

Ngành Bất động sản Nhà ở: Cập nhật 6T2024

Nguồn cung nhà ở mới sẽ cải thiện dòng tiền của chủ đầu tư nhưng cũng làm tăng đòn bẩy

Ngành Bất động sản Nhà ở Việt Nam đã phục hồi trong nửa đầu năm (6T2024), với sự gia tăng nguồn cung và giao dịch nhà ở nhờ vào việc đẩy nhanh thủ tục pháp lý. Đòn bẩy của chủ đầu tư (CĐT) vẫn duy trì mức cao, dòng tiền hoạt động (CFO) và nguồn tiền mặt cải thiện nhẹ. Trong 12-18 tháng tới, chúng tôi kỳ vọng các CĐT sẽ đẩy nhanh quá trình phát triển dự án mới và bổ sung vào nguồn cung nhà ở. Dòng tiền sẽ cải thiện từ hoạt động bán hàng nhanh hơn, nhưng các CĐT sẽ phải huy động thêm nợ để tài trợ cho phát triển dự án mới.

Nhu cầu nhà ở mạnh mẽ sẽ thúc đẩy doanh số bán hàng và dòng tiền thu của các CĐT. Giao dịch bất động sản (BDS) trên toàn quốc trong Q2/2024 đã đạt mức cao nhất kể từ Q4/2022, cùng với sự gia tăng liên tục của giá BDS tại Hà Nội (HN) và TP.HCM (HCM). Trong 12-18 tháng tới, chúng tôi kỳ vọng tâm lý người mua nhà sẽ vẫn mạnh mẽ nhờ môi trường lãi suất thấp. Các CĐT lớn như VHM, KDH, NLG và DXG sẽ dẫn đầu ngành về doanh số bán hàng từ các dự án nhà ở mới ra mắt tại HN và HCM. Trong nửa đầu năm 2024, doanh số bán hàng mới của những CĐT này đã tăng trung bình 31% so với cùng kỳ năm trước.

Việc đẩy nhanh quá trình phê duyệt pháp lý sẽ đẩy nhanh quá trình phát triển dự án và thúc đẩy nguồn cung nhà ở mới. Trong nửa đầu năm 2024, nguồn cung nhà ở mới tăng chủ yếu ở các thành phố lớn phía Bắc như Hà Nội và Hải Phòng. Khi quá trình phê duyệt pháp lý cho các dự án mới diễn ra nhanh hơn, chúng tôi kỳ vọng nhiều sản phẩm ở phân khúc trung đến cao cấp sẽ được mở bán tại HCM và các thành phố lớn khác trong 12-18 tháng tới. Các quy định vừa ban hành sẽ hạn chế các CĐT có đòn bẩy cao phát triển các dự án mới. Nhưng chúng tôi kỳ vọng các CĐT lớn như VHM, KDH, NLG và Sun Group sẽ không bị ảnh hưởng và sẽ hoàn thành các dự án quy mô lớn đúng tiến độ. Nguồn cung nhà ở xã hội hiện chỉ đạt khoảng 10% so với mục tiêu năm 2025 của chính phủ là 428.000 căn và sẽ cần thời gian để tăng lên một cách đáng kể.

Đòn bẩy sẽ tăng nhanh hơn dòng tiền hoạt động, làm suy yếu khả năng trả nợ của các CĐT, đặc biệt với những CĐT đang vướng pháp lý dự án. Trong 6T2024, tổng nợ của các CĐT niêm yết đã tăng 19% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do việc phát triển dự án mới của VHM (tổng nợ tăng 63% so với cùng kỳ), VPI (54%), DIG (59%) và KDH (33%). Đòn bẩy sẽ tiếp tục tăng khi các CĐT huy động thêm nợ để tài trợ cho phát triển dự án mới. Tỷ lệ nợ/EBITDA của ngành đã tăng lên 3.7 lần trong 6T2024, từ mức 2.7 lần trong năm 2023; nguồn tiền mặt đã tăng 5%; dòng tiền hoạt động phục hồi nhẹ nhưng vẫn ở mức âm trong nửa đầu năm 2024. Hơn 2/3 các CĐT niêm yết có dòng tiền để trả nợ từ mức yếu đến cực kỳ yếu, cụ thể là dòng tiền hoạt động dưới 5% tổng nợ, đặc biệt là những CĐT bị ảnh hưởng bởi các vấn đề pháp lý dự án như LDG, QCG và NVL.

Việc phụ thuộc nhiều vào các khoản vay ngắn hạn gây ra rủi ro tái cấp vốn đáng kể. Tỷ lệ nợ ngắn hạn trên tổng nợ của các CĐT niêm yết duy trì mức cao mức 44% trong Q2/2024, trong đó các công ty có lượng tiền mặt hạn chế (ví dụ: CKG, NBB, QCG, KOS) có nhu cầu tái cấp vốn cao nhất. Ngoài ra, khoảng 105 nghìn tỷ đồng trái phiếu BDS sẽ đáo hạn trong 2025. Chúng tôi ước tính rằng khoảng 50% trái phiếu đáo hạn của các CĐT trong 12 tháng tới có nguy cơ chậm trả gốc lãi: phần lớn liên quan đến các CĐT đã chậm trả gốc/lãi gần đây như NVL, Sunshine, Vạn Thịnh Phát và Hưng Thịnh. Nhìn chung, khả năng tiếp cận nguồn vốn mới của các CĐT đã được cải thiện trong 2024, nhờ vào sự tăng trưởng của các khoản tín dụng ngân hàng cho kinh doanh BDS và việc phát hành cổ phiếu tăng gấp đôi so với năm trước. Phát hành trái phiếu BDS mới trong 8 tháng đầu năm 2024 giảm 5% so với cùng kỳ và khả năng sẽ duy trì ở mức thấp do các yêu cầu phát hành chặt chẽ hơn và những thay đổi sắp tới trong luật chứng khoán. Theo dự thảo luật hiện hành, những thay đổi được đề xuất bao gồm yêu cầu bắt buộc về tài sản thế chấp đối với trái phiếu phát hành ra công chúng và trái phiếu phát hành riêng lẻ bị giới hạn chỉ dành cho các nhà đầu tư tổ chức.

LIÊN HỆ

Phạm Anh Tú, MSc

Chuyên viên phân tích

tu.pham@visrating.com

Hoàng Thị Hiền

Chuyên viên phân tích

hien.hoang@visrating.com

Dương Đức Hiếu, CFA

Giám đốc – Chuyên gia phân tích cao cấp

hieu.duong@visrating.com

Simon Chen, CFA

Giám đốc khối Xếp hạng tín nhiệm và Nghiên cứu

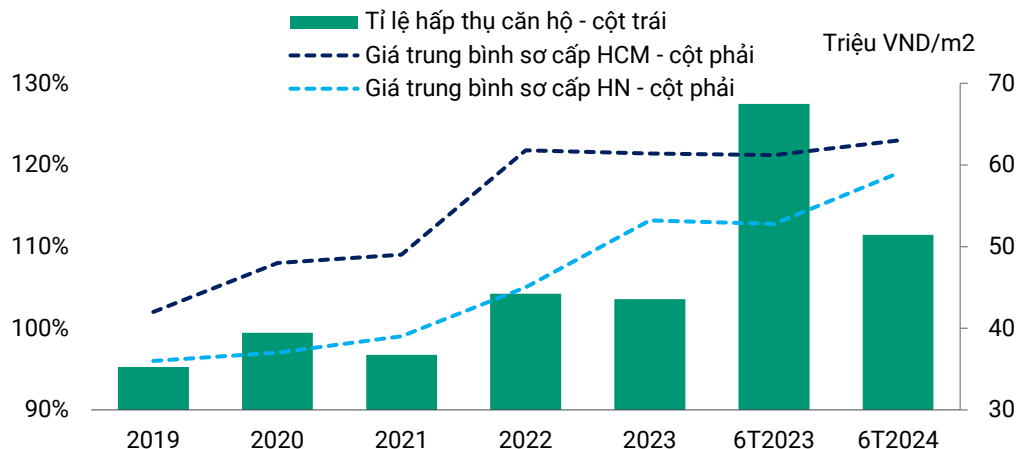
simon.chen@visrating.com



<https://visrating.com>

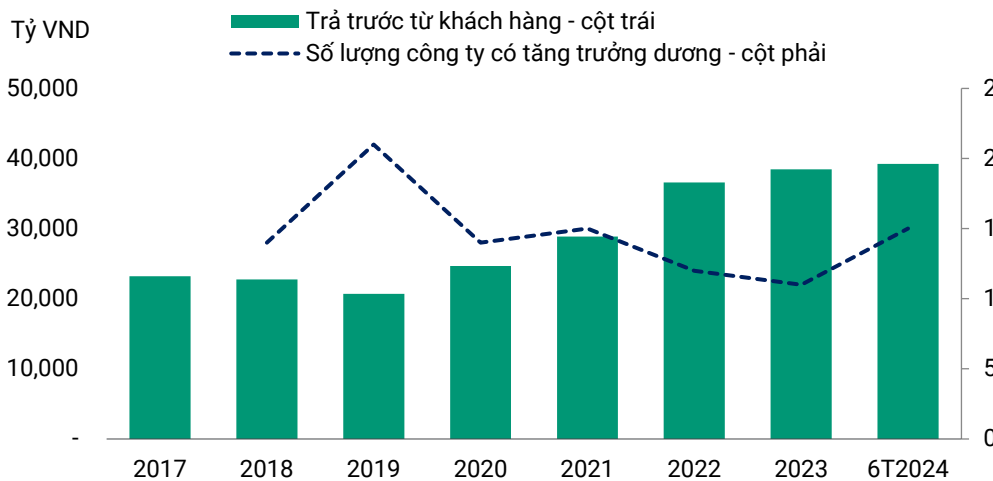
Nhu cầu nhà ở mạnh mẽ sẽ thúc đẩy doanh số bán hàng và dòng tiền thu của các chủ đầu tư

Hình 1: Nhu cầu nhà ở duy trì mạnh mẽ trong 6T2024, thể hiện qua tỷ lệ hấp thụ cao và giá nhà ở sơ cấp tăng mạnh tại HN và HCM



Nguồn: CBRE, Vietnam Investors Service

Hình 3: Nguồn thu từ người mua nhà tăng lên dẫn đến cải thiện số dư của khoản trả trước từ khách hàng

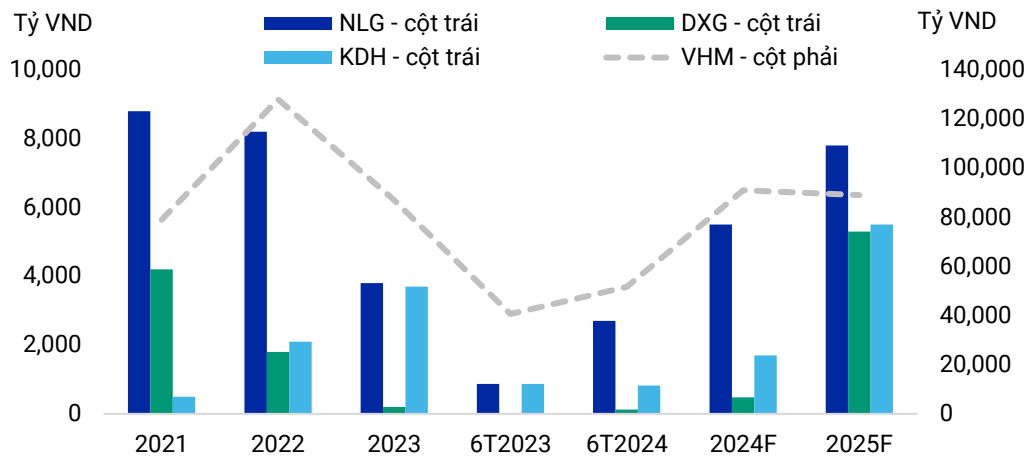


Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

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

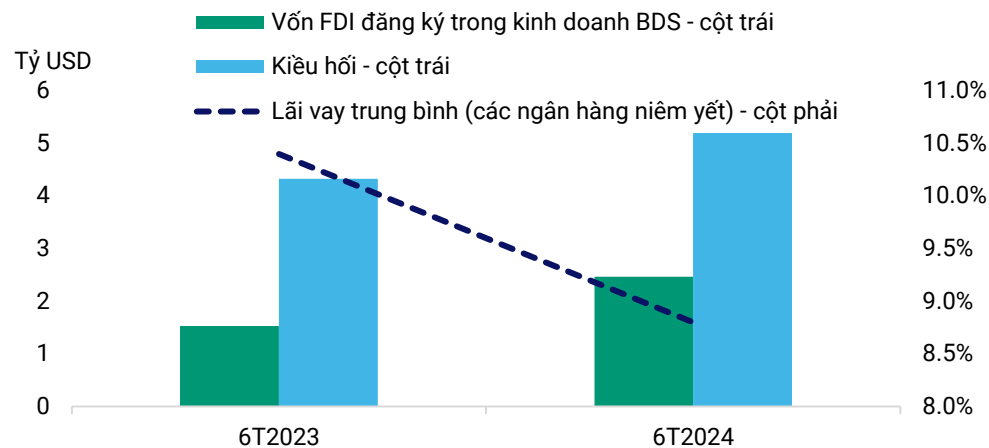
Ấn phẩm này không phải là một báo cáo xếp hạng tín nhiệm

Hình 2: Doanh số bán hàng mới của các CĐT lớn tiếp tục tăng từ các dự án mới hoặc đang triển khai như Vinhomes Royal Island (VHM), Clarita (KDH), Akari (NLG), Gem Sky World (DXG)



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Hình 4: Lãi suất ở mức thấp và các chỉ số dòng vốn nước ngoài mạnh mẽ trong 1H2024 đang hỗ trợ thị trường BĐS

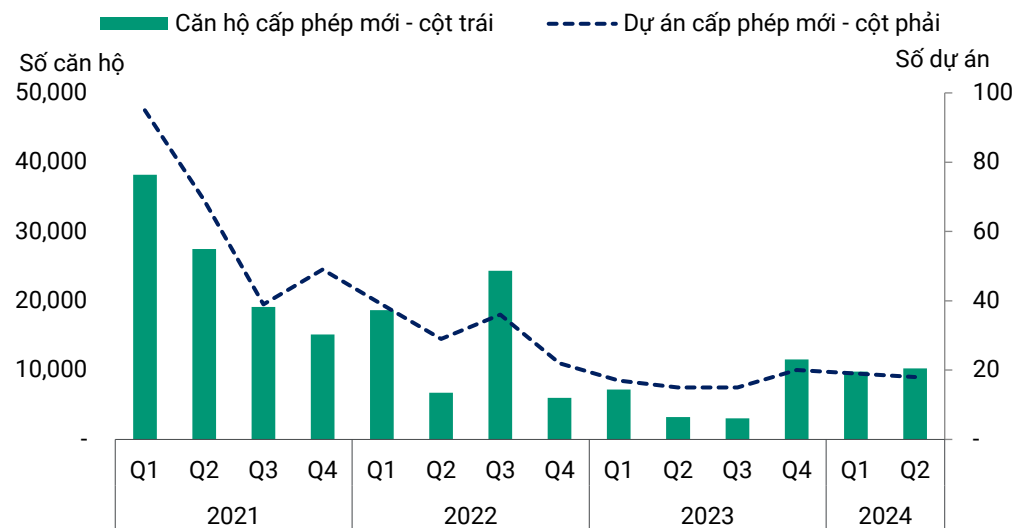


Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Tổng cục Thống kê, Vietnam Investors Service

Ghi chú: Kiều hối về HCM được lấy làm đại diện cho dòng kiều hối

Việc đẩy nhanh quá trình phê duyệt pháp lý sẽ đẩy nhanh quá trình phát triển các dự án và thúc đẩy nguồn cung nhà ở mới

Hình 5: Số lượng dự án được phê duyệt giữ ở mức cao trong Q2/2024



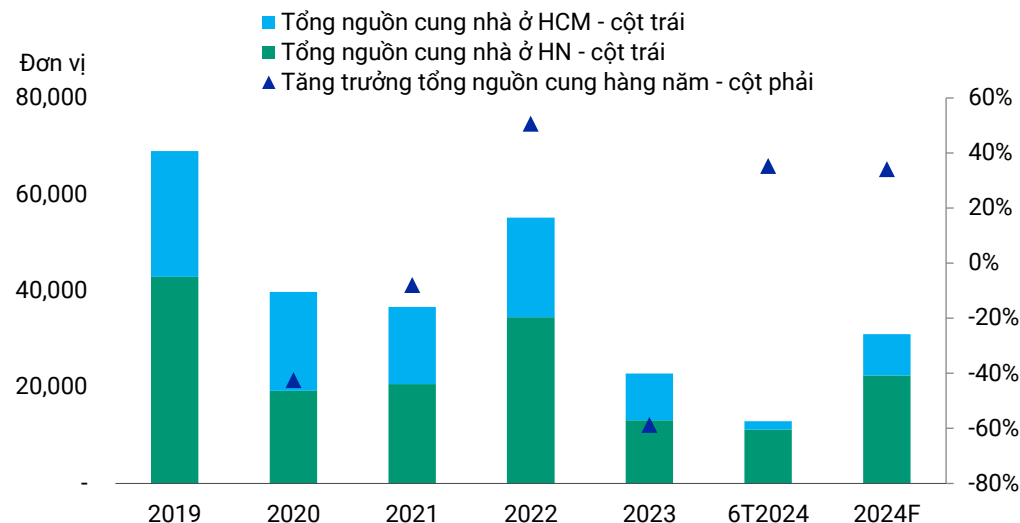
Nguồn: Bộ Xây Dựng, Vietnam Investors Service

Hình 7: Nhiều dự án quy mô lớn ở phân khúc trung và cao cấp sẽ được ra mắt trong 12-18 tháng tới

Dự án	Chủ đầu tư	Diện tích (ha)	Vị trí	Mở bán
Izumi City	NLG	170	Đồng Nai	2025 Dự kiến
Vinhomes Wonder Park	VHM	133	Hà Nội	2025 Dự kiến
Emeria/Clarita	KDH	12	HCM	2025 Dự kiến
Sun Urban City	Sun Group	420	Hà Nam	Q4/24 Dự kiến
Vinhome Global Gate	VHM	385	Hà Nội	Q4/24 Dự kiến
The Pathway	Sun Group	2.25	Thanh Hóa	Q2/2024
Lumi	CapitaLand	6	Hà Nội	Q2/2024
Eaton Park	Gamuda Land	3.7	HCM	Q1/2024
Vinhomes Royal Island	VHM	887	Hải Phòng	Q1/2024
Syncamore	CapitaLand	19	Bình Dương	Q1/2024

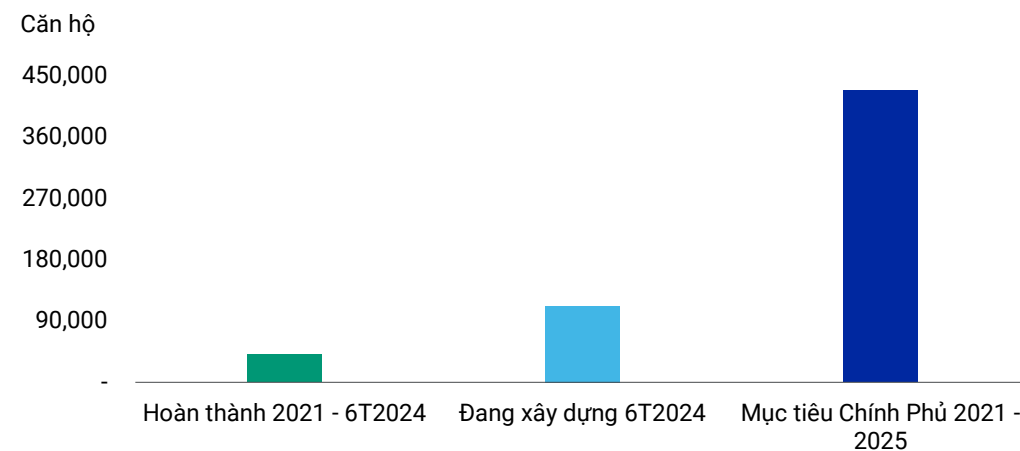
Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Hình 6: Sau Hà Nội và các thành phố phía Bắc, nguồn cung mới sẽ tăng trưởng ở Hồ Chí Minh và các thành phố khác



Nguồn: CBRE, Vietnam Investors Service

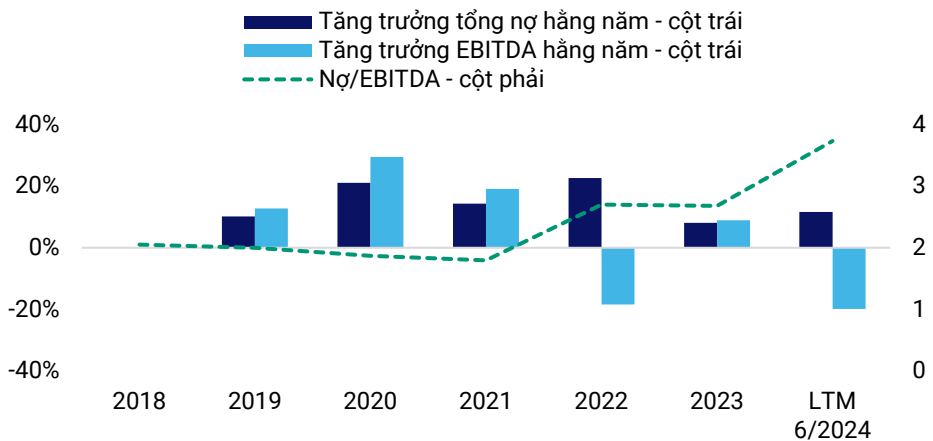
Hình 8: Nguồn cung nhà ở xã hội ở mức thấp và sẽ cần thời gian để gia tăng đáng kể



Nguồn: Bộ Xây Dựng, Vietnam Investors Service

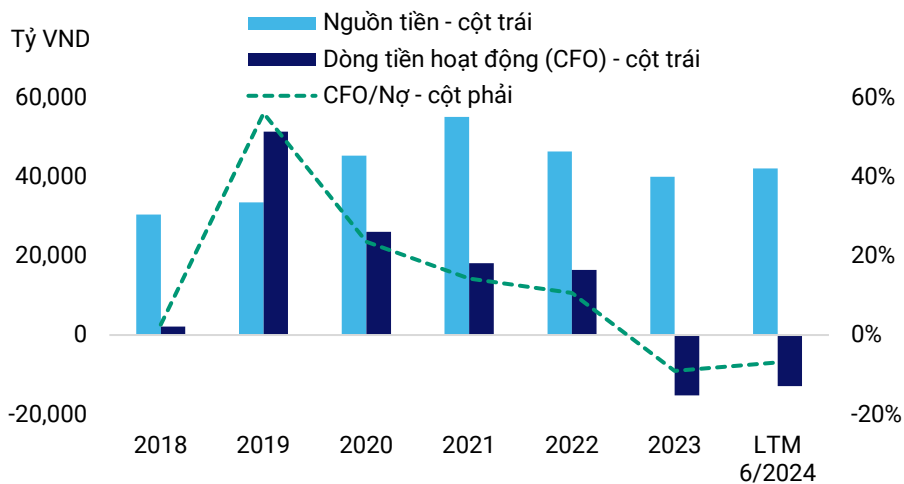
Đòn bẩy sẽ tăng nhanh hơn dòng tiền hoạt động, làm suy yếu khả năng trả nợ của các CĐT, đặc biệt với những CĐT đang vướng pháp lý dự án

Hình 9: Đòn bẩy của các chủ đầu tư tiếp tục tăng khi tăng trưởng nợ vượt xa tăng trưởng EBITDA



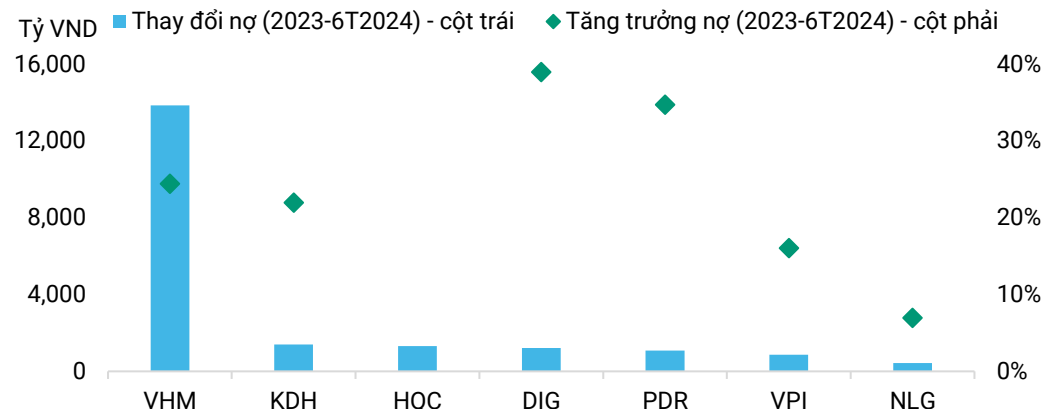
Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
Ghi chú: Top 30 công ty phát triển BĐS nhà ở theo doanh thu

Hình 11: Khả năng trả nợ phục hồi nhẹ trong 6T2024, nhờ cải thiện dòng tiền hoạt động và nguồn tiền



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
Ghi chú: Top 30 công ty phát triển BĐS nhà ở theo doanh thu

Hình 10: Một số công ty BĐS lớn đã tăng nợ đáng kể trong 6T2024 để thực hiện các dự án đang triển khai mở rộng



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

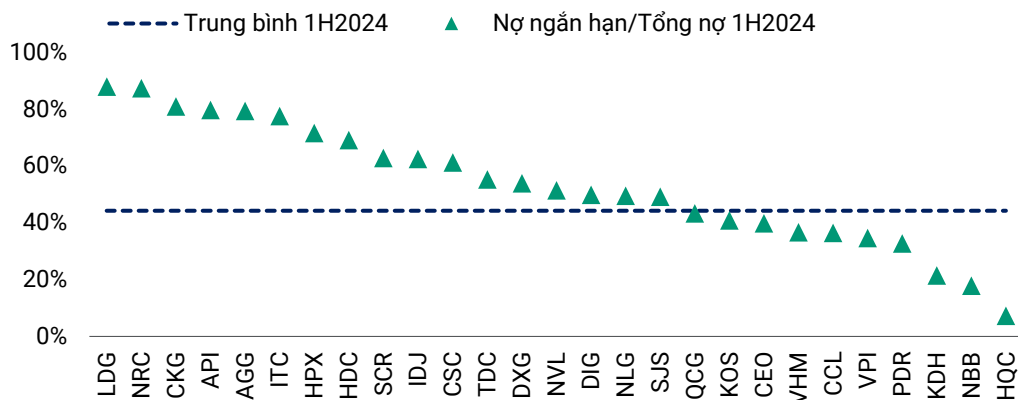
Hình 12: Dòng tiền hoạt động/Nợ: Trên 2/3 công ty BĐS niêm yết có dòng tiền để thanh toán các nghĩa vụ nợ ở mức Yếu đến Cực kỳ yếu



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
Ghi chú: Top 30 công ty phát triển BĐS nhà ở theo doanh thu

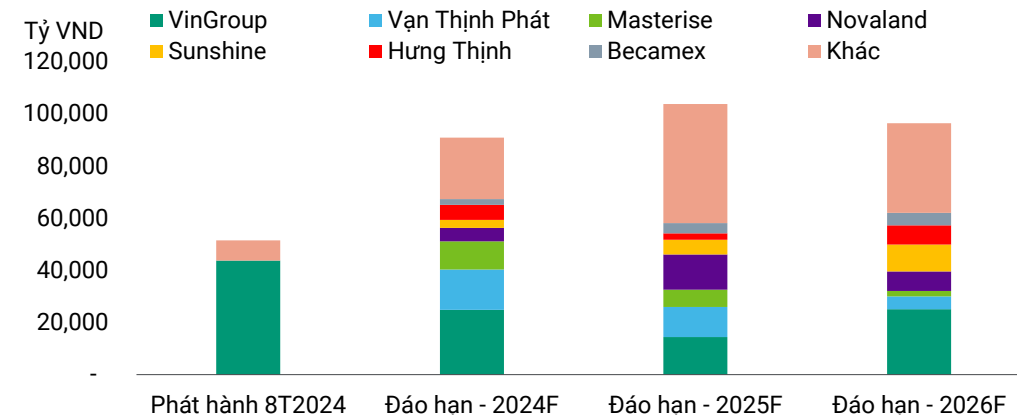
Việc phụ thuộc nhiều vào các khoản vay ngắn hạn gây ra rủi ro tái cấp vốn đáng kể

Hình 13: Tỷ lệ nợ ngắn hạn của các CĐT trên tổng nợ ở mức cao 44% trong Q2/2024, các công ty có tiền mặt hạn chế có nhu cầu tái cấp vốn cao nhất



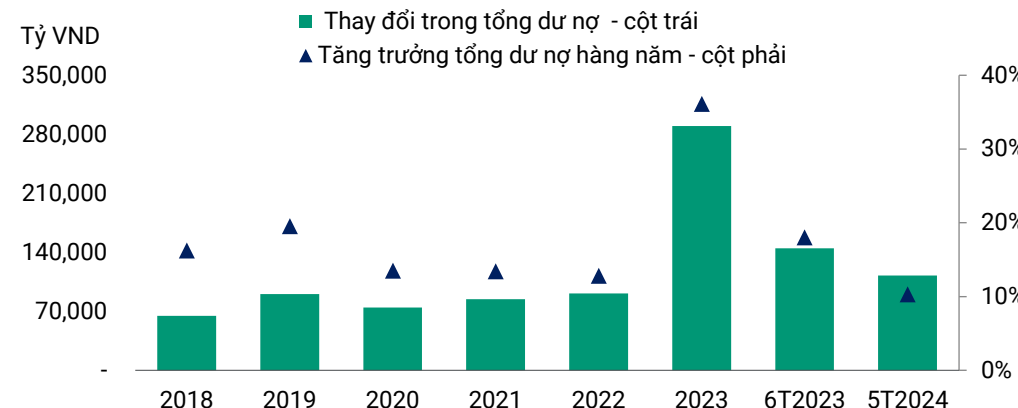
Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
 Ghi chú: Top 30 công ty bất động sản nhà ở theo doanh thu, Vietnam Investors Service

Hình 14: Trái phiếu bất động sản đáo hạn duy trì ở mức cao vào 2025 trong khi việc phát hành mới sẽ bị hạn chế do các yêu cầu phát hành nghiêm ngặt hơn¹ và những thay đổi sắp tới trong luật chứng khoán



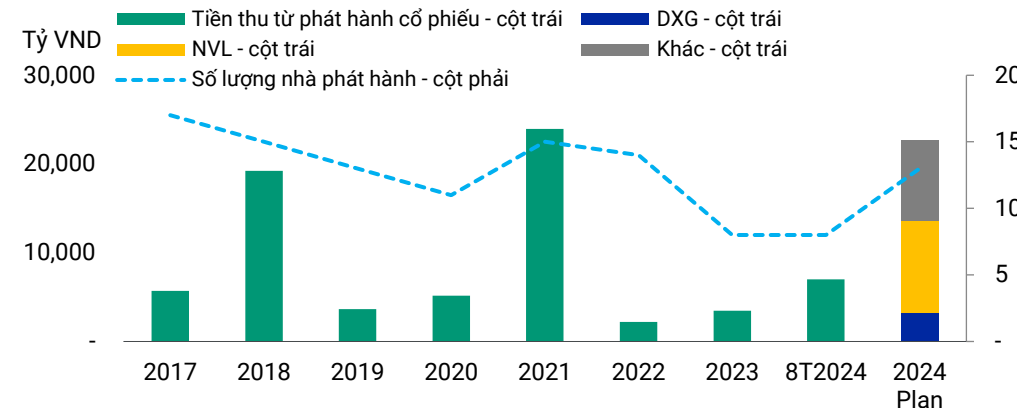
Nguồn: HNX, Vietnam Investors Service

Hình 15: Tín dụng ngân hàng cho kinh doanh BĐS tăng 10.29% trong 5 tháng 2024, đóng vai trò là nguồn vốn chính cho các CĐT



Nguồn: Bộ Xây Dựng, Vietnam Investors Service
 Ghi chú: 6T2023 and 5T2024 là so sánh từ đầu năm đến nay

Hình 16: Tiền thu từ phát hành cổ phiếu sẽ tiếp tục tăng cho các CĐT



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

¹ Vui lòng tham khảo tại đây: [Tổng quan thị trường trái phiếu doanh nghiệp – T8/2024](#)

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

PHỤ LỤC

Dưới đây là danh sách các công ty 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 KHI CHỨNG 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 CỔ 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 THEO 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 "NGUYỄN 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 "Thông Tin Doanh Nghiệp".