

LIÊN HỆ

Dương Đức Hiếu, CFA*Giám đốc – Chuyên gia phân tích cao cấp*hieu.duong@visrating.com**Hoàng Thị Hiền***Chuyên viên phân tích*hien.hoang@visrating.com**Simon Chen, CFA***Giám đốc điều hành – Giám đốc bộ phận Xếp hạng & Nghiên cứu*simon.chen@visrating.com

Ngành Bất động sản Nhà ở: Cập nhật 9T2023

Tâm lý thị trường kém tích cực dẫn đến doanh thu dự án và dòng tiền yếu, tiếp cận nguồn vốn mới là chìa khoá để đối phó với rủi ro tái cấp vốn

Lợi nhuận của các công ty phát triển bất động sản nhà ở (BDS) niêm yết đã sụt giảm mạnh trong 9T2023 trong bối cảnh thị trường suy thoái. Khả năng trả nợ duy trì mức yếu do suy giảm dòng tiền từ doanh số mở bán mới. Chúng tôi nhận định kết quả kinh doanh của các công ty BDS trong năm 2023 sẽ giảm đáng kể so với năm 2022, trước khi phục hồi dần trong nửa cuối năm 2024, khi các biện pháp hỗ trợ của Chính phủ có hiệu lực.

Doanh thu và lợi nhuận trong 9T2023 của các công ty BDS niêm yết đã giảm đáng kể lần lượt 38% yoy và 81% yoy do doanh thu dự án sụt giảm. Chỉ 8 trong số 30 công ty trong phân tích này (như VHM, NLG, KDH và AGG) ghi nhận tăng trưởng EBITDA trong 9T2023 yoy; những chủ đầu tư này đã triển khai các dự án án trong năm 2022 ở các thành phố loại 1 và vùng ngoại ô có nhu cầu nhà ở cao và không gặp trở ngại pháp lý. Dựa vào dữ liệu 9T2023, chúng tôi kỳ vọng kết quả hoạt động của ngành sẽ giảm đáng kể vào năm 2023, với khoảng 5 trong số 26 công ty đạt được mục tiêu lợi nhuận 12T2023 đã công bố.

Nguồn cung nhà ở mới ở mức thấp và tâm lý người mua nhà phục hồi chậm sẽ tiếp tục làm giảm doanh số của các công ty trong nửa đầu năm 2024. Số lượng dự án được cấp phép xây dựng vẫn ở mức thấp, cho thấy rào cản pháp lý kéo dài và nguồn cung mới thiếu hụt sẽ tiếp tục trong các quý tới. Doanh số bán căn hộ phục hồi nhẹ trong Q3/2023 nhưng vẫn ở mức thấp so với các năm trước. Chúng tôi kỳ vọng tâm lý người mua nhà và doanh số sẽ dần phục hồi trong nửa cuối năm 2024 khi các biện pháp hỗ trợ của Chính phủ có hiệu lực.

Khả năng trả nợ của phần lớn các công ty tiếp tục suy giảm do đòn bẩy cao và dòng tiền yếu. Tổng nợ của các công ty phát triển bất động sản niêm yết đã giảm 16% trong 9T2023. Tuy nhiên, tỷ lệ nợ/EBITDA tiếp tục tăng do doanh thu và lợi nhuận suy yếu, dẫn tới EBITDA giảm tới 44%. Dòng tiền hoạt động tiếp tục giảm trong 9T2023 do bán hàng sụt giảm và hàng tồn kho tiếp tục tăng. Chúng tôi lưu ý rằng tổng nguồn tiền mặt của các công ty đã giảm xuống mức thấp nhất trong 5 năm qua. Lượng trái phiếu đáo hạn lớn khoảng 114 nghìn tỷ đồng/năm trong 2023-2024 cũng sẽ làm gia tăng rủi ro tái cấp vốn.

Khả năng tiếp cận nguồn vốn mới của các chủ đầu tư đã phần nào được cải thiện, chủ yếu thông qua tín dụng ngân hàng để hỗ trợ tái cơ cấu nợ và dự án. Tăng trưởng tín dụng kinh doanh bất động sản trong 9T2023 đạt 22%. Tuy nhiên, tín dụng bất động sản tiêu dùng vẫn còn yếu. Chúng tôi kỳ vọng việc sửa đổi sắp tới của các bộ luật liên quan bất động sản sẽ đẩy nhanh quá trình phê duyệt pháp lý dự án và cho phép các chủ đầu tư tiếp cận các nguồn vốn mới.

Lợi nhuận trong 9T2023 giảm mạnh do cung cầu yếu trong bối cảnh khó khăn về phê duyệt pháp lý kéo dài và tâm lý người mua nhà suy yếu

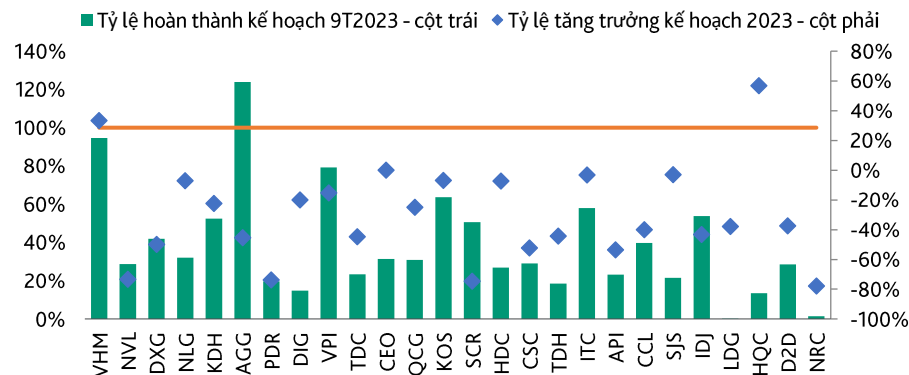
Doanh thu và lợi nhuận của các công ty phát triển bất động sản trong 9T2023 giảm đáng kể lần lượt là 38% yoy và 81% yoy, xuống mức thấp nhất trong sáu năm qua do hoạt động kinh doanh cốt lõi sụt giảm trong bối cảnh cung và cầu yếu (Hình 1).

Một số công ty ghi nhận doanh thu tài chính tăng mạnh từ hoạt động hợp tác kinh doanh, để bù đắp cho sự sụt giảm lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh cốt lõi của họ.

Chỉ một số ít chủ đầu tư như VHM, AGG, NLG và KDH ghi nhận tăng trưởng EBITDA trong 9T2023 (Hình 2), nhờ bàn giao các dự án lớn có kết quả bán hàng tốt từ năm trước. Các dự án này nằm ở các thành phố loại 1 và vùng ngoại ô, nơi có nhu cầu nhà ở cao và không gặp trở ngại pháp lý.

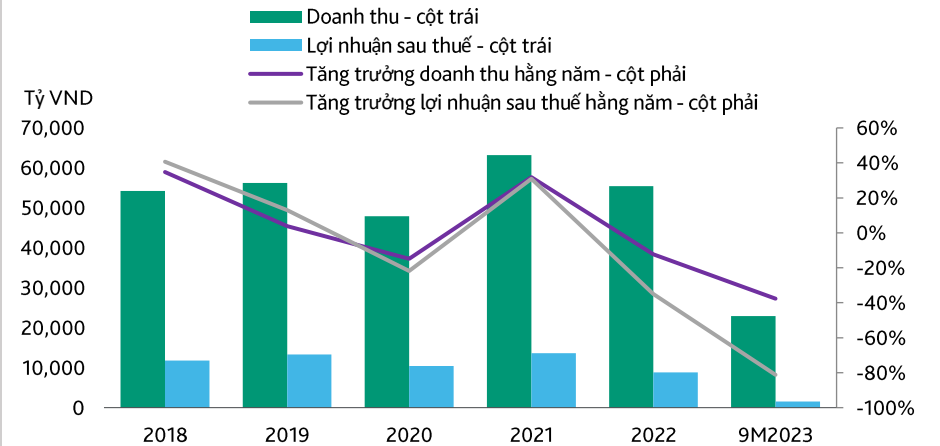
Dựa trên dữ liệu 9T2023, chúng tôi ước tính chỉ có khoảng 5 trong số 26¹ công ty trong phân tích này có khả năng đạt được mục tiêu lợi nhuận trong 12T2023, cái mà chúng tôi lưu ý là đã thấp hơn kế hoạch của 2022 (Hình 3).

Hình 3: Hầu hết các công ty có thể không hoàn thành kế hoạch kinh doanh 2023



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

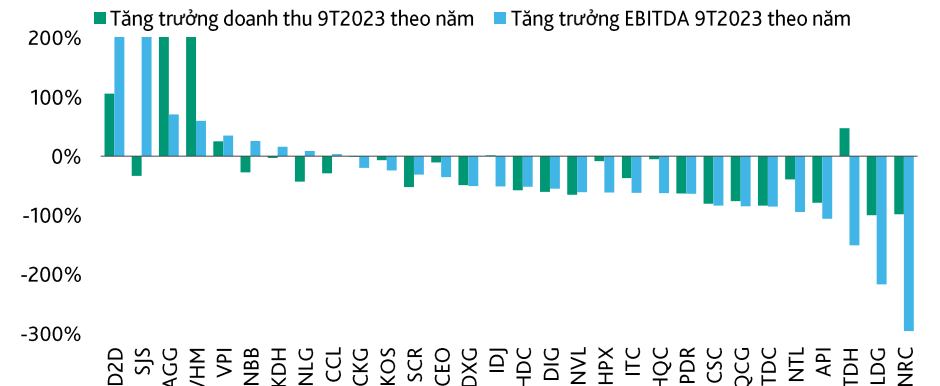
Hình 1: Lợi nhuận trong 9T2023 đã ở mức thấp nhất trong 6 năm qua



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Chú thích: VHM được loại trừ khỏi mẫu do không đại diện cho toàn ngành

Hình 2: Hầu hết các công ty đã trải qua sự sụt giảm mạnh về lợi nhuận trong 9T2023



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Chú thích: Danh sách top 30 công ty bất động sản nhà ở niêm yết về doanh thu

¹ 26 trong số 30 công ty được phân tích trong báo cáo của chúng tôi đã công bố kế hoạch kinh doanh cho năm 2023

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

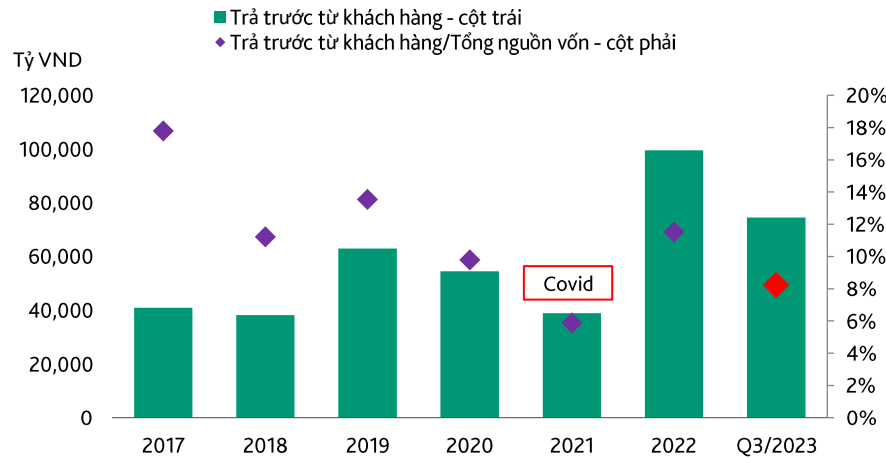
Nguồn cung mới ở mức thấp và tâm lý người mua nhà phục hồi chậm sẽ làm giảm doanh số của các công ty trong nửa đầu năm 2024.

Số dự án được cấp giấy phép xây dựng giảm đáng kể từ Q4/2022, cho thấy khó khăn pháp lý kéo dài và nguồn cung sẽ thiếu hụt trong các quý sắp tới (Hình 4).

Giao dịch căn hộ giảm đáng kể 60% trong 9T2023 so với cùng kỳ, cho thấy tâm lý thị trường suy yếu, mặc dù đã tăng nhẹ trở lại trong Q3/2023 (Hình 5). Nguồn vốn từ trả trước của khách hàng cũng đã giảm đáng kể trong Q3/2023, xuống mức thấp nhất trong 6 năm qua, ngoại trừ thời điểm Covid (Hình 6). Điều này cho thấy tâm lý người mua nhà vẫn còn yếu trong bối cảnh kinh tế suy thoái và sự phục hồi của thị trường bất động sản chưa chắc chắn. Chúng tôi cho rằng sự cải thiện nhẹ gần đây về doanh số bán căn hộ trong Q3/2023 là chưa đủ để báo hiệu sự phục hồi rõ nét của tâm lý thị trường.

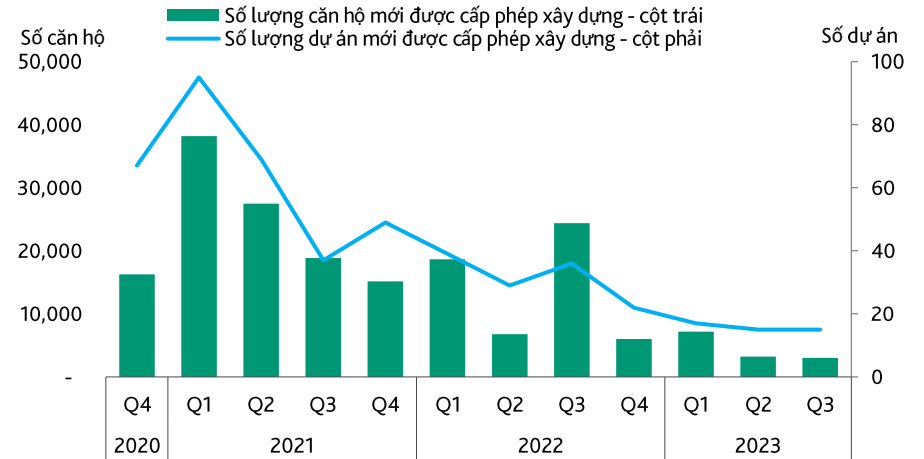
Chúng tôi kỳ vọng việc sửa đổi luật đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản sắp tới sẽ thúc đẩy sự cải thiện trong phê duyệt dự án và nguồn cung mới từ giữa năm 2024 trở đi².

Hình 6: Nguồn vốn từ trả trước của khách hàng trong Q3/2023 đã giảm xuống mức thấp nhất, ngoại trừ thời điểm Covid, do tâm lý người mua nhà suy yếu



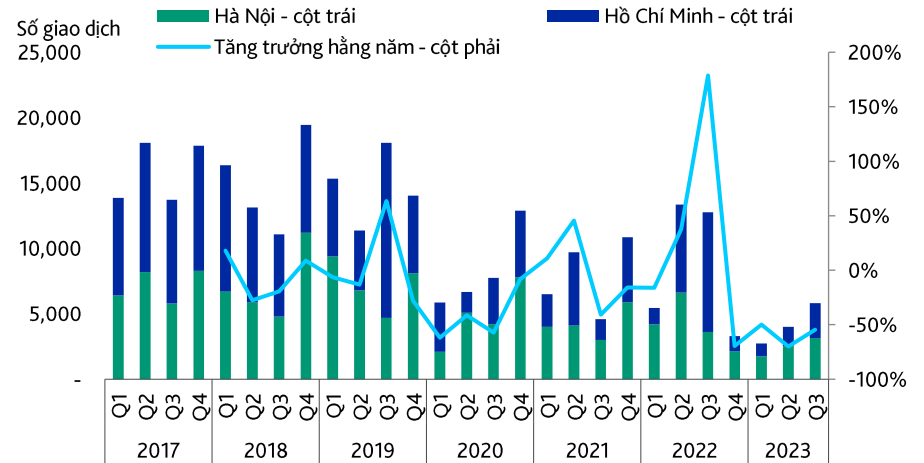
Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Hình 4: Ít dự án được cấp phép xây dựng sẽ khiến nguồn cung thiếu hụt



Nguồn: Bộ Xây dựng, Vietnam Investors Service

Hình 5: Giao dịch căn hộ phục hồi nhẹ trong Q3/2023 nhưng vẫn ở mức thấp, cho thấy tâm lý thị trường vẫn yếu



Nguồn: CBRE, Vietnam Investors Service

² Vui lòng tham khảo tại đây: [Góc nhìn tín nhiệm: Nghị quyết Số 33/NQ-CP về một số giải pháp cho thị trường bất động sản \(23/03/2023\)](#)

Khả năng trả nợ của các chủ đầu tư tiếp tục suy giảm do đòn bẩy cao và dòng tiền yếu

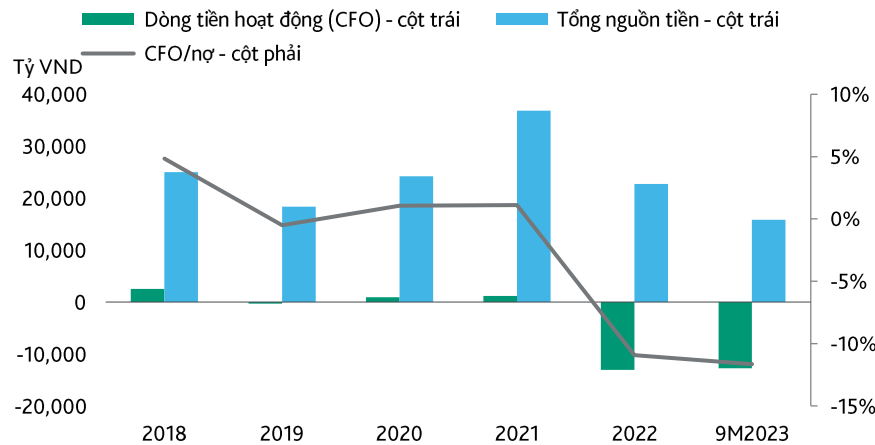
Đòn bẩy của các công ty được biểu thị bằng Nợ/EBITDA vẫn ở mức cao do lợi nhuận giảm mạnh.

Tổng nợ của các công ty đã giảm khoảng 16% yoy trong 9T2023 do trả các khoản nợ đến hạn, đồng thời hoạt động phát triển dự án chậm lại trong bối cảnh thị trường suy thoái và vướng mắc pháp lý. Tuy nhiên, doanh thu và lợi nhuận gộp đã suy yếu đáng kể, dẫn đến EBITDA giảm mạnh hơn, vượt xa mức giảm nợ (Hình 7).

Ngoài ra, khối lượng trái phiếu đáo hạn đáng kể khoảng 114 nghìn tỷ đồng/năm trong 2023-2024 sẽ tiếp tục gây ra rủi ro tái cấp vốn (Hình 8).

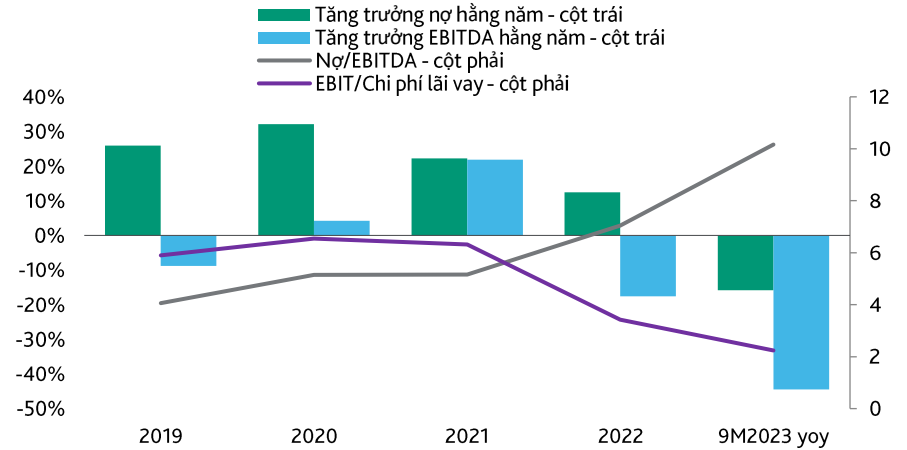
Trong khi đó, dòng tiền hoạt động kinh doanh đã giảm mạnh kể từ năm 2022 do hoạt động mở bán mới suy giảm (Hình 9), dẫn đến nguồn tiền mặt sụt giảm. Chúng tôi cho rằng khả năng trả nợ sẽ tiếp tục yếu do triển vọng lợi nhuận kém tích cực và nguồn tiền mặt sẽ vẫn ở mức thấp do căng thẳng dòng tiền từ hoạt động kinh doanh.

Hình 9: Dòng tiền hoạt động của các công ty bất động sản niêm yết tiếp tục ở mức thấp trong 2023



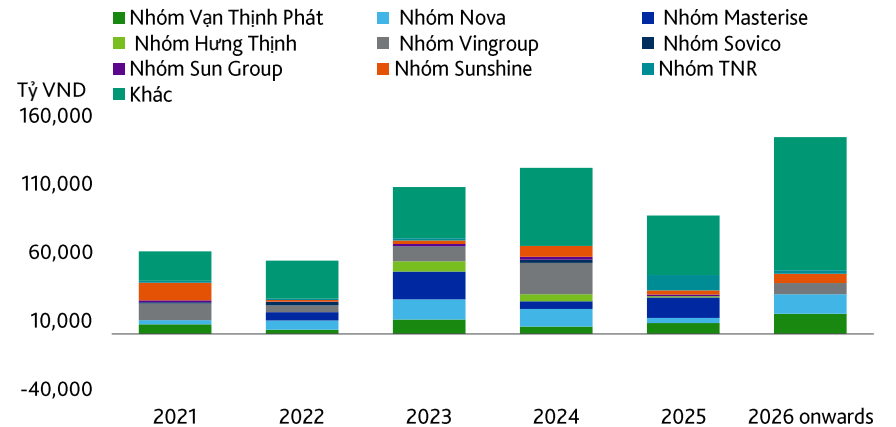
Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
 Chú thích: VHM được loại trừ khỏi mẫu do không đại diện cho toàn ngành

Hình 7: Tốc độ tăng trưởng nợ hằng năm vượt quá tốc độ tăng trưởng lợi nhuận



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
 Chú thích: VHM được loại trừ khỏi mẫu do không đại diện cho toàn ngành

Hình 8: Khối lượng trái phiếu đáo hạn bất động sản sẽ tăng vào năm 2024



Nguồn: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), Vietnam Investors Service
 Chú thích: Chúng tôi ước tính khối lượng trái phiếu đáo hạn liên quan đến các nhóm công ty dựa trên khối lượng trái phiếu đáo hạn của các công ty có liên kết với các nhóm tương ứng

Khả năng tiếp cận vốn của ngành bất động sản đang dần cải thiện nhờ tín dụng kinh doanh bất động sản được mở rộng, bù đắp cho sự chậm lại của cho vay tiêu dùng bất động sản

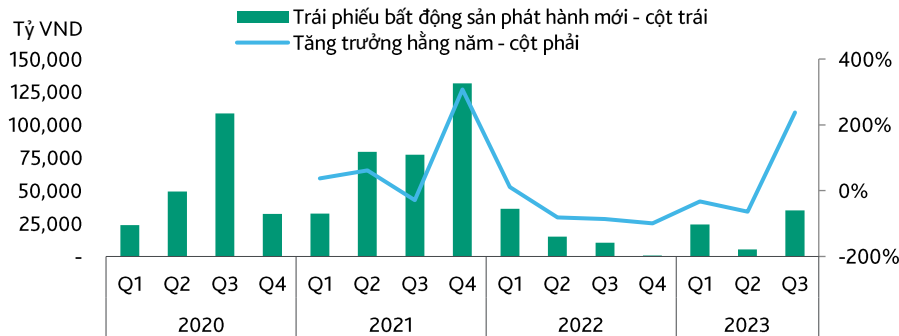
Sau khi trải qua sự suy giảm nguồn tiền mặt từ năm 2022, tình trạng thanh khoản của các chủ đầu tư đã cải thiện đôi chút trong Q3/2023 do sự thiếu hụt dòng tiền hoạt động đã được bù đắp bởi sự gia tăng đáng kể trong dòng tiền từ hoạt động đầu tư (CFI) và tài chính (CFF) (Hình 10).

CFI tăng lên cho thấy nỗ lực của các chủ đầu tư trong việc cơ cấu lại danh mục dự án bất động sản thông qua M&A hoặc chuyển nhượng cổ phần, điều này tạm thời giúp các công ty khắc phục tình trạng thiếu thanh khoản.

Các ngân hàng tư nhân cũng đang cung cấp vốn để hỗ trợ các chủ đầu tư tái cơ cấu dự án và nợ³, dẫn đến tín dụng kinh doanh bất động sản tăng 22% trong 9T2023 (Hình 11). Mặt khác, tín dụng tiêu dùng bất động sản vẫn còn yếu. Chúng tôi kỳ vọng việc sửa đổi các bộ luật sắp tới sẽ đẩy nhanh quá trình phê duyệt dự án và cho phép các công ty tiếp cận nguồn vốn mới.

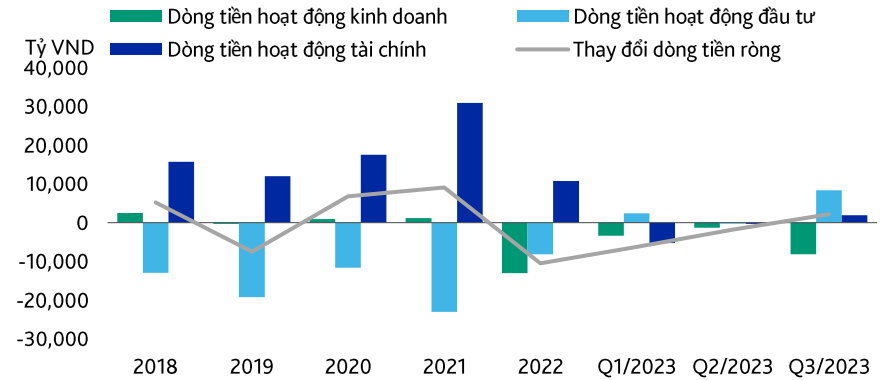
Phát hành trái phiếu bất động sản cũng tăng đáng kể 237% yoy trong Q3/2023, từ mức đáy của quý trước đó (Hình 12). 78% lượng trái phiếu này được phát hành bởi VinGroup, Nam Long và Masterise. Các chủ đầu tư này đang triển khai các dự án tại Hà Nội và Hồ Chí Minh, tiếp tục được hưởng lợi từ nhu cầu người mua nhà lớn.

Hình 12: Lượng phát hành trái phiếu bất động sản đã hồi phục trong Q3/2023



Nguồn: HNX, Vietnam Investors Service

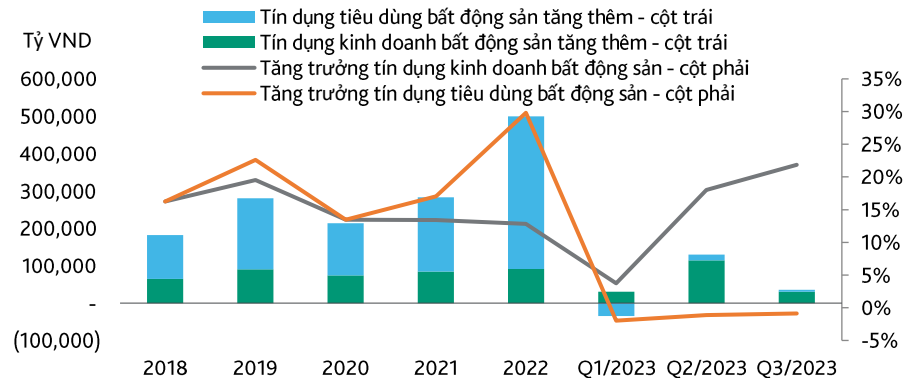
Hình 10: Dòng tiền từ hoạt động đầu tư và tài chính gia tăng gần đây để hỗ trợ thanh khoản cho các chủ đầu tư



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Chú thích: VHM được loại trừ khỏi mẫu do không đại diện cho toàn ngành

Hình 11: Tín dụng kinh doanh bất động sản tăng, bù đắp sự sụt giảm của tín dụng tiêu dùng bất động sản



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (SBV), Vietnam Investors Service

³ Vui lòng tham khảo tại đây: [Cập nhật Ngành Ngân hàng: Lợi nhuận 9T2023 giảm từ đỉnh 2022, nhưng tín hiệu phục hồi đang dần rõ nét khi biên lãi thuần và tín dụng được cải thiện \(13/11/2023\)](#)

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

PHỤ LỤC

Danh sách top 30 công ty bất động sản nhà ở niêm yết về 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	TDH	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
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

© 2023 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 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 KIỆN 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 BẢNG 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 VÀI 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 “NGUYỄN TRẢNG” 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 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 “Công Khai Thông Tin Doanh Nghiệp”.



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