

VIS Rating đánh giá mức xếp hạng tín nhiệm tổ chức phát hành lần đầu BBB đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An, triển vọng ổn định

Hà Nội, ngày 29 tháng 05 năm 2024 – 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (Hà An). Triển vọng đối với mức xếp hạng tổ chức phát hành BBB của Hà An là ổn định. Đây là xếp hạng lần đầu tiên của VIS Rating đối với Hà An.

CƠ SỞ XẾP HẠNG TÍN NHIỆM

Mức xếp hạng tổ chức phát hành dài hạn BBB phản ánh năng lực độc lập của Hà An ở mức trung bình. Mức đánh giá thể hiện quy mô và hồ sơ kinh doanh của Công ty ở mức trung bình, khả năng sinh lời và hiệu quả hoạt động ở mức rất mạnh, cùng với đòn bẩy và tỷ lệ bao phủ nợ ở mức dưới trung bình và được kỳ vọng cải thiện một phần trong 12-18 tháng tới.

Được thành lập vào năm 2018 dưới vai trò một công ty dự án của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (DXG), Hà An đã trở thành công ty chịu trách nhiệm chính trong mảng phát triển bất động sản (BDS) của DXG. Từ năm 2019, DXG đã góp vốn và chuyển nhượng các dự án về Hà An để phát triển và thương mại hóa. Là một phần của DXG, Hà An được hưởng lợi từ sự hỗ trợ về xây dựng thương hiệu, quản lý dự án, tiếp thị và bán hàng từ DXG và các công ty liên kết. Doanh thu hàng năm của Hà An từ 2-3 nghìn tỷ đồng trong 3 năm qua phản ánh quy mô ở mức 'Trung bình'.

Chúng tôi đánh giá hồ sơ kinh doanh của Hà An ở mức 'Trung bình', để thể hiện điểm hồ sơ về ngành hoạt động của Hà An - Bất động sản Nhà ở - ở mức trung bình, và điểm vị thế cạnh tranh và đa dạng hoá kinh doanh của Hà An ở mức trung bình.

Ngành Bất động sản Nhà ở Việt Nam có rào cản gia nhập ngành cao, mức độ cạnh tranh và mức độ biến động 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 khả năng tăng trưởng của ngành ở mức vừa phải do nhu cầu nhà ở tại các thành phố lớn vẫn duy trì ở mức cao và nguồn cung nhà ở đang dần phục hồi.

Chúng tôi định vị vị thế cạnh tranh và đa dạng hoá kinh doanh của Hà An ở mức 'Trung bình'. Đánh giá của chúng tôi phản ánh vị thế thị trường vững chắc và lợi thế cạnh tranh trong ngành Bất động sản Nhà ở của Hà An nói riêng và DXG nói chung, phạm vi hoạt động khá đa dạng theo địa lý và phân khúc sản phẩm, cũng như khả năng thực hiện kế hoạch và các dự án chiến lược ở mức trung bình.

Trong 3 năm qua, DXG - thông qua Hà An - được xếp hạng trong số 10 chủ đầu tư BĐS niêm yết lớn nhất về doanh thu. Khả năng phát triển dự án của Hà An được thể hiện qua 12 dự án được triển khai và kinh doanh bởi DXG kể từ năm 2007 và 3 dự án gần đây được Hà An triển khai sau khi thành lập vào năm 2018.

Hà An sở hữu danh mục lớn các dự án nhà ở với tổng diện tích 517 ha, trong đó khoảng 307 ha thuộc khu vực Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) và các tỉnh lân cận như Bình Dương và Đồng Nai – nằm trong số khu vực kinh tế có tốc độ phát triển nhanh nhất Việt Nam. Hầu hết các dự án của Công ty tại vùng Đông Nam Bộ đều ở những khu vực nơi việc phê duyệt pháp lý các dự án bất động sản mới đang được đẩy nhanh, đồng thời có kết nối thuận lợi nhờ cơ sở hạ tầng giao thông hiện hữu và đang xây mới như sân bay quốc tế Long Thành và hệ thống đường quốc lộ. Phân khúc sản phẩm của Hà An tương đối đa dạng từ trung đến cao cấp, bao gồm đất nền, shophouse, nhà phố, chung cư và tập trung vào vùng Đông Nam Bộ.

Chúng tôi nhấn mạnh sự hợp tác giữa Hà An với Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) – công ty con của DXG và sở hữu mạng lưới môi giới BĐS lớn nhất toàn quốc - để phát triển và thương mại hóa các dự án. Theo Ban lãnh đạo Công ty, DXS cung cấp cho Hà An các nghiên cứu thị trường về định giá thị trường và xu hướng giá, cũng như hỗ trợ tiếp thị và bán hàng cho các dự án của Hà An. Sự phối hợp này đã góp phần mang lại thành công cho các dự án của Hà An trong thời gian gần đây.

Các dự án gần đây mà Hà An triển khai hầu hết đều thành công. Ví dụ, Công ty có khả năng bán hết dự án trong vòng 6 tháng kể từ khi mở bán, đồng thời bàn giao nhà trước thời hạn đối với 2 dự án Opal Boulevard và Opal Skyline. Tuy nhiên, dự án còn lại là Gem Sky World đã có sự chậm trễ trong bàn giao khoảng 12 tháng. Theo Ban lãnh đạo Công ty, việc chậm trễ này đã được giải quyết và có khoảng 60% sản phẩm đất nền và nhà phố đã bán của dự án này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chúng tôi đánh giá khả năng sinh lời và hiệu quả hoạt động của Hà An ở mức 'Rất Mạnh', nhờ khả năng duy trì tỷ suất biên EBITDA (Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao) cao từ 27-30% trong 3 năm qua. Hiệu quả hoạt động của Công ty tốt hơn trung bình ngành.

Trong 3 năm vừa qua, doanh thu của Hà An đến từ các dự án Opal Boulevard, Gem Sky World và Opal Skyline. Chúng tôi lưu ý rằng tăng trưởng doanh thu của Công ty khá biến động trong những năm gần đây, một phần do những trở ngại pháp lý dẫn đến việc bàn giao chậm trễ. Trong năm 2024, chúng tôi kỳ vọng doanh thu của Công ty sẽ tăng đáng kể khoảng 50% so với năm trước, nhờ việc ghi nhận doanh số bán theo hợp đồng từ các dự án Opal Skyline và Gem Sky World sau khi hoàn tất quá trình bàn giao.

Chúng tôi định vị mức đòn bẩy và tỷ lệ bao phủ nợ của Hà An ở mức 'Dưới Trung bình', thể hiện điểm đòn bẩy 'Mạnh' nhưng tỷ lệ bao phủ nợ 'Rất Yếu' của Công ty.

Điểm đòn bẩy mạnh của Hà An phản ánh lượng vốn chủ sở hữu đáng kể được DXG rót vào từ năm 2018 để hỗ trợ Hà An trong đầu tư và phát triển kinh doanh, cũng như trả nợ đến hạn. Mức đòn bẩy của Công ty, được đo bằng Nợ/EBITDA, đã cải thiện xuống mức 5 lần vào năm 2023, từ mức 11 lần vào năm 2022. Nợ/Vốn Chủ sở hữu của Công ty ở mức 29% vào năm 2023, thấp hơn nhiều so với mức trung bình ngành là 76%.

Chúng tôi lưu ý rằng DXG đã hoàn tất đợt góp vốn 1,119 tỷ đồng vào Hà An vào tháng 3 năm 2024. Theo Ban lãnh đạo, Hà An sẽ sử dụng số vốn mới thu được để thanh toán phần lớn các khoản nợ đến hạn của Hà An (bao gồm các công ty con của Hà An) vào năm 2024. Cùng với mức tăng trưởng EBITDA 44% vào năm 2024, chúng tôi kỳ vọng đòn bẩy của Công ty sẽ cải thiện xuống khoảng 3-4 lần vào cuối năm 2024.

Tỷ lệ bao phủ nợ rất yếu của Hà An chủ yếu là do dòng tiền từ hoạt động kinh doanh âm do doanh số bán dự án tương đối yếu đi trong hai năm vừa qua và mức chi tiêu vốn lớn để phát triển dự án mới. CFO (Dòng tiền hoạt động)/Nợ của Công ty ở mức -22% vào năm 2023. Tỷ lệ bao phủ lãi vay – được đo bằng EBIT (Lợi nhuận trước lãi vay và thuế)/Chi phí lãi vay – ở mức 1.5 lần vào năm 2023, thấp hơn nhiều so với mức trung bình ngành là 2.9 lần.

Trong 12-18 tháng tới, chúng tôi cho rằng các chỉ số tỷ lệ bao phủ nợ thấp của Công ty sẽ được cải thiện một phần. Chúng tôi nhận định dòng tiền từ doanh số bán dự án phục hồi do sự cải thiện tâm lý người mua nhà sẽ giúp đáp ứng một phần chi tiêu vốn của Công ty.

Ban lãnh đạo Công ty cho biết chi tiêu vốn mới của Công ty trong năm 2024 cho các dự án đang triển khai - Gem Sky World, Opal Luxury và Đất Xanh Home Park View - vào khoảng 950 tỷ đồng, chúng tôi giả định 70% trong đó sẽ được tài trợ bằng nợ.

Chúng tôi đánh giá rủi ro thanh khoản của Hà An trong năm 2024 sẽ được giảm thiểu phần lớn nhờ kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt rót vốn gần đây của DXG để trả phần lớn khoản nợ đến hạn là 903 tỷ đồng. Trong tương lai, khả năng trả nợ của Hà An sẽ tiếp tục dựa vào các nguồn tiền mới, ví dụ như thông qua các đợt bơm vốn mới.

Theo Đại hội đồng Cổ đông thường niên gần đây, DXG đã công bố kế hoạch huy động khoảng 1.8 nghìn tỷ đồng vốn chủ sở hữu bằng cách phát hành cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu từ Q4/2024 đến năm 2025, trong đó 1.4 nghìn tỷ đồng số tiền thu được sẽ được dùng để tăng vốn và trả 1.3 nghìn tỷ đồng nợ đáo hạn vào năm 2025 cho Hà An. Theo Ban lãnh đạo Công ty, Hà An không có kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông trong 2 năm tới.

Chúng tôi không đưa bất kỳ mức hỗ trợ nào từ công ty liên kết vào xếp hạng tổ chức phát hành của Hà An. Hà An là công ty con lớn nhất của DXG xét về mặt tài sản và chúng tôi cho rằng DXG có nguồn tài chính hạn chế từ các bộ phận khác của tập đoàn để có thể hỗ trợ đặc biệt cho Hà An.

Triển vọng xếp hạng tổ chức phát hành dài hạn của Hà An là ổn định, phản ánh quan điểm của chúng tôi rằng hồ sơ tín nhiệm của Hà An 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 Hà An có thể được nâng lên nếu Công ty cải thiện được dòng tiền hoạt động và khả năng đáp ứng các nghĩa vụ nợ, ví dụ như đạt tỷ lệ CFO/Nợ trên 10% và tỷ lệ EBIT/chi phí lãi vay trên 4 lần.

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

Mức xếp hạng BBB của Hà An có thể bị hạ nếu (1) Công ty bị chậm trễ trong việc hoàn thành hoặc bàn giao dự án, thể hiện sự yếu kém trong khả năng thực hiện dự án và/hoặc vị thế cạnh tranh của Công ty; và/hoặc (2) công ty mở rộng kinh doanh mạnh mẽ khiến các chỉ số về đòn bẩy ở mức cao và tỷ lệ bao phủ nợ của Công ty bị suy yếu, dẫn đến tỷ lệ Nợ/EBITDA vượt quá 8 lần; và/hoặc (3) chúng tôi cho rằng rủi ro thanh khoản của Công ty tăng lên.

PHƯƠNG PHÁP XẾP HẠNG TÍN NHIỆM

Phương pháp Xếp hạng tín nhiệm: Doanh nghiệp phi tài chính, phát hành tháng 09 năm 2023.

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/wp-content/uploads/2024/04/VIS-Rating-Rating-Methodology-Non-financial-Corporates-VN.pdf>

TÓM TẮT CÁC YẾU TỐ CHÍNH

	EW	VW	W	BA	AV	AA	S	VS	
Đánh giá Độc lập	[Red]				▲	[Green]			
Quy mô	[Red]				▲	[Green]			
Hồ sơ kinh doanh	[Red]				▲	[Green]			
Khả năng sinh lời & Hiệu quả hoạt động	[Red]					[Green]			
Đòn bẩy và Tỷ lệ bao phủ nợ	[Red]			▲	[Green]				
	Thấp		Trung Bình		Cao		Rất Cao		Cực Kỳ Cao
Hỗ trợ từ Công ty liên kết	▲	[Red]			[Green]		[Dark Green]		
Hỗ trợ từ Chính phủ	▲	[Red]			[Green]		[Dark Green]		

Nguồn: Vietnam Investors Service

Ghi chú: EW- Cực Kỳ Yếu, VW- Rất Yếu, W- Yếu, BA- Dưới Trung Bình, AV- Trung Bình, AA- Trên Trung Bình, S- Mạnh, VS- Rất Mạnh

LỊCH SỬ XẾP HẠNG TÍN NHIỆM

Ngày	Loại xếp hạng	Xếp hạng	Triển vọng	Hành động
29/05/2024	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 giả định chính xếp hạng và phân tích độ nhạy của VIS Rating, hãy xem các phần Giả định về phương pháp luận và Độ nhạy đối với các giả định trong biểu mẫu công bố thông tin. Các biểu tượng và định nghĩa xếp hạng của VIS Rating có thể được tìm thấy tại: <https://visrating.com/vi/quy-trinh-xep-hang-tin-nhiem/>.

Tỷ lệ sở hữu của Hà An tại VIS rating: 0%

Tỷ lệ sở hữu Hà An 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.

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 công bố kết quả xếp hạng này áp dụng cho xếp hạng tín nhiệm, triển vọng xếp hạng liên quan hoặc đánh giá xếp hạng, nếu có.

Vui lòng xem www.visrating.com để biết mọi thông tin cập nhật về những thay đổi đối với nhà 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/thực thể trên www.visrating.com để biết các công bố theo quy định pháp luật bổ sung cho từng xếp hạng tín dụng.

Chuyên viên phân tích:

Dương Đức Hiếu, CFA – Giám đốc - Chuyên gia phân tích cao cấp – email: hieu.duong@visrating.com

Hoàng Thị Hiền – Chuyên viên phân tích – email: hien.hoang@visrating.com

Thành viên Hội đồng Xếp hạng:

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

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

Phan Thị Vân Anh, MSc – Thành viên Hội đồng – email: vananh.phan@visrating.com

Phan Duy Hưng, CFA, MBA – Thành viên Hội đồng – email: hung.phan@visrating.com

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

Công bố xếp hạng tín nhiệm được công bố ra công chúng số: VN3702642596-001-290524



Simon Chen, CFA

Giám đốc Bộ phận Xếp hạng và Nghiên cứu

Ngày 29 Tháng 05 Năm 2024

© 2021 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 LẠI TRONG TƯƠNG LAI CỦA CÁC TỔ CHỨC, NGƯỜI HOẶC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH, CHỨNG KHOÁN NỢ, CỔ PHẦN ƯU ĐÃI HOẶC CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH KHÁC HOẶC VỀ BỀNH 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 ĐÓ VIS RATING CÔNG BỐ (GỌI CHÚNG 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 KHI CHÚNG ĐẾN HẠN VÀ BẤT KỲ TỐN THẤT TẠI CHÍNH ƯỚC TÍNH NÀO TRONG TRƯỜNG HỢP MẤT KHẢ NĂNG THANH TOÁN HOẶC LỖ ĐO 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/HD-CP NGÀY 26 THÁNG 9 NĂM 2014 CỦA CHÍNH PHỦ VIỆT NAM) VỀ DỊCH VỤ XẾP HẠNG TÍN NHIỆM TƯƠNG TƯƠNG THỜI ĐIỂM, XẾP HẠNG TÍN NHIỆM KHÔNG GIẢI QUYẾT BẤT KỲ RỦI RO NÀO KHÁC, BAO GỒM NHỮNG KHÔNG GIỚI HẠN Ờ 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 DỰ 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 THẠNH VÀ KHÔNG CUNG CẤP LỜI KHUYÊN 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 LỜI KHUYÊN ĐẦU TƯ HOẶC TÀI CHÍNH, VÀ 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 VONG VÀ HIỂU BIẾT RẰNG MỖI NHÀ ĐẦU TƯ SẼ, VỚI SỰ CẦN TRỌNG CẦN THIẾT, TỰ NGHIÊN CỨU VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ MỖI CHỨNG KHOẢN 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 CHẮM, 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 NHỮNG KHÔNG GIỚI HẠN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN TÁC GIẢ, VÀ THỒNG MỘT THÔNG TIN NÀO, HOẶC MỘT PHẦN HOẶC TOÀN BỘ THÔNG TIN ĐÓ, ĐƯỢC SAO CHÉP, HOẶC BẰNG CÁCH KHÁC TẠO BẢN SAO, ĐÓNG GỖ LẠI, TRUYỀN ĐĂNG, CHUYỂN NHƯỢNG, PHÁT TÁN, PHÂN PHỐI, PHẢN PHỐI LẠI HOẶC BÁN LẠI, HOẶC LƯU TRỮ LẠI ĐỂ SỬ DỤNG VỀ SAU CHO BẤT KỲ MỤC ĐÍCH NÀO NHƯ VUA HIỆU, DƯỚI BẤT KỲ ĐĂNG NÀO HOẶC CÁCH THỨC NÀO HOẶC PHƯƠNG TIỆN NÀO, BỞI BẤT KỲ NGƯỜI NÀO MÀ KHÔNG CÓ SỰ CHẤP THUẬN TRƯỚC BÊN VIS RATING VÀ/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 VỊ KHÁI NIỆM NÀY ĐƯỢC ĐỊNH NGHĨA PHỤC VỤ CHO MỤC ĐÍCH QUẢN LÝ RỦI RO 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 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 thông tin 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 hoặc 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 (những 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 Y, BỞI 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 ĐƯA 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 www.visrating.com dưới tiêu đề "Công Khai Thông Tin Doanh Nghiệp".



VIETNAM
INVESTORS SERVICE