

Ngành Bất động sản Nhà ở

Triển vọng cải thiện do nguồn cung và doanh số bán hàng cải thiện; rủi ro đòn bẩy và tái cấp vốn giảm nhờ dòng tiền phục hồi

Năm 2025, chúng tôi kỳ vọng năng lực tín nhiệm của các chủ đầu tư (CĐT) bất động sản (BDS) tại Việt Nam sẽ tiếp tục phục hồi sau giai đoạn suy thoái kéo dài. Sự phục hồi này được hỗ trợ bởi môi trường kinh doanh thuận lợi hơn, góp phần thúc đẩy hoạt động phát triển dự án mới và doanh số bán hàng. Các chính sách mới nhằm tháo gỡ rào cản pháp lý sẽ đẩy nhanh việc triển khai dự án trong năm 2025, nhưng cũng làm tăng tiền sử dụng đất, gây áp lực đáng kể lên những CĐT có nền tảng tài chính yếu, khiến dòng tiền trong ngành phục hồi không đồng đều.

Nguồn cung nhà mới sẽ cải thiện trong năm 2025 và vẫn thiên về phân khúc cao cấp.

Các chính sách mới nhằm tháo gỡ rào cản pháp lý và đẩy mạnh hoàn thiện quy hoạch sẽ tạo động lực phát triển dự án trong năm 2025. Mặc dù Chính phủ đang nỗ lực đẩy mạnh phân khúc nhà ở xã hội, chúng tôi kỳ vọng phần lớn nguồn cung mới sẽ thuộc phân khúc cao cấp, căn cứ trên các dự án đang triển khai. Khu vực Thành phố Hồ Chí Minh (HCM) và các thành phố vệ tinh sẽ ghi nhận tăng trưởng nguồn cung vượt trội so với Hà Nội (HN), sau giai đoạn đình trệ kéo dài, chủ yếu đến từ các CĐT lớn trong nước và quốc tế như VHM, Masterise và Lotte.

Các CĐT sẽ phải chịu chi phí tiền sử dụng đất cao hơn theo quy định mới. Giá đất mới tại nhiều vị trí đặc địa có nhiều dự án lớn đang được triển khai dự kiến tăng tới 10 lần so với trước đây. Biên lợi nhuận cao từ các dự án nhà ở cao cấp sẽ phần nào bù đắp được chi phí tăng thêm này. Thông thường, các dự án cao cấp ghi nhận biên lợi nhuận gộp từ 45-50%, cao hơn so với mức biên 25-35% của phân khúc trung cấp và 10% đối với các dự án nhà ở xã hội.

Nhờ tâm lý tích cực của người mua nhà, doanh số bán hàng và dòng tiền của các CĐT sẽ cải thiện trong năm 2025.

Doanh số bán hàng dự kiến sẽ được thúc đẩy nhờ nhu cầu đầu tư và tích lũy tài sản. Hạ tầng giao thông kết nối cải thiện sẽ tạo động lực mạnh mẽ, hỗ trợ nhu cầu cho các dự án nhà ở tại các HN và HCM, tạo thuận lợi cho các CĐT đang có kế hoạch ra mắt dự án như VHM, Masterise, DXG, KDH và NLG.

Giá nhà đã đạt đỉnh mới trong những tháng gần đây; giá căn hộ sơ cấp 2024 đã tăng 30% so với năm 2023, cao hơn mức tăng trung bình 12% giai đoạn 2021-2023. Nhưng tâm lý thận trọng và nguồn cung cải thiện sẽ giúp kiềm chế đà tăng giá nóng. Bên cạnh đó, khác với phân khúc nhà ở được hỗ trợ bởi nhu cầu mua cao, chúng tôi kỳ vọng phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng sẽ phục hồi chậm hơn do tình trạng dư cung và tâm lý thận trọng kéo dài của người mua.

Hồ sơ tín nhiệm của ngành sẽ cải thiện trong năm 2025, nhưng sự phân hóa sẽ gia tăng.

Dòng tiền yếu là điểm yếu chính trong hồ sơ tín nhiệm của các CĐT tại Việt Nam, khi khoảng 70% các doanh nghiệp mà chúng tôi theo dõi có dòng tiền hoạt động để trả nợ đến hạn ở mức yếu. Chúng tôi kỳ vọng chỉ số này sẽ cải thiện trong năm 2025 khi dòng tiền thu từ bán hàng được cải thiện, dẫn đầu bởi các CĐT lớn như VHM, KDH, DXG, NLG, với kế hoạch mở bán tăng mạnh tại các thành phố lớn. Chúng tôi kỳ vọng doanh thu bán hàng sẽ tăng từ 25-50% trong năm 2025, chủ yếu từ các dự án cao cấp với biên lợi nhuận cao.

Sự phân hóa tín nhiệm trong ngành sẽ nổi rộng trong năm 2025. Các CĐT sẽ đối mặt với chi phí phát triển dự án gia tăng đáng kể và nhu cầu của người mua nhà phục hồi không đồng đều. Mặc dù dòng tiền cải thiện, bảng cân đối kế toán và khả năng thanh toán nợ sẽ cần nhiều thời gian hơn để phục hồi, đặc biệt đối với các CĐT vẫn đang gặp các vấn đề pháp lý hoặc đối mặt với nhu cầu yếu tại các dự án bất động sản nghỉ dưỡng của mình.

Chúng tôi kỳ vọng các CĐT sẽ duy trì khả năng tiếp cận tốt với các nguồn tài chính mới.

Các CĐT có 110 nghìn tỷ VNĐ trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) sẽ đáo hạn trong năm 2025 – mức cao nhất trong ba năm qua. Tuy nhiên, chúng tôi kỳ vọng rủi ro tái cấp vốn sẽ thấp hơn so với các năm trước, nhờ các CĐT dần khôi phục khả năng tiếp cận nguồn tài chính mới từ thị trường TPDN trong nước, được hỗ trợ bởi các cải cách pháp lý và quy định mới được ban hành.

Khẩu vị tín dụng từ các ngân hàng đã cải thiện, thanh khoản của ngân hàng vẫn ở mức đủ mạnh để thúc đẩy hoạt động cho vay. Đồng thời, tâm lý thị trường tích cực sẽ mở ra nhiều cơ hội cho hoạt động M&A, thu hút đầu tư từ các nhà đầu tư nước ngoài, cùng với phát hành cổ phiếu mới. Tuy nhiên, những CĐT từng chậm trả gốc, lãi sẽ gặp nhiều khó khăn hơn trong việc tìm nguồn tái cấp vốn để tránh bị chậm trả gốc, lãi trong những lần tới.

LIÊN HỆ

Dương Đức Hiếu, CFA

Giám đốc – Chuyên gia phân tích cao cấp

hieu.duong@visrating.com

Lê Việt Cường

Chuyên viên phân tích

cuong.le@visrating.com

Simon Chen, CFA









Giám đốc Xếp hạng và Nghiên cứu

simon.chen@visrating.com



<https://visrating.com>

Triển vọng cải thiện do nguồn cung nguồn cung và doanh số bán hàng cải thiện; rủi ro đòn bẩy và tái cấp vốn giảm nhờ dòng tiền phục hồi

Yếu tố chính	Triển vọng 2025	Động lực chính
 Môi trường kinh doanh		<ul style="list-style-type: none"> Các chính sách mới¹ nhằm tháo gỡ rào cản pháp lý và đẩy mạnh hoàn thiện quy hoạch tỉnh/ thành phố sẽ tạo động lực phát triển dự án trong năm 2025. Vào tháng 12 năm 2024, Chính phủ đã phê duyệt quy hoạch của HN và HCM, hoàn tất việc phê duyệt quy hoạch cho toàn bộ các tỉnh thành trên cả nước. Trong đó, Chính phủ đã ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch cho 21 tỉnh (1 tỉnh trong năm 2023), qua đó đẩy nhanh tiến độ phê duyệt pháp lý dự án. Mặc dù Chính phủ đang nỗ lực đẩy mạnh phân khúc nhà ở xã hội, chúng tôi kỳ vọng phần lớn nguồn cung mới sẽ thuộc phân khúc cao cấp, căn cứ trên các dự án đang triển khai. Các CĐT sẽ phải chịu chi phí tiền sử dụng đất cao hơn theo quy định mới. Cụ thể, giá đất mới tại nhiều khu vực vị trí đặc địa có các dự án lớn đang được triển khai có thể tăng lên tới 10 lần so với trước đây. Biên lợi nhuận cao từ các dự án nhà ở cao cấp sẽ phần nào bù đắp được chi phí tăng thêm này. Thông thường, các dự án cao cấp ghi nhận biên lợi nhuận gộp từ 45-50%, cao hơn so với mức biên 25-35% của phân khúc trung cấp và 10% đối với các dự án nhà ở xã hội.
 Doanh số và dòng tiền		<ul style="list-style-type: none"> Doanh số bán hàng dự kiến sẽ được thúc đẩy nhờ nhu cầu đầu tư và tích lũy tài sản, phản ánh bởi mức tăng trưởng khối lượng giao dịch BĐS cao hơn so với các kênh đầu tư khác. Hạ tầng giao thông kết nối cải thiện sẽ tạo động lực mạnh mẽ, hỗ trợ nhu cầu cho các dự án nhà ở tại các HN và HCM, tạo thuận lợi cho các CĐT đang có kế hoạch ra mắt dự án như VHM, Masterise, DXG, KDH và NLG. Giá nhà đã đạt đỉnh mới trong những tháng gần đây; giá căn hộ sơ cấp 2024 đã tăng 30% so với năm 2023, cao hơn mức tăng trung bình 12% giai đoạn 2021-2023. Nhưng tâm lý thận trọng và nguồn cung cải thiện sẽ giúp kiềm chế đà tăng giá nóng. Bên cạnh đó, khác với phân khúc nhà ở, được hỗ trợ bởi nhu cầu mua cao, chúng tôi kỳ vọng phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng sẽ phục hồi chậm hơn do tình trạng dư cung và tâm lý thận trọng kéo dài của người mua.
 Khả năng trả nợ		<ul style="list-style-type: none"> Dòng tiền yếu là điểm yếu chính trong hồ sơ tín nhiệm của các CĐT tại Việt Nam, khi khoảng 70% các doanh nghiệp mà chúng tôi theo dõi có dòng tiền hoạt động để trả nợ đến hạn ở mức yếu. Chúng tôi kỳ vọng dòng tiền hoạt động của ngành sẽ cải thiện trong năm 2025 khi dòng tiền thu từ bán hàng được cải thiện, dẫn đầu bởi các CĐT lớn như VHM, KDH, DXG, NLG, với kế hoạch mở bán tăng mạnh tại các thành phố lớn. Mặc dù dòng tiền cải thiện, bảng cân đối kế toán và khả năng thanh toán nợ sẽ cần nhiều thời gian hơn để phục hồi, đặc biệt đối với các CĐT vẫn đang gặp các vấn đề pháp lý hoặc đối mặt với nhu cầu yếu tại các dự án bất động sản nghỉ dưỡng của mình. Phần lớn trong số này vẫn đang gặp khó khăn với trong việc thanh toán các nghĩa vụ nợ gốc, lãi đã quá hạn. Mức đòn bẩy dự kiến tiếp tục tăng trong năm 2025, trong đó, tốc độ tăng của các CĐT đã chậm trả gốc, lãi sẽ cao hơn đáng kể.
 Tiếp cận nguồn vốn		<ul style="list-style-type: none"> Các CĐT có 110 nghìn tỷ VNĐ trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) sẽ đáo hạn trong năm 2025 – mức cao nhất trong ba năm qua. Rủi ro tái cấp vốn sẽ thấp hơn so với các năm trước, nhờ các CĐT dần khôi phục khả năng tiếp cận nguồn tài chính mới từ thị trường TPDN trong nước, được hỗ trợ bởi các cải cách pháp lý và quy định mới được ban hành². Chúng tôi kỳ vọng giá trị phát hành TPDN mới sẽ đạt 130 nghìn tỷ VNĐ, tăng 65% YoY. Khẩu vị tín dụng từ các ngân hàng đã cải thiện, thanh khoản của ngân hàng vẫn ở mức đủ mạnh để thúc đẩy hoạt động cho vay. Tâm lý thị trường tích cực sẽ mở ra nhiều cơ hội cho hoạt động M&A, thu hút đầu tư từ các nhà đầu tư nước ngoài, cùng với phát hành cổ phiếu mới. Tuy nhiên, những CĐT từng chậm trả gốc, lãi sẽ gặp nhiều khó khăn hơn trong việc tìm nguồn tái cấp vốn để tránh bị chậm trả gốc, lãi trong những lần tới.

Chú thích:  Cải thiện  Ổn định  Suy giảm

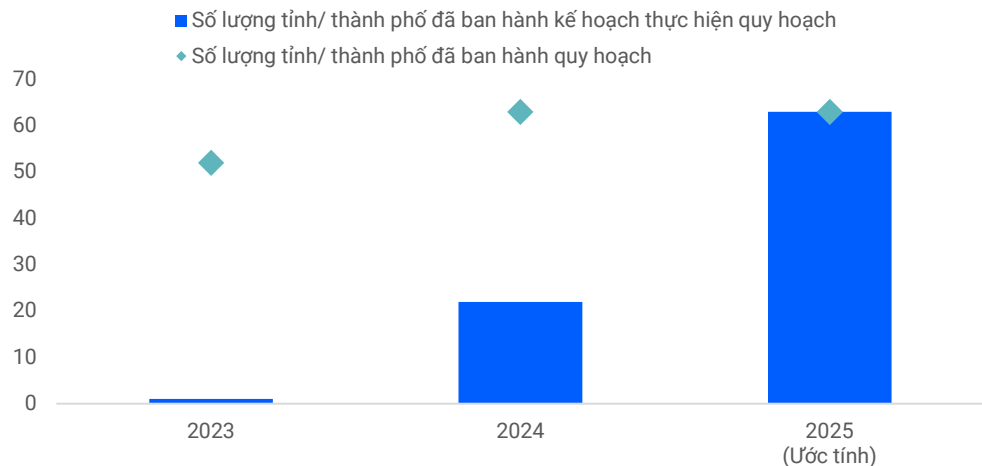
Nguồn: VIS Rating

¹ Vui lòng tham khảo tại đây: [Ngành Bất động sản Nhà ở - Cập nhật 9T2024: Các chính sách mới sẽ thúc đẩy hoạt động phát triển dự án vào năm 2025 và xa hơn, tuy nhiên phần lớn các công ty sẽ khó hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2024 \(28 tháng 11 năm 2024\)](#)

² Vui lòng tham khảo tại đây: [Góc nhìn tín nhiệm - Luật chứng khoán sửa đổi sẽ hạn chế hoạt động đầu tư có rủi ro cao và cải thiện hành vi thị trường, mang lại lợi ích cho trái chủ \(10 tháng 12 năm 2024\)](#)

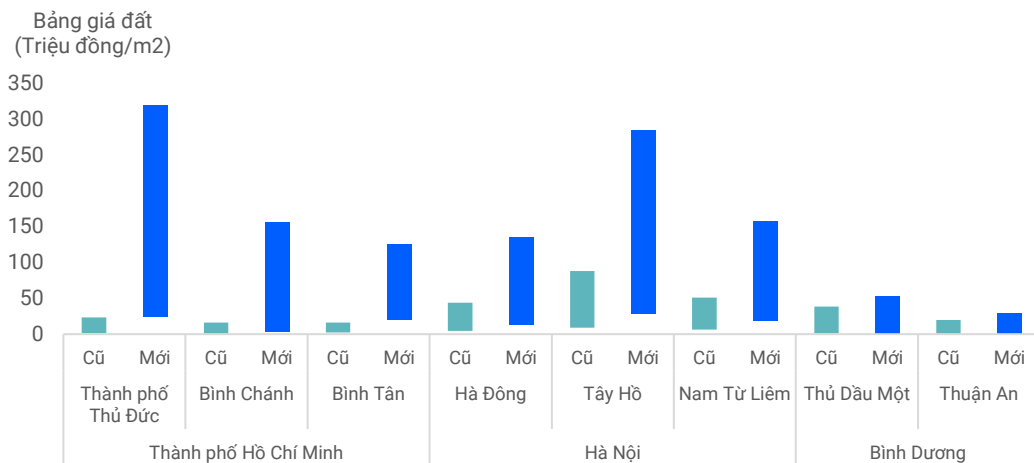
Nguồn cung nhà mới sẽ cải thiện trong năm 2025 và vẫn thiên về phân khúc cao cấp

Hình 1: Hoạt động thực hiện quy hoạch tỉnh/ thành phố sẽ tạo động lực phát triển dự án trong năm 2025



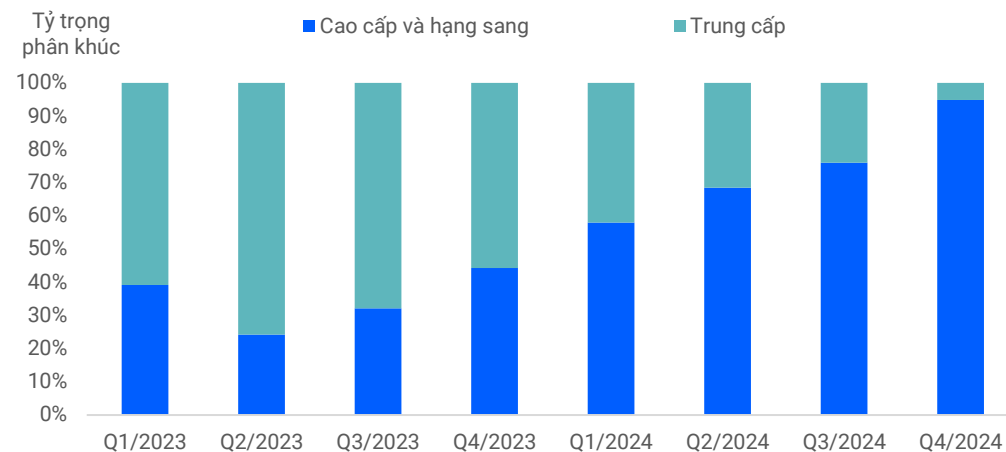
Nguồn: VIS Rating

Hình 3: Giá đất mới tại nhiều khu vực vị trí đặc địa có nhiều dự án lớn đang được triển khai có thể tăng lên tới 10 lần so với trước đây



Nguồn: Chính quyền địa phương, VIS Rating

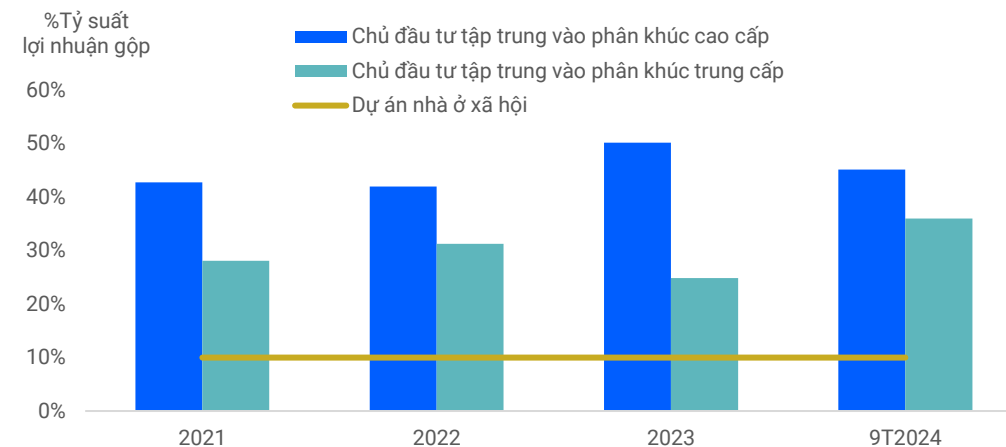
Hình 2: Phần lớn nguồn cung mới sẽ thuộc phân khúc cao cấp



Nguồn: CBRE, VIS Rating

Chú thích: Phân khúc nguồn cung căn hộ chung cư mới tại HN và HCM

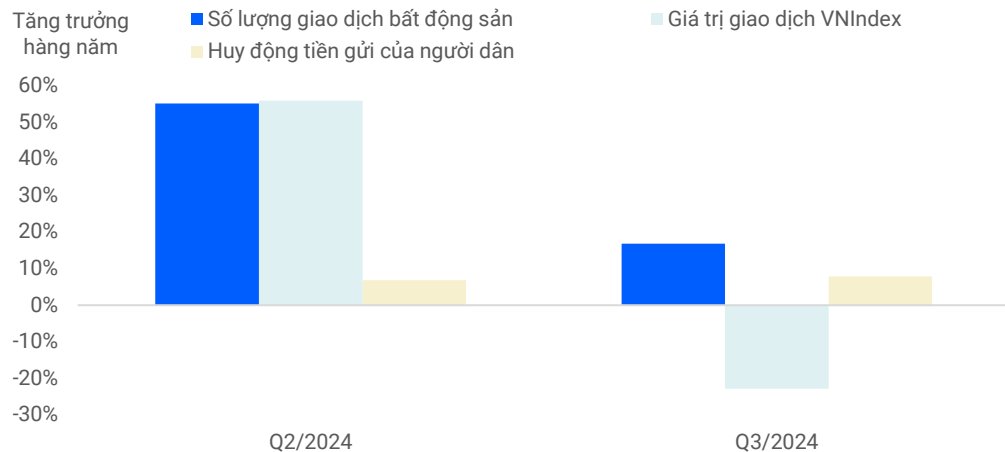
Hình 4: Biên lợi nhuận cao từ các dự án nhà ở cao cấp sẽ phần nào bù đắp được chi phí tăng thêm



Nguồn: Dữ liệu công ty, VIS Rating

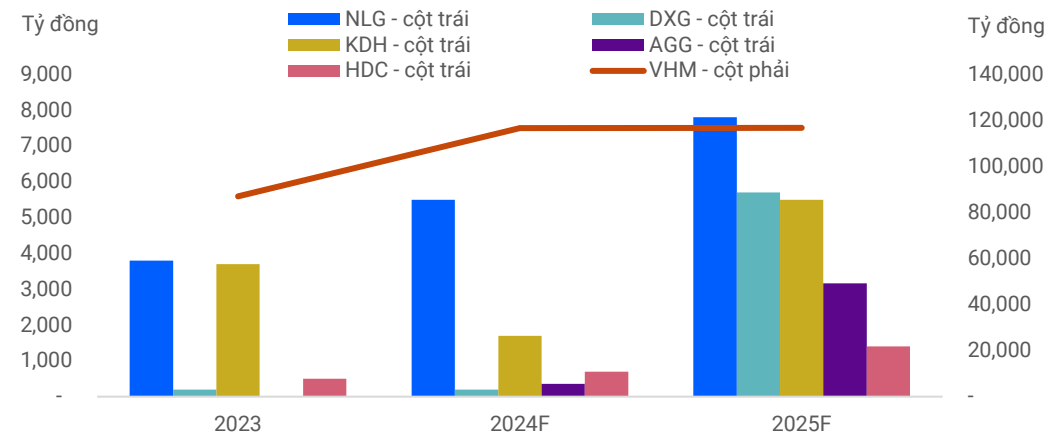
Nhờ tâm lý tích cực của người mua nhà, doanh số bán hàng và dòng tiền của các CĐT sẽ cải thiện trong năm 2025

Hình 5: Doanh số bán BĐS trong năm 2025 dự kiến sẽ được thúc đẩy nhờ nhu cầu đầu tư và tích lũy tài sản của nhà đầu tư cá nhân



Nguồn: Bộ Xây Dựng (BXD), HNX, HOSE, UPCOM, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN), VIS Rating

Hình 7: Doanh số bán hàng của các CĐT có kế hoạch mở bán tại các thành phố lớn sẽ tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2025



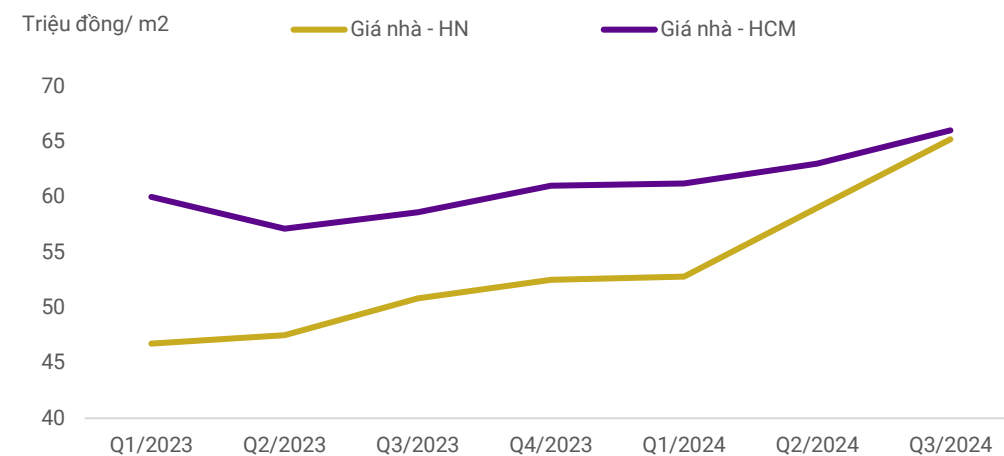
Nguồn: Dữ liệu công ty, VIS Rating

Hình 6: Hạ tầng giao thông kết nối cải thiện sẽ tạo động lực mạnh mẽ, hỗ trợ nhu cầu cho các dự án nhà ở tại các HN và HCM

Dự án hạ tầng trọng điểm		Thời gian hoàn thành
	Tuyến Metro Số 1 (HCM)	Tháng 12/ 2024
	Mở rộng đường Lê Quang Đạo (HN)	2025
	Đường song hành Vành đai 4 (HN)	2025
	Nút giao thông An Phú (HCM)	2025
	Một phần của Đường Vành đai 3 (HCM)	2025
	Mở rộng Quốc lộ 50 (HCM)	2025
	Đường trục phía Nam Hà Nội (HN)	2025

Nguồn: VIS Rating

Hình 8: Giá nhà đã đạt đỉnh mới trong những tháng gần đây; nhưng, tâm lý thận trọng và nguồn cung cải thiện sẽ giúp kiềm chế đà tăng giá nóng

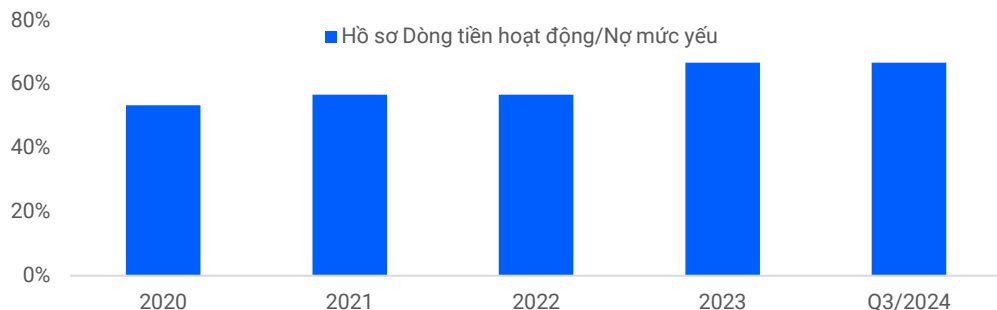


Nguồn: CBRE, VIS Rating

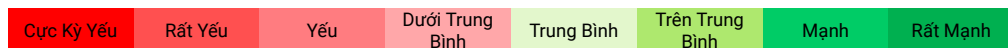
Chú thích: Giá nhà trung bình của căn hộ chung cư mới

Hồ sơ tín nhiệm của ngành sẽ cải thiện trong năm 2025, nhưng sự phân hóa sẽ gia tăng

Hình 9: Dòng tiền yếu là điểm yếu chính trong hồ sơ tín nhiệm của các CĐT tại Việt Nam, khi khoảng 70% các doanh nghiệp mà chúng tôi theo dõi có dòng tiền hoạt động để trả nợ đến hạn ở mức yếu



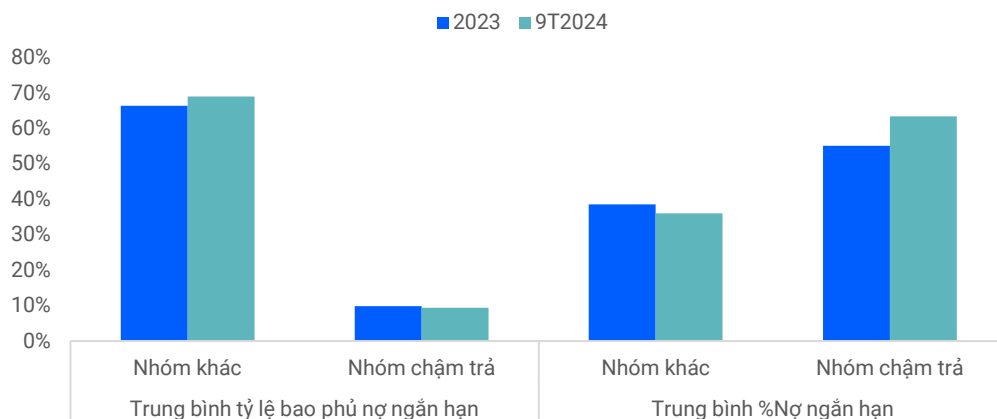
Ghi chú: Hồ sơ Dòng tiền hoạt động/Tổng nợ ở mức yếu thuộc nhóm Yếu, Rất Yếu và Cực Kỳ Yếu, dựa trên phân loại 8 mức đánh giá của chúng tôi như hình dưới



Nguồn: Dữ liệu công ty, VIS Rating

Chú thích: Top 30 công ty BĐS nhà ở theo doanh thu

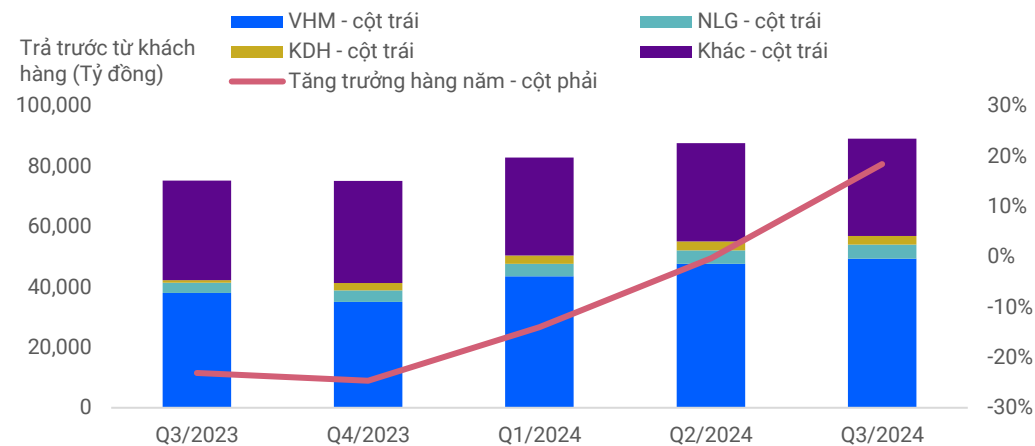
Hình 11: Mặc dù dòng tiền cải thiện, bảng cân đối kế toán và khả năng thanh toán nợ sẽ cần nhiều thời gian hơn để phục hồi, đặc biệt đối với các CĐT vẫn đang gặp các vấn đề pháp lý hoặc đối mặt với nhu cầu yếu tại các dự án bất động sản nghỉ dưỡng của mình



Nguồn: Dữ liệu công ty, VIS Rating

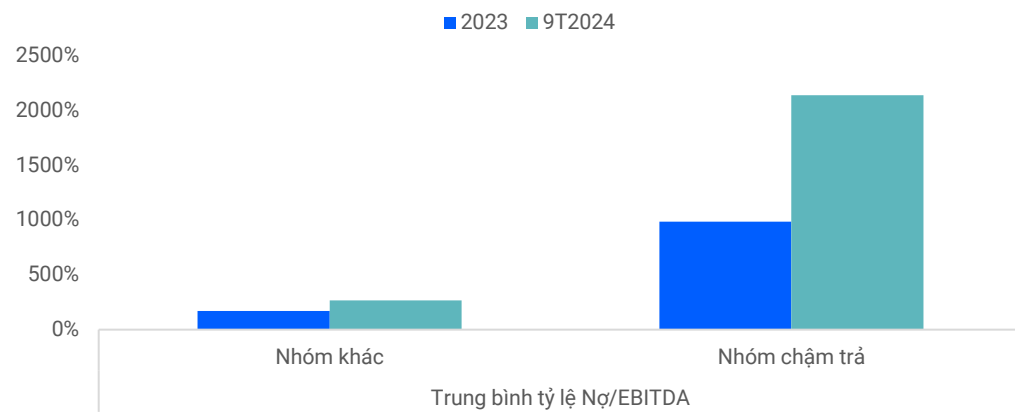
Chú thích: Tỷ lệ bao phủ nợ ngắn hạn = Tiền mặt/Nợ ngắn hạn, %Nợ ngắn hạn = Nợ ngắn hạn/Tổng nợ

Hình 10: Dòng tiền thu từ bán hàng được cải thiện sẽ hỗ trợ dòng tiền hoạt động của các CĐT trong năm 2025



Nguồn: Dữ liệu công ty, VIS Rating

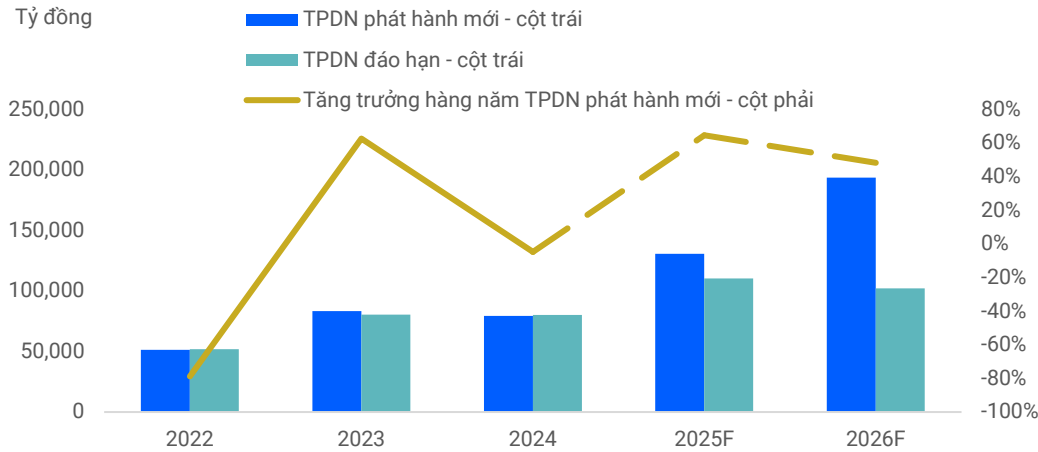
Hình 12: Mức đòn bẩy dự kiến tiếp tục tăng trong năm 2025, trong đó, tốc độ tăng của các CĐT đã chậm trả gốc, lãi sẽ cao hơn đáng kể.



Nguồn: Dữ liệu công ty, VIS Rating

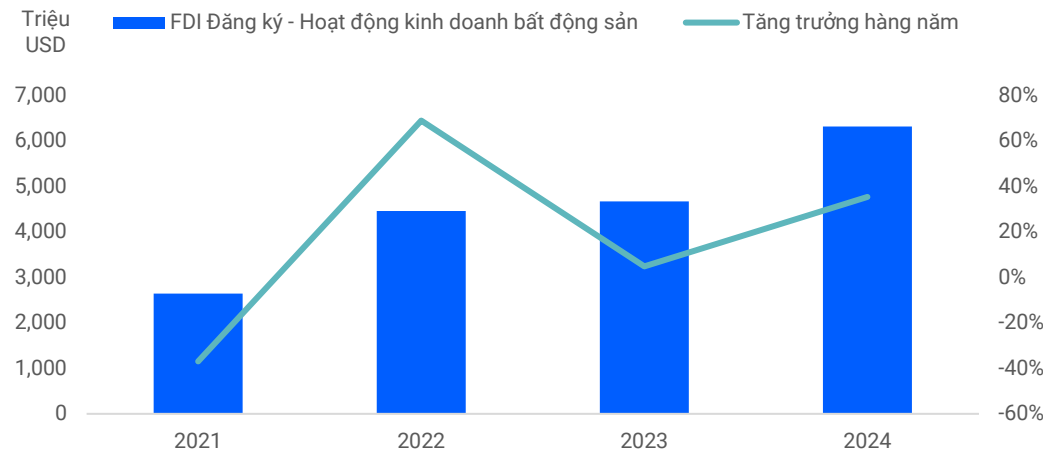
Chúng tôi kỳ vọng các CĐT sẽ duy trì khả năng tiếp cận tốt với các nguồn tài chính mới

Hình 13: Các CĐT dần khôi phục khả năng tiếp cận nguồn tài chính mới từ thị trường TPDN trong nước, giúp giảm bớt áp lực từ 110 nghìn tỷ VNĐ TPDN sẽ đáo hạn trong năm 2025



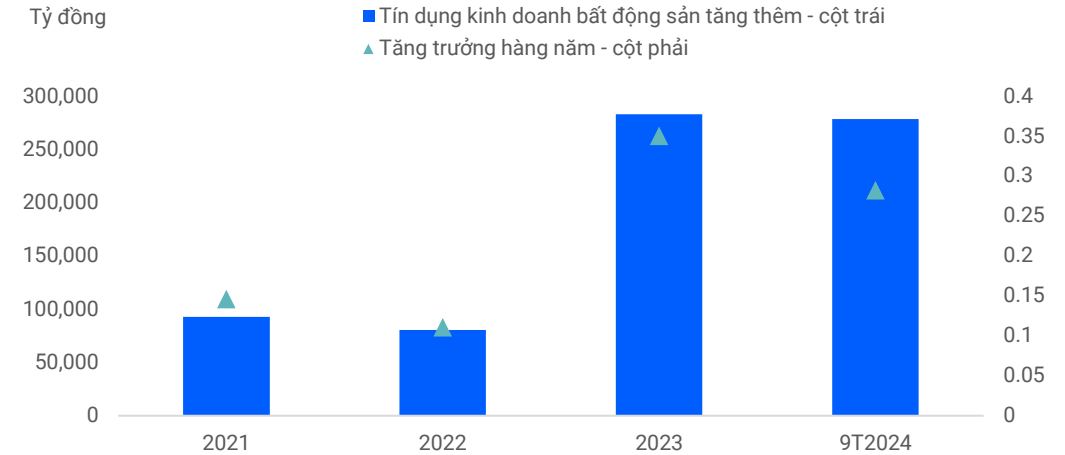
Nguồn: HNX, VIS Rating

Hình 15: Tâm lý thị trường tích cực sẽ mở ra nhiều cơ hội cho hoạt động M&A, thu hút đầu tư từ các nhà đầu tư nước ngoài



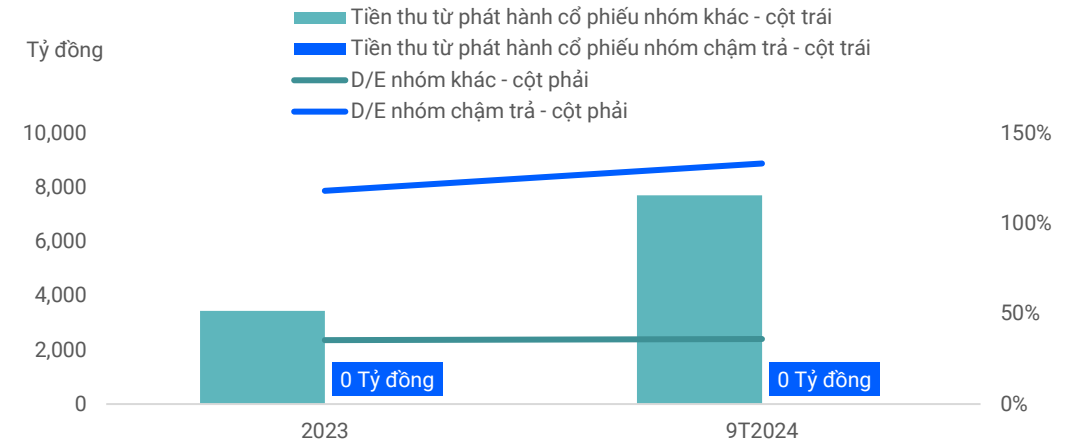
Nguồn: Tổng cục thống kê, VIS Rating

Hình 14: Khẩu vị tín dụng từ các ngân hàng đã cải thiện, thanh khoản của ngân hàng vẫn ở mức đủ mạnh để thúc đẩy hoạt động cho vay



Nguồn: NHNN, VIS Rating

Hình 16: Tuy nhiên, những CĐT từng chậm trả gốc, lãi sẽ gặp nhiều khó khăn hơn trong việc tìm nguồn tái cấp vốn để tránh bị chậm trả gốc, lãi trong những lần tới



Nguồn: Dữ liệu công ty, VIS Rating
 Chú thích: D/E: Nợ/Vốn chủ sở hữu

PHỤ LỤC

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

© 2025 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 ẢN 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 HỢP ĐỒNG 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 ẢN 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 TỪ 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 ẢN 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 ẢN 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 ẢN 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 ẢN 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 ẢN 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 ẢN 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 ẢN 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 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 ẢN 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 ĐỂ 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 "NGUYÊN TRẮNG" 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 ản 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 kể 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 ẢN 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 ẢN 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 ẢN 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".



Empowering Better Decisions