

Ngành Bất động sản Nhà ở

Triển vọng cải thiện nhờ tâm lý người mua nhà và doanh số bán hàng phục hồi, rủi ro từ đòn bẩy cao giảm bớt do khả năng tiếp cận vốn mở rộng

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



Chúng tôi kỳ vọng ngành Bất động sản Nhà ở Việt Nam sẽ phục hồi trong năm 2024, sau khi trải qua thời kỳ suy giảm lớn nhất 10 năm qua với giao dịch mua nhà ảm đạm và tình trạng chậm trả gốc, lãi trái phiếu ở mức cao. Sự phục hồi chủ yếu được thúc đẩy bởi tâm lý thị trường cải thiện nhờ các biện pháp hỗ trợ phát triển dự án mới và khả năng tiếp cận nguồn vốn mới tốt hơn. Khả năng trả nợ sẽ ổn định trở lại khi dòng tiền cải thiện nhưng vẫn còn yếu vì đòn bẩy vay nợ cao.

Các luật mới về bất động sản (BDS) sẽ mở đường cho việc phát triển dự án nhà ở nhanh chóng và thận trọng hơn, đồng thời môi trường lãi suất thấp và hạ tầng giao thông phát triển sẽ thúc đẩy tâm lý người mua nhà. Các Luật mới sẽ thúc đẩy phê duyệt pháp lý cần thiết để thương mại hóa các dự án mới, hướng dẫn các chủ đầu tư (CĐT) phát triển dự án một cách thận trọng, và cải thiện nguồn cung nhà mới để đáp ứng nhu cầu thị trường. Kể từ nửa cuối năm 2023, việc cấp phép cho các dự án nhà ở xã hội và cấp giấy phép xây dựng dự án có xu hướng tăng lên. Ngoài ra, các nỗ lực hiện tại nhằm cải thiện kết nối hạ tầng giữa các thành phố lớn ở Việt Nam và chi phí tài chính thấp sẽ kích thích nhu cầu người mua nhà và thúc đẩy giao dịch mới.

Doanh số bán hàng và dòng tiền của CĐT sẽ được cải thiện, đặc biệt đối với các CĐT dự án nhà ở giá hợp lý ở các thành phố lớn. Chúng tôi kỳ vọng tăng trưởng trong giao dịch nhà ở tại các thành phố lớn kể từ Q4/2023 sẽ tiếp tục trong năm 2024, trong khi nhu cầu đối với các phân khúc có tính đầu cơ như BDS siêu sang hoặc BDS chỉ để đầu tư sẽ vẫn ở mức thấp. Trong số các CĐT lớn, chúng tôi kỳ vọng Vinhomes, Nam Long và Khang Điền sẽ ghi nhận doanh số bán hàng tốt trong năm 2024 nhờ có nhiều dự án nhà ở tại các thành phố lớn hướng đến các hộ gia đình mới.

Khả năng trả nợ vẫn ở mức yếu ngay cả khi dòng tiền được cải thiện do đòn bẩy cao và nợ đến hạn lớn trong năm 2024. Tỷ lệ Nợ/EBITDA của ngành đã tăng lên 8,7 lần trong năm 2023 từ mức 7 lần trước đó do tốc độ tăng trưởng nợ vượt quá tốc độ tăng trưởng lợi nhuận. Khoảng 130 nghìn tỷ đồng trái phiếu BDS sẽ đáo hạn vào năm 2024 – mức cao nhất trong 5 năm qua. Các CĐT vướng vấn đề pháp lý và/hoặc thực hiện các dự án có tính đầu cơ sẽ gặp rủi ro chậm trả gốc, lãi trái phiếu và dòng tiền yếu, do đó, cần tái cấp vốn nhiều nhất.

Khả năng tiếp cận tín dụng ngân hàng và thị trường vốn cải thiện sẽ giúp giảm bớt rủi ro tái cấp vốn. Căng thẳng thanh khoản mà các CĐT đối mặt từ Q4/2022 đã giảm bớt. Tín dụng ngân hàng cho kinh doanh BDS đã tăng đáng kể ở mức 28% trong 2023 để hỗ trợ nhu cầu vốn và thanh khoản cho CĐT. Phát hành trái phiếu BDS cũng bắt đầu phục hồi từ nửa cuối 2023, trong bối cảnh tâm lý thị trường cải thiện và lãi suất thấp. Sự phục hồi trong định giá thị trường chứng khoán cũng sẽ hỗ trợ việc huy động vốn cho các CĐT để mở rộng kinh doanh.

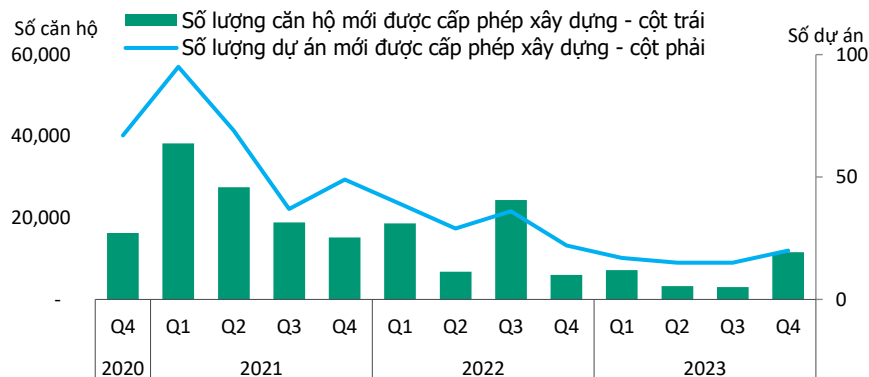
Hình 1: Ngành Bất động sản Nhà ở – Triển vọng Tín dụng cải thiện trong năm 2024 và các Động lực chính

Yếu tố chính	Triển vọng	Động lực chính
 Môi trường kinh doanh	Cải thiện	<ul style="list-style-type: none"> Luật bất động sản mới và các thông tư hướng dẫn sắp tới sẽ thúc đẩy phát triển dự án nhà ở một cách thận trọng hơn, giúp cải thiện nguồn cung mới, được thể hiện thông qua sự gia tăng phê duyệt các dự án nhà ở xã hội và cấp giấy phép xây dựng dự án kể từ nửa cuối năm 2023 Một số dự án hạ tầng giao thông quan trọng như Đường vành đai 4 Hà Nội, Đường vành đai 3 TP.HCM, các dự án thành phần cao tốc Bắc Nam, hoàn thành giai đoạn 2023-2025, sẽ cải thiện đáng kể kết nối giao thông giữa các thành phố lớn và khu vực ngoại thành, kích thích nhu cầu người mua nhà Lãi suất cho vay thấp sẽ cải thiện tâm lý người mua nhà và thúc đẩy các giao dịch mua nhà mới
 Doanh số và dòng tiền	Cải thiện	<ul style="list-style-type: none"> Môi trường kinh doanh cải thiện sẽ thúc đẩy sự phục hồi giao dịch nhà ở, đặc biệt ở thành phố lớn Giao dịch nhà ở tại các thành phố lớn tăng lên sẽ giúp các CĐT dự án nhà giá hợp lý có doanh số bán hàng và dòng tiền tốt hơn vào năm 2024 Nguồn thu từ trả trước của khách hàng và dòng tiền hoạt động của các CĐT niêm yết bắt đầu có tín hiệu phục hồi trong Q4/2023
 Khả năng trả nợ	Ổn định	<ul style="list-style-type: none"> Khả năng trả nợ thể hiện qua nguồn tiền và tỷ lệ bao phủ nợ vẫn ở mức yếu Đòn bẩy vẫn ở mức cao khi Nợ/EBITDA đạt 8,7 lần trong 2023 từ mức 7 lần năm 2022 do tốc độ tăng trưởng nợ vượt tăng trưởng lợi nhuận, Nợ ngắn hạn/Tổng nợ năm 2023 đạt 45%, cao nhất trong 5 năm qua Trái phiếu BĐS đáo hạn trong 2024 sẽ đạt mức cao nhất từ trước đến nay, với khoảng 130 nghìn tỷ đồng, gây rủi ro tái cấp vốn cho các CĐT Các CĐT vướng vấn đề pháp lý và/hoặc thực hiện các dự án có tính đầu cơ sẽ gặp rủi ro chậm trả gốc, lãi trái phiếu và dòng tiền yếu, do đó, cần tái cấp vốn nhiều nhất
 Tiếp cận nguồn vốn	Cải thiện	<ul style="list-style-type: none"> Tín dụng kinh doanh bất động sản đã tăng 28% trong năm 2023 và sẽ tiếp tục tăng vào năm 2024 để hỗ trợ nhu cầu vốn và thanh khoản của các CĐT Phát hành trái phiếu BĐS cũng đã phục hồi từ nửa cuối 2023, trong bối cảnh tâm lý thị trường cải thiện và lãi suất thấp Sự phục hồi trong định giá thị trường chứng khoán cũng sẽ hỗ trợ việc huy động vốn cho các CĐT để mở rộng kinh doanh Các nhà đầu tư nước ngoài gia tăng hoạt động M&A cũng sẽ giúp nhiều CĐT cải thiện thanh khoản

Nguồn: Vietnam Investors Service

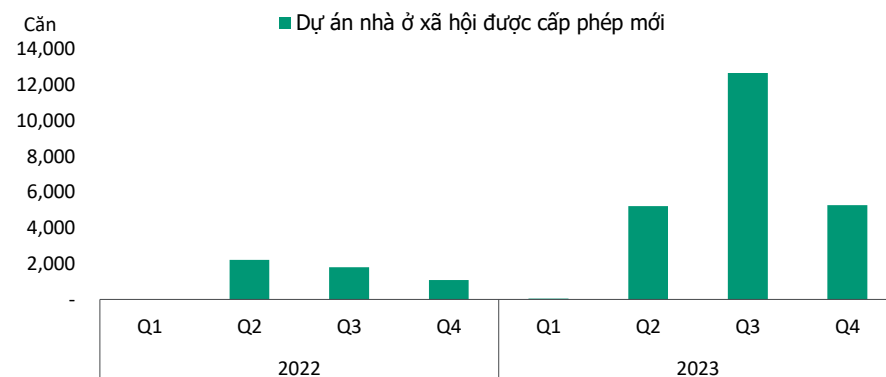
Các luật mới về bất động sản sẽ mở đường cho việc phát triển dự án nhà ở nhanh chóng và thận trọng hơn, đồng thời môi trường lãi suất thấp và hạ tầng giao thông phát triển sẽ thúc đẩy tâm lý người mua nhà

Hình 2: Phê duyệt giấy phép xây dựng sẽ nhanh chóng hơn trong 2024, nhờ vào các Luật mới liên quan đến bất động sản¹ và các thông tư hướng dẫn sắp tới



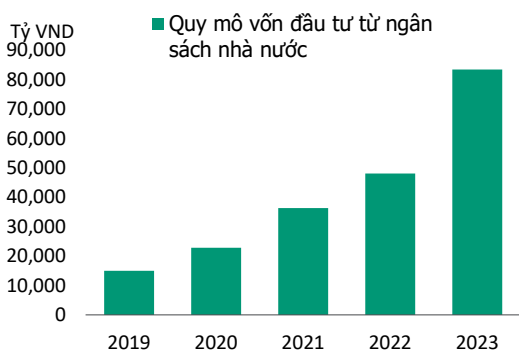
Nguồn: Bộ Xây dựng, Vietnam Investors Service

Hình 3: Việc Chính phủ thúc đẩy cấp phép cho các dự án nhà ở xã hội sẽ làm tăng nguồn cung nhà ở mới trong 2024-25



Nguồn: Bộ Xây dựng, Vietnam Investors Service

Hình 4: Nỗ lực của Chính phủ trong cải thiện hạ tầng giao thông sẽ cải thiện tâm lý người mua nhà

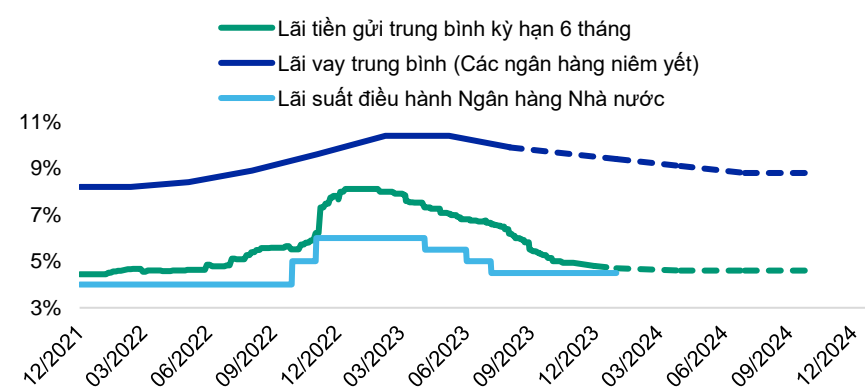


Nguồn: Bộ Giao thông vận tải, Vietnam Investors Service

Dự án giao thông	Hoàn thành
Vành đai 4 Hà Nội	2025
Cao tốc Ninh Bình - Hải Phòng	2027
Vành đai 3 Hồ Chí Minh	2025
Sân bay Long Thành	2026
Cao tốc Mỹ Thuận - Cần Thơ	2023
Cao tốc Biên Hoà - Vũng Tàu	2025
Cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết	2023

Nguồn: Bộ Giao thông vận tải, CBRE, Vietnam Investors Service

Hình 5: Lãi suất cho vay thấp sẽ kích thích nhu cầu của người mua nhà và thúc đẩy các giao dịch mới

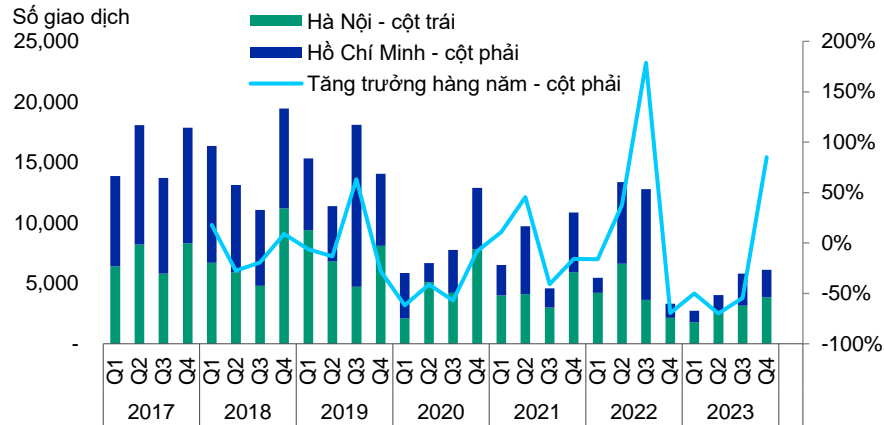


Nguồn: Dữ liệu từ website và BCTC của các ngân hàng, Vietnam Investors Service
 Chú thích: % lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng niêm yết được tính bằng tổng thu nhập từ lãi vay trong quý chia cho dư nợ tín dụng bình quân, sau đó quy theo năm.

¹ Vui lòng tham khảo tại đây [Nhập 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 \(22/01/2024\)](#)

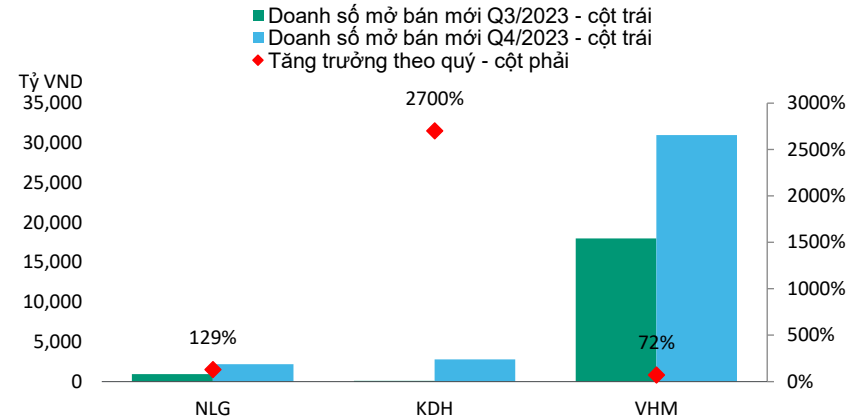
Doanh số bán hàng và dòng tiền của CĐT sẽ được cải thiện, đặc biệt đối với các CĐT dự án nhà ở giá hợp lý ở các thành phố lớn

Hình 6: Giao dịch căn hộ tại các thành phố lớn sẽ tăng vào năm 2024 nhờ vào sự phục hồi của cung và cầu nhà ở



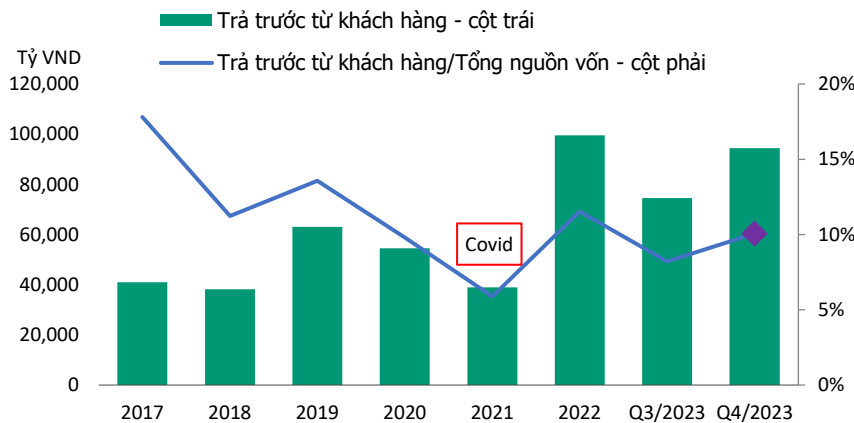
Nguồn: CBRE, Vietnam Investors Service

Hình 7: Một số CĐT lớn tập trung vào các dự án tại các thị trường trọng điểm có doanh số bán hàng phục hồi trong Q4/2023



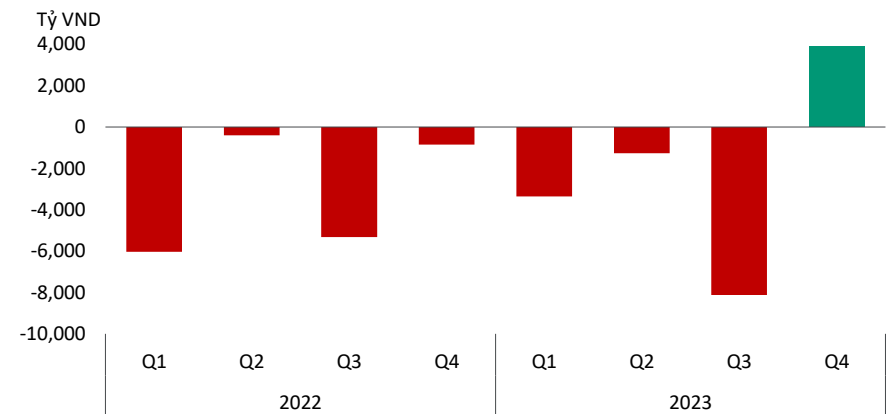
Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Hình 8: Nguồn vốn từ trả trước của khách hàng của các CĐT niêm yết đã phục hồi trong Q4/2023 và sẽ tiếp tục cải thiện cùng với sự phục hồi tâm lý của người mua nhà vào năm 2024



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

Hình 9: Dòng tiền hoạt động của các CĐT niêm yết sẽ cải thiện trong 2024, nhờ vào sự phục hồi từ các khoản trả trước của khách hàng

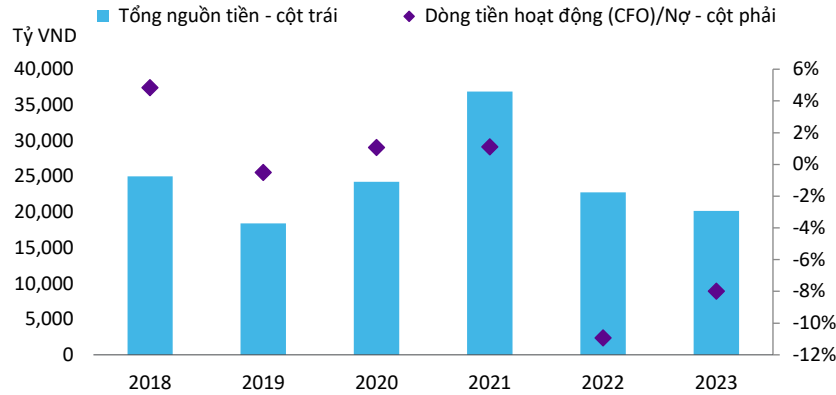


Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

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

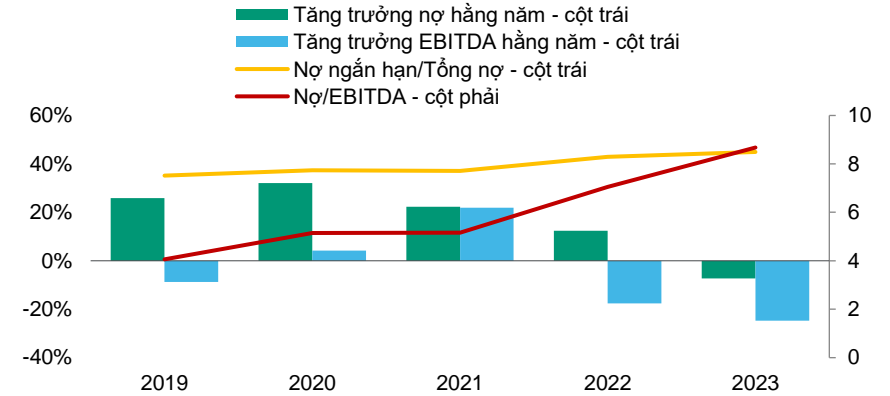
Khả năng trả nợ sẽ duy trì ở mức yếu ngay cả khi dòng tiền được cải thiện do đòn bẩy cao và nợ đáo hạn nợ lớn trong năm 2024

Hình 10: Nguồn tiền mặt và tỷ lệ bao phủ nợ vẫn ở mức yếu



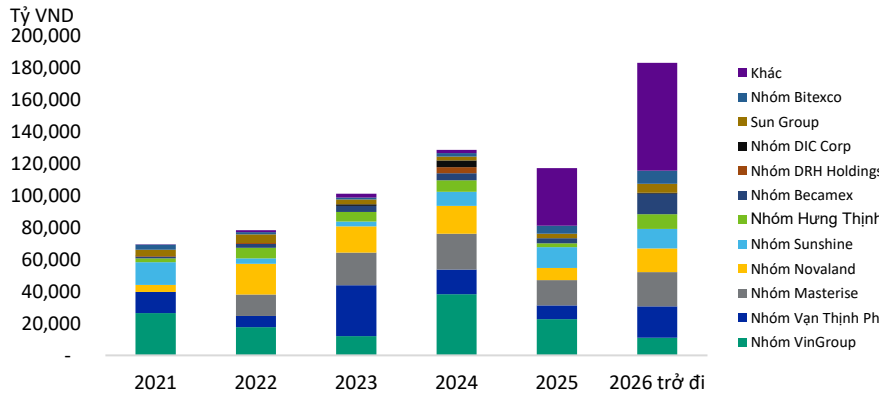
Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
 Chú thích: VHM được loại trừ khỏi mẫu do không đại diện cho toàn ngành

Hình 11: Đòn bẩy vẫn ở mức cao khi tốc độ tăng trưởng nợ vượt tốc độ tăng trưởng lợi nhuận và tỉ trọng nợ ngắn hạn cao



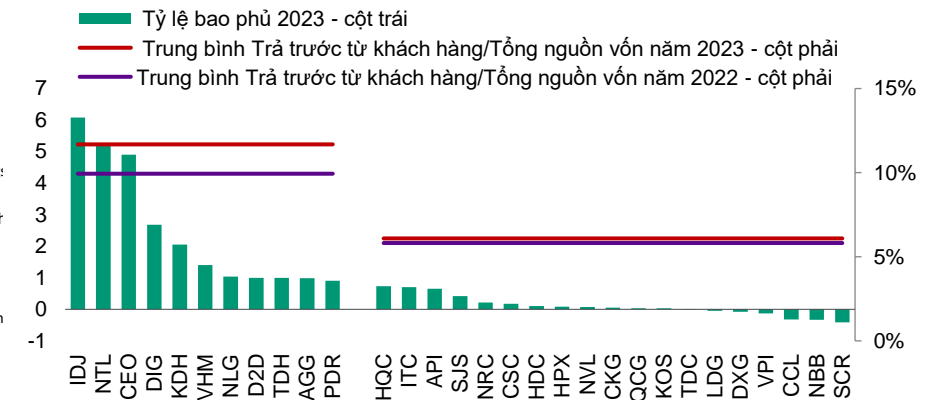
Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service
 Chú thích: VHM được loại trừ khỏi mẫu do không đại diện cho toàn ngành

Hình 12: Đáo hạn trái phiếu BĐS sẽ đạt đỉnh vào năm 2024, gây ra rủi ro tái cấp vốn cho các CĐT



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

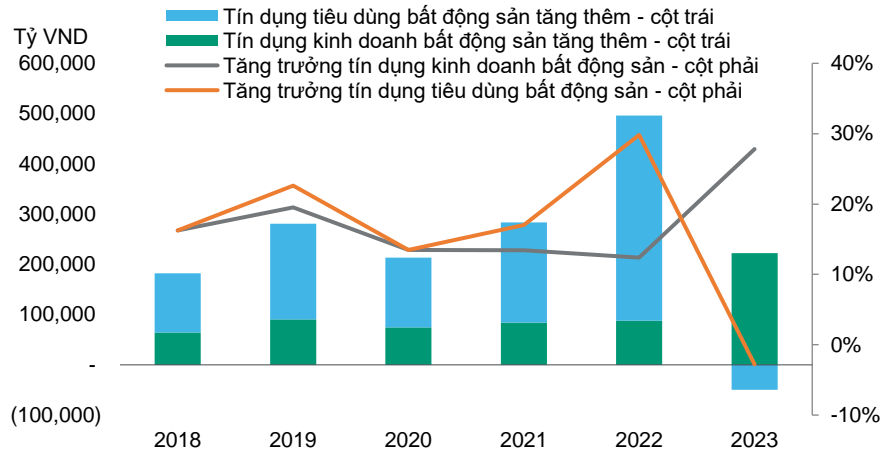
Hình 13: Các CĐT vướng vấn đề pháp lý và/hoặc thực hiện các dự án có tính đầu cơ sẽ gặp rủi ro doanh thu, dòng tiền và khả năng bao phủ nợ yếu



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
 $Tỷ\ lệ\ bao\ phủ\ nợ\ ngắn\ hạn = (Tiền\ và\ tương\ đương\ tiền + Đầu\ tư\ ngắn\ hạn + CFO\ ước\ tính) / Nợ\ ngắn\ hạn$

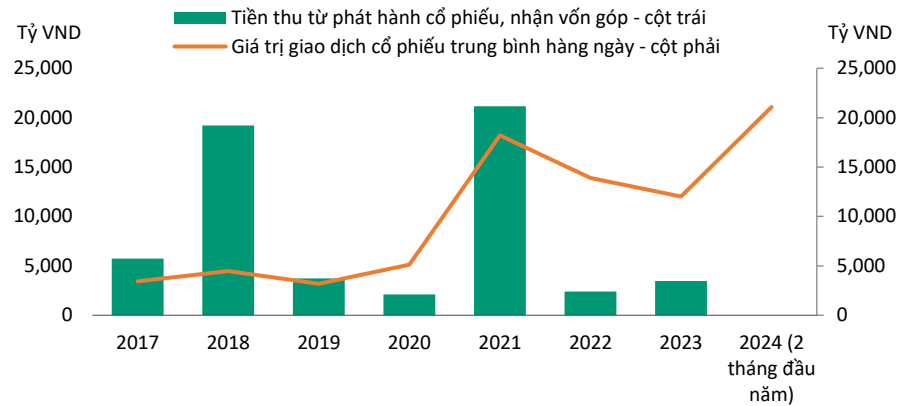
Khả năng tiếp cận tín dụng ngân hàng và thị trường vốn cải thiện sẽ giúp giảm bớt rủi ro tái cấp vốn

Hình 14: Tín dụng ngân hàng cho kinh doanh BĐS tăng trưởng đáng kể vào năm 2023



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

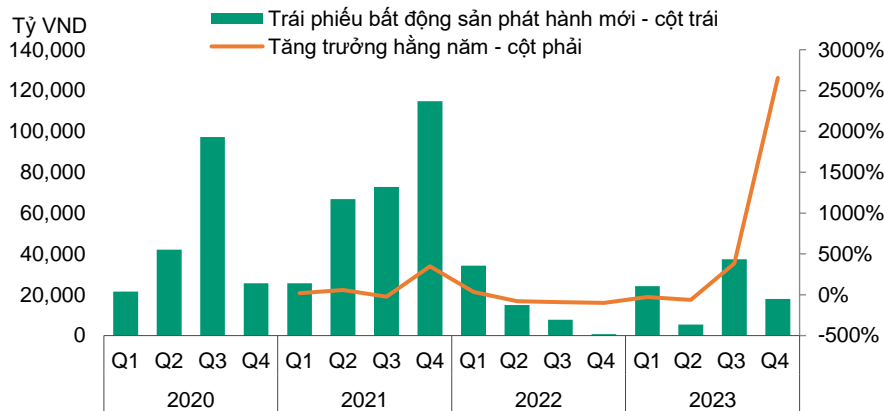
Hình 15: Thị trường chứng khoán khởi sắc sẽ hỗ trợ việc phát hành cổ phiếu của các CĐT như năm 2018 và 2021



Nguồn: Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

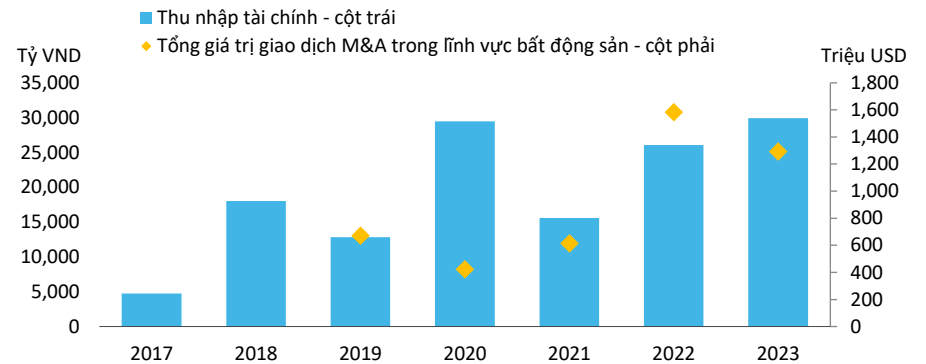
Chú thích: Dữ liệu về Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp dựa trên danh sách top 30 công ty bất động sản nhà ở niêm yết theo doanh thu

Hình 16: Phát hành trái phiếu BĐS sẽ tiếp tục tăng trưởng trong năm 2024²



Nguồn: HNX, Vietnam Investors Service

Hình 17: Các nhà đầu tư nước ngoài gia tăng hoạt động M&A cũng sẽ giúp nhiều CĐT tăng cường thanh khoản



Nguồn: MSCI Analytics, CBRE, Dữ liệu công ty, Vietnam Investors Service

² Vui lòng tham khảo tại đây [Góc nhìn Thị trường Trái phiếu Doanh nghiệp: Xây dựng kỷ luật chặt chẽ hơn trên thị trường trái phiếu là điều kiện cần thiết để giá trị phát hành mới tăng trưởng bền vững và giảm dần tỷ lệ chậm trả gốc/lãi trong giai đoạn phát triển mới \(27/02/2024\)](#)

PHỤ LỤC**Danh sách 30 công ty BĐS Nhà ở đang niêm yết cổ phiếu có quy mô lớn nhất theo doanh thu**

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

	Tên viết tắt	Tên đầy đủ
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

© 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 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 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 “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 cần (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 ĐƯA 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”.