cạnh tranh và rủi ro biến động doanh thu ở mức trung bình và triển vọng tăng trưởng vừa phải. Các công ty trong ngành này hoạt động trong môi trường được quản lý chặt chẽ về mặt pháp lý và tiến hành các hoạt động phát triển dự án với thời gian thực hiện dài và yêu cầu vốn đầu tư lớn. Chúng tôi cho rằng ngành sẽ tăng trưởng ở tốc độ vừa phải dựa trên do nhu cầu mua nhà ở cao tại các thành phố lớn và số lượng cấp phép dự án mới tăng dần.

Vị thế Cạnh tranh và Đa dạng hóa của SGR được đánh giá ở điểm "Trung bình", dựa trên điểm Vị thế thị trường, Lợi thế cạnh tranh và Hiệu quả hoạt động ở mức "Trung bình", nhưng điểm Đa dạng hóa kinh doanh và Năng lực thực thi ở mức "Dưới trung bình".

Với doanh thu hàng năm dao động từ 100–600 tỷ đồng trong giai đoạn 2019–9T2025, quy mô hoạt động của SGR được đánh giá ở mức nhỏ khi so sánh trong ngành bất động sản nhà ở.

Công ty có điểm Vị thế thị trường ở mức trung bình, thể hiện qua nhiều dự án chung cư cao tầng triển khai thành công trong giai đoạn 2000–2018. Công ty theo đuổi chiến lược kinh doanh thận trọng, ưu tiên tích lũy quỹ đất dài hạn bằng nguồn vốn tự có thay vì vay nợ. Chiến lược này thường bắt đầu từ việc mua đất nông nghiệp với giá thấp, sau đó chuyển đổi sang đất ở và hoàn thiện các thủ tục pháp lý phức tạp. Nhờ không phụ thuộc nhiều vào vốn vay, SGR tránh được áp lực dòng tiền ngắn hạn và giảm rủi ro tài chính, trong khi vẫn duy trì hiệu quả kinh doanh đều đặn. Trong hai năm tới, công ty sẽ tiếp tục tập trung vào phân khúc nhà ở trung cấp và bình dân tại những khu vực có nhu cầu ổn định, chi phí bán hàng thấp và ít cạnh tranh, qua đó đảm bảo doanh số ổn định.

Chúng tôi đánh giá điểm đa dạng hóa kinh doanh của SGR ở mức dưới trung bình, do danh mục dự án bất động sản dân cư của công ty trong 10 năm trở lại đây chủ yếu tập trung tại HCM và một số tỉnh lân cận, dù công ty đã có nhiều nỗ lực mở rộng quỹ đất trong thời gian vừa qua. Quỹ đất còn lại của công ty đang giảm dần, trong khi cơ hội mua đất giá hợp lý tại HCM và vùng phụ cận ngày càng khan hiếm. Vì vậy, SGR hiện đang mở rộng sang các thành phố cấp 2 ở miền Trung và miền Bắc – với các dự án nhà ở mới tại Bình Thuận, Thái Nguyên và Hòa Bình – vượt ra ngoài thị trường truyền thống của công ty. Những dự án này đòi hỏi vốn lớn hơn nhiều so với trước đây, đi cùng với rủi ro doanh số bán có thể chậm hơn kỳ vọng và làm tăng sự phụ thuộc vào vốn vay.

Khả năng sinh lời và hiệu quả hoạt động “Rất mạnh” của SGR được thể hiện bởi biên lợi nhuận EBITDA (Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao) duy trì mức cao hơn trung bình ngành. Trong giai đoạn 2016 – 9T2025, công ty duy trì biên EBITDA trên doanh thu trong khoảng 30%–80%, chủ yếu nhờ chi phí mua đất thấp, giúp tăng lợi nhuận từ bán dự án hoặc bán các khu đất riêng lẻ theo giá thị trường.

Chúng tôi kỳ vọng công ty sẽ duy trì biên lợi nhuận EBITDA trên 40% trong 12–18 tháng tới. Theo ban lãnh đạo, doanh thu và lợi nhuận trong 2–3 năm tới sẽ chủ yếu đến từ bán các khu đất riêng lẻ và dự án cho các chủ đầu tư khác. Công ty đã thu một phần tiền từ khách hàng cho các giao dịch này và dự kiến hoàn tất thủ tục giao dịch trong giai đoạn 2026–2027. Từ 2019 đến 2025, SGR không triển khai và hoàn thiện dự án nhà ở nào do chậm trễ kéo dài trong phê duyệt pháp lý, cộng thêm tình trạng đóng băng thị trường trong giai đoạn COVID-19 (2020–2022).

Trong 2026–2027, công ty dự kiến mở bán một dự án chung cư cao tầng (Phú Định Riverside tại TP. HCM) và ba dự án nhà ở thấp tầng (Sài Gòn An Phú tại Bình Dương, Nam Tiến 2 tại Thái Nguyên, và Việt Xanh Hòa Bình tại Hòa Bình). Ban lãnh đạo cho biết mức giá bán được xây dựng thận trọng, thấp hơn mức khảo sát thị trường hiện tại, với nhu cầu nhà ở dự kiến ở mức cao tại các khu vực này. Chúng tôi cho rằng việc mở bán Phú Định Riverside và Sài Gòn An Phú trong năm 2026 sẽ bắt đầu đóng góp đáng kể vào doanh thu từ 2028, trong khi hai dự án phía Bắc sẽ mở bán năm 2027 và ghi nhận doanh thu từ 2029.

Chúng tôi đánh giá hồ sơ Đòn bẩy và Tỷ lệ bao phủ nợ của SGR ở mức “Trung bình”, phản ánh Đòn bẩy nợ vay ở mức “Mạnh” và Tỷ lệ bao phủ nợ ở mức “Trung bình”.

Trong giai đoạn 2019–9T2025, công ty duy trì Đòn bẩy nợ vay thấp, với Tổng nợ/EBITDA ở mức 2 đến 3 lần và Tổng nợ/Vốn chủ ở sở hữu ở mức 30%–50%, tốt hơn trung bình ngành và mặt bằng doanh nghiệp Việt Nam. Tính đến tháng 9/2025, 47% tổng nợ đến từ các ngân hàng Agribank, BIDV và Indovina để tài trợ dự án và tích lũy quỹ đất. 53% còn lại là khoản vay từ lãnh đạo và bên liên quan, chủ yếu phục vụ vốn lưu động và mở rộng quỹ đất.

Chúng tôi dự báo Đòn bẩy nợ vay sẽ tăng trong 2026–2027, với Tổng nợ/EBITDA ở mức 3 đến 5 lần, do công ty dự kiến vay thêm 200 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ và khoảng 1100 tỷ đồng vay ngân hàng để tài trợ cho bốn dự án – Sài Gòn An Phú, Phú Định Riverside, Việt Xanh – Hòa Bình, và Nam Tiến 2. Dù vậy, điểm Đòn bẩy nợ vay của SGR vẫn nằm trong mức “Mạnh” so với các doanh nghiệp cùng ngành. Bên cạnh đó công ty đã huy động thành công khoảng 400 tỷ đồng vốn cổ phần vào tháng 5/2025 để tài trợ cho dự án Việt Xanh – Hòa Bình và tái cấu trúc các khoản nợ hiện hữu, qua đó phần nào giảm áp lực từ việc gia tăng vay nợ trong giai đoạn tới.

Trong thời gian tới, việc tăng vay nợ được dự báo sẽ làm suy yếu chỉ số bao phủ dòng tiền và bao phủ lãi vay. Dòng tiền hoạt động (CFO) dự kiến âm trong 2025–2026 do chi phí đầu tư sẽ làm tăng hàng tồn kho tại các dự án quy mô lớn ở Hòa Bình và Thái Nguyên. Chúng tôi dự báo CFO sẽ trở lại mức dương từ năm 2027 trở đi, khi công ty nhận được các khoản trả trước từ khách hàng cho các dự án này. Chúng tôi cũng ước tính Tỷ lệ EBIT (lợi nhuận trước lãi vay và thuế)/Chi phí lãi vay giảm từ 4–6 lần xuống 3–4 lần do chi phí lãi vay tăng.

Chúng tôi đánh giá rủi ro thanh khoản của SGR trong 12–18 tháng tới ở mức có thể kiểm soát, được hỗ trợ bởi nguồn tiền mặt hiện có và dòng tiền dự kiến từ chuyển nhượng đất và mở bán các dự án mới (Phú Định Riverside và Sài Gòn An Phú), đủ để đáp ứng nghĩa vụ thanh toán. Công ty dự kiến trả hơn 600 tỷ đồng nợ đáo hạn trong 2026–2027, trong khi dòng tiền thu về dự kiến đạt khoảng 1150 tỷ đồng. Rủi ro chính đối với giả định này là khả năng chậm trễ trong việc hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất/dự án và tiến độ bán hàng chậm hơn kỳ vọng ở các dự án mới làm dòng tiền thu bị giảm so với kế hoạch. Trong trường hợp này, công ty có thể giảm áp lực thanh khoản bằng cách trì hoãn các khoản đầu tư mới, thanh lý quỹ đất sạch hiện có, và tiếp cận thêm các khoản vay thế chấp từ ngân hàng để đáp ứng nghĩa vụ thanh toán.

Chúng tôi không đưa bất cứ sự hỗ trợ nào từ bên liên kết hoặc Chính phủ vào việc thực hiện nghĩa vụ nợ của Công ty.

Triển vọng xếp hạng tổ chức phát hành dài hạn của SGR là ổn định, phản ánh quan điểm của chúng tôi rằng hồ sơ tín nhiệm của SGR sẽ duy trì ổn định trong 12–18 tháng tới.

Các yếu tố có thể dẫn đến việc nâng bậc xếp hạng

Mức xếp hạng BBB+ của SGR có thể được nâng lên nếu Công ty:

- Chứng minh kết quả ổn định về tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong mảng kinh doanh nhà ở, đến từ danh mục dự án mở bán đa dạng và chắc chắn về khả năng thực thi;
- Đạt được cải thiện rõ rệt và duy trì ổn định các chỉ số tín nhiệm quan trọng, trong đó tỷ lệ CFO/Tổng Nợ duy trì trên 23% và EBIT/Chi phí lãi vay duy trì trên 10 lần;

Các yếu tố có thể dẫn đến việc hạ bậc xếp hạng

Mức xếp hạng BBB+ của SGR có thể bị hạ xuống nếu Công ty:

- Gia tăng vay nợ đáng kể để tài trợ cho các dự án mới trong khi dòng tiền thu về bị chậm trễ, dẫn đến các chỉ số Đòn bẩy và khả năng trả nợ suy yếu. Ví dụ: tỷ lệ Tổng Nợ/EBITDA vượt 6 lần hoặc EBIT/Chi phí lãi vay giảm xuống dưới 2,3 lần;
- Chậm trễ trong việc hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất tại HCM, khiến doanh thu và dòng tiền thực tế thấp hơn nhiều so với kỳ vọng của ban lãnh đạo và tăng áp lực thanh khoản của công ty;
- Đối mặt với rủi ro thanh khoản gia tăng trong trường hợp công ty gặp khó khăn khi vay nợ mới từ ngân hàng hoặc gặp khó khăn trong việc vay tái cấp vốn ở mức lãi suất thị trường.

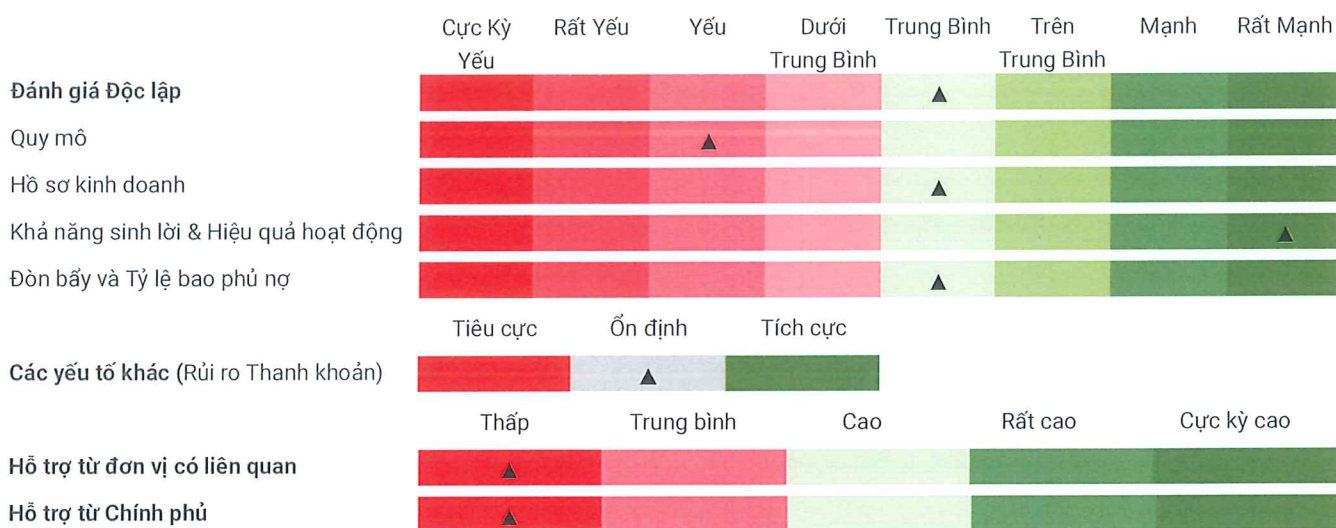
PHƯƠNG PHÁP XẾP HẠNG TÍN NHIỆM

Phương pháp Xếp hạng tín nhiệm: Doanh nghiệp phi tài chính

Để biết thêm thông tin chi tiết, vui lòng tham khảo bản phương pháp xếp hạng tín nhiệm đầy đủ của chúng tôi tại:

<https://visrating.com/quy-trinh-xep-hang/tai-ve/non-financial-corporates-rating-methodology.1>

TÓM TẮT CÁC YẾU TỐ CHÍNH



Nguồn: VIS Rating

LỊCH SỬ XẾP HẠNG TÍN NHIỆM

Ngày	Loại xếp hạng	Xếp hạng	Triển vọng	Hành động
05/12/2025	Tổ chức phát hành dài hạn	BBB+	Ổn định	Xếp hạng lần đầu

BẬC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM

Bậc Xếp hạng Tín nhiệm Dài hạn

AAA	Tổ chức phát hành hoặc công cụ nợ được xếp hạng thể hiện khả năng thanh toán nợ cao nhất so với các tổ chức và giao dịch trong nước khác.
AA	Tổ chức phát hành hoặc công cụ nợ được xếp hạng thể hiện khả năng thanh toán nợ rất cao so với các tổ chức và giao dịch trong nước khác.
A	Tổ chức phát hành hoặc công cụ nợ được xếp hạng thể hiện khả năng thanh toán nợ trên trung bình so với các tổ chức và giao dịch trong nước khác.
BBB	Tổ chức phát hành hoặc công cụ nợ được xếp hạng thể hiện khả năng thanh toán nợ trung bình so với các tổ chức và giao dịch trong nước khác.
BB	Tổ chức phát hành hoặc công cụ nợ được xếp hạng thể hiện khả năng thanh toán nợ dưới trung bình so với các tổ chức và giao dịch trong nước khác.
B	Tổ chức phát hành hoặc công cụ nợ được xếp hạng thể hiện khả năng thanh toán nợ yếu so với các tổ chức và giao dịch trong nước khác và có thể tiến tới vỡ nợ, với triển vọng phục hồi mạnh mẽ.
CCC	Tổ chức phát hành hoặc công cụ nợ được xếp hạng thể hiện mức độ tín nhiệm rất yếu so với các tổ chức và giao dịch trong nước khác và có khả năng vỡ nợ hoặc sắp vỡ nợ, thường có triển vọng phục hồi trung bình.
CC	Tổ chức phát hành hoặc công cụ nợ được xếp hạng thể hiện mức độ tín nhiệm cực kỳ yếu so với các tổ chức và giao dịch trong nước khác và thường rơi vào tình trạng vỡ nợ, thường có triển vọng phục hồi kém.
C	Tổ chức phát hành hoặc công cụ nợ được xếp hạng thể hiện mức độ uy tín tín dụng yếu nhất so với các tổ chức và giao dịch trong nước khác và thường đã vỡ nợ, với triển vọng phục hồi rất kém.

Ghi chú: VIS Rating thêm các dấu + và - vào mỗi phân loại xếp hạng chung từ AA đến CCC. Dấu + chỉ ra rằng đối tượng được xếp hạng ở mức cao hơn trong danh mục xếp hạng chung; không có dấu hiệu nào áp dụng đối với xếp hạng ở vị trí trung vị; dấu - cho biết xếp hạng ở phần thấp hơn của danh mục xếp hạng chung đó.

CÔNG BỐ THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

Để biết thêm thông tin chi tiết về các biểu tượng và định nghĩa xếp hạng của VIS Rating, vui lòng xem <https://visrating.com/quy-trinh-xep-hang>

Tỷ lệ sở hữu của SGR tại VIS Rating: 0%

Tỷ lệ sở hữu SGR do nhân viên VIS Rating nắm giữ: 0%

Các trường hợp chuyên viên phân tích, thành viên Hội đồng xếp hạng tín nhiệm chấm dứt tham gia hợp đồng xếp hạng tín nhiệm trước khi hợp đồng hết hạn và lý do chấm dứt: 0

VIS Rating tuân thủ chính sách độc lập nghiêm ngặt theo các quy định hiện hành về quản lý việc cung cấp dịch vụ xếp hạng tín nhiệm tại Việt Nam. Cam kết này cũng bao gồm việc tuân thủ chính sách xung đột lợi ích của chúng tôi, nhằm duy trì tính khách quan và độc lập khi nêu ý kiến về xếp hạng tín nhiệm.

Hành động xếp hạng đã được công bố cho tổ chức được xếp hạng hoặc (các) đại lý được chỉ định của tổ chức đó và không có sửa đổi nào phát sinh từ việc công bố này.

Xếp hạng này được yêu cầu.

Các công bố theo quy định pháp luật trong báo cáo kết quả xếp hạng tín nhiệm này áp dụng cho xếp hạng tín nhiệm, triển vọng xếp hạng liên quan hoặc đánh giá xếp hạng, nếu có.

Vui lòng xem <https://visrating.com/> để biết mọi thông tin cập nhật về những thay đổi đối với chuyên viên phân tích xếp hạng chính và pháp nhân của VIS Rating đã đưa ra xếp hạng.

Vui lòng xem tab xếp hạng trên trang tổ chức phát hành/pháp nhân trên <https://visrating.com/> để biết các công bố theo quy định pháp luật bổ sung cho từng xếp hạng tín nhiệm.

Chuyên viên phân tích:

Phạm Anh Tú – Chuyên viên phân tích – email: tu.pham@visrating.com

Thành viên Hội đồng Xếp hạng:

Simon Chen, CFA – Chủ tịch Hội đồng – email: simon.chen@visrating.com

Dương Đức Hiếu, CFA – Thành viên Hội đồng – email: hieu.duong@visrating.com

Nguyễn Đình Duy, CFA – Thành viên Hội đồng – email: duy.nguyen@visrating.com

Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam

Báo cáo kết quả xếp hạng tín nhiệm được công bố ra công chúng số: VN0301899038-001-051225



Simon Chen, CFA

Giám đốc Khối Xếp hạng Tín nhiệm và Nghiên cứu

Ngày 05 Tháng 12 Năm 2025

© 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN XẾP HẠNG TÍN NHIỆM ĐẦU TƯ VIỆT NAM ("VIS RATING"). Đã đăng ký bản quyền.

Tập đoàn Moody's nắm giữ 49% tổng số cổ phần tại VIS Rating. Hai bên đã ký kết Thỏa thuận Dịch vụ Kỹ thuật mà theo đó, Tập đoàn Moody's cung cấp một số dịch vụ nhất định, bao gồm hỗ trợ kỹ thuật nghiệp vụ, cho VIS Rating. Để làm rõ, Tập đoàn Moody's không tham gia vào bất kỳ quy trình xếp hạng tín nhiệm hoặc nghiên cứu cụ thể nào của VIS Rating. Báo cáo này và các ý kiến được nêu trong đây chỉ phản ánh quan điểm độc lập của VIS Rating và không liên quan đến hay có bất kỳ đóng góp nào của bất kỳ tổ chức, giám đốc, cán bộ hoặc nhân viên nào của Tập đoàn Moody's.

MIỀN TRỪ TRÁCH NHIỆM

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 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 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 KHUYÊN 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 BẢNG CÁCH KHÁC TẠO BẢN SAO, ĐÓNG GÓI LẠI, TRUYỀN ĐÃN, CHUYỂN NHƯỢNG, PHÁT TÁN, PHÂN PHỐI, PHẢN PHỐI LẠI HOẶC BÁN LẠI, HOẶC LƯU TRỮ LẠI ĐỂ SỬ DỤNG VÊ SAU CHO BẤT KỲ MỤC ĐÍCH NÀO NHƯ VUA 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 NGUY, 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".



VIETNAM
INVESTORS SERVICE

Empowering Better Decisions