

Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc

Mức xếp hạng tín nhiệm: **BB+**

Ngày xếp hạng

24/03/2026

Triển vọng

Ổn định

Phương pháp xếp hạng

Phương pháp xếp hạng tín nhiệm doanh nghiệp

Mức đánh giá

Hồ sơ kinh doanh : 6.3/8

Hồ sơ tài chính : 5.4/8

Quản trị và điều hành : Trung lập

Thanh khoản : Trung lập

Hỗ trợ và xem xét khác : Tích cực

**Mức đánh giá từ 1 đến 8, với 1 là Tốt nhất và mức độ tốt giảm dần từ 1 đến 8.*

Thông tin liên hệ

Nguyễn Phi Long, ACCA

longnp1@sniratings.com.vn

Luận điểm xếp hạng

Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc (PCC) được biết đến như là một thành viên trong hệ sinh thái tập đoàn Sun Group, phụ trách những dự án chuyên biệt theo định hướng từ phía tập đoàn. PCC trở thành chủ đầu tư Khu du lịch Vịnh Trung tâm Cát Bà (sau đây gọi tắt là 'dự án Cát Bà') thông qua cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất trong năm 2024. Đây là một trong những dự án trọng điểm của tập đoàn với diện tích 45.7 ha và tổng mức đầu tư dự kiến là hơn 16 nghìn tỷ đồng.

Tiềm năng du lịch của Cát Bà được dự báo sẽ hỗ trợ cho kết quả hoạt động của dự án, với lượng khách du lịch trong năm 2025 đạt 4.5 triệu người – tăng 22% so với năm 2024, trong đó lượng khách quốc tế chạm ngưỡng 1.3 triệu người. Dự báo lượng khách đến Cát Bà trong những năm tiếp theo sẽ tiếp tục tăng trưởng – với việc sở hữu cảnh quan thiên nhiên đa dạng và hệ sinh thái giá trị cao và chiến lược hướng đến các mục tiêu phát triển bền vững.

Tổng tài sản tuy tăng trưởng mạnh mẽ, nhưng các khoản phải thu từ cho vay cũng có số dư tăng dần. Tại Q4.2025, khoản mục này có số dư là 8.2 nghìn tỷ đồng và chiếm 25% trong tổng tài sản của PCC. Đây là các khoản cho vay cá nhân ngắn hạn (không có tài sản đảm bảo), với mục đích tối ưu hóa dòng tiền cho PCC thông qua hoạt động cho vay, tuy nhiên khả năng thu hồi của các khoản này là chưa chắc chắn.

Khả năng sinh lợi được đo lường bằng ROAA và ROAE giai đoạn 2022 – 2024 đang có xu hướng kém thuận lợi, nguyên nhân từ việc lợi nhuận sau thuế chưa có những chuyển biến tích cực tương xứng với tốc độ tăng trưởng của tổng tài sản và vốn chủ sở hữu. Điều này kỳ vọng sẽ được cải thiện mạnh mẽ từ năm 2026 khi dự án Cát Bà được ghi nhận doanh thu và đồng thời biên lợi nhuận gộp ở mức thuận lợi hơn.

Tỷ lệ Nợ vay/EBITDA và EBITDA/Lãi vay chưa đạt mức khả quan trong những năm gần đây, do một phần tổng vay nợ tăng mạnh từ năm 2024 và đồng thời làm tăng chi phí lãi vay, trong khi EBITDA chưa có các chuyển biến tích cực. Vay nợ dự báo tiếp tục tăng nhẹ trong ngắn hạn với kế hoạch phát hành 1.5 nghìn tỷ đồng trái phiếu. Ngưỡng an toàn cho các tỷ lệ này sẽ phụ thuộc vào đặc thù loại hình và vòng đời của sản phẩm bất động sản, và chúng tôi cho rằng tỷ lệ Nợ vay/EBITDA nên duy trì ở ngưỡng dưới 5.x và EBITDA/Lãi vay trên 4.x sẽ mang lại biên độ an toàn cao hơn.

Sự hỗ trợ từ Tập đoàn Sun Group và các thành viên trong hệ sinh thái đối với hoạt động của PCC được đánh giá ở mức Tích cực. Điều này được thể hiện thông qua sự liên kết chặt chẽ trong hoạt động nội tại của doanh nghiệp với chiến lược phát triển chung của tập đoàn.

S&I Ratings kỳ vọng năng lực tín dụng của PCC sẽ có các chuyển biến tích cực hơn trong trung và dài hạn với sự hỗ trợ mạnh mẽ từ dòng tiền của dự án Cát Bà. Với các luận điểm trên, S&I Ratings đưa ra mức xếp hạng tín nhiệm dài hạn cho PCC ở mức **BB+** với triển vọng **Ổn định**.

Điểm thuận lợi

- PCC trở thành chủ đầu tư Khu du lịch Trung tâm Vịnh Cát Bà từ năm 2024 thông qua cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất – dự kiến mang lại nguồn tiền mạnh mẽ từ năm 2026.
- Tiềm năng phát triển du lịch lớn tại Cát Bà với hệ sinh thái giá trị cao, hấp dẫn khách quốc tế với tổng lượng du khách trong năm 2025 đạt 4.5 triệu khách.
- PCC nhận được sự hỗ trợ tích cực trong hoạt động điều hành và định hướng chiến lược từ tập đoàn Sun Group – thương hiệu phát triển bất động sản cao cấp hàng đầu Việt Nam.
- PCC có vị thế tương đối cao trên thị trường tín dụng khi các khoản vay nợ hiện nay chủ yếu được tài trợ bởi các Ngân hàng thương mại.

Điểm bất lợi

- Các khoản Phải thu cho vay ngắn hạn có dư nợ lớn (chiếm 25% tổng tài sản) tại Q4.2025 với rủi ro tiềm ẩn trong việc thu hồi.
- Mảng xây dựng có biên lợi nhuận gộp thấp và doanh thu mảng này có xu hướng giảm trong giai đoạn 2022 – 2024 mặc dù có sự tăng trưởng nhanh về tổng tài sản.
- Tính đa dạng trong hoạt động chưa cao; và chưa thiết lập các chính sách quản trị riêng biệt.
- Dự nợ vay có xu hướng tăng trong 2 năm gần đây làm tỷ lệ Nợ vay/Vốn chủ sở hữu chạm mức 1.7x tại Q4.2025 và dự kiến sẽ còn gia tăng trong ngắn hạn với các kế hoạch phát hành 1,500 tỷ đồng trái phiếu.
- Tỷ lệ Nợ vay/EBITDA (6.3x) và EBITDA/Lãi vay (2.6x) tại Q4.2025 chưa đạt mức thuận lợi.

TRIỂN VỌNG

S&I Ratings đưa ra mức triển vọng Ổn định trong trung và dài hạn, kỳ vọng kết quả kinh doanh sẽ có những chuyển biến tích cực hơn trong thời gian tới với sự hỗ trợ mạnh mẽ từ dòng tiền của dự án Cát Bà. Tuy nhiên, rủi ro trong việc thu hồi các khoản cho vay cần được theo dõi vì có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến thanh khoản ngắn hạn.

Tiềm năng nâng mức tín nhiệm

Mức tín nhiệm của PCC có thể được nâng lên trong các trường hợp sau:

- Tiến độ xây dựng và dòng tiền từ dự án Cát Bà vượt kỳ vọng một cách trọng yếu, tạo mức thặng dư an toàn cho việc chi trả nghĩa vụ nợ.
- Tỷ lệ đòn bẩy có xu hướng giảm dần trong các kỳ giám sát tiếp theo; khả năng trả nợ và lãi vay cải thiện rõ rệt và luôn duy trì ở mức tích cực – phù hợp với đặc thù của hoạt động kinh doanh.
- Có sự đa dạng hóa mạnh mẽ trong hoạt động xây dựng và phát triển bất động sản.
- Xây dựng các chính sách và hệ thống quản trị riêng biệt để tăng hiệu quả hoạt động; giảm thiểu những lĩnh vực kinh doanh không cốt lõi.

Rủi ro hạ mức tín nhiệm

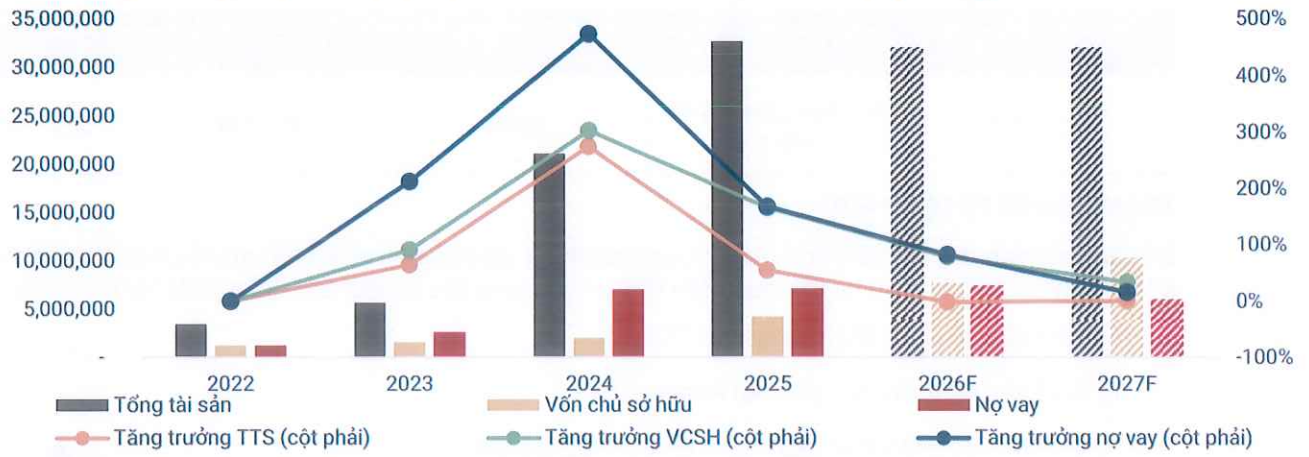
Mức tín nhiệm của PCC có thể bị hạ trong các trường hợp sau:

- Dòng tiền từ dự án Cát Bà kém khả quan hơn một cách trọng yếu so với dự phóng do việc chậm trễ trong tiến độ triển khai hoặc triển vọng thị trường không như kỳ vọng.
- Chất lượng tài sản có xu hướng giảm dần dẫn đến nợ xấu và khả năng thu hồi kém.
- Đòn bẩy tăng một cách trọng yếu so với dự kiến; hoặc nguồn huy động không phục vụ cho hoạt động kinh doanh cốt lõi hoặc đầu tư dàn trải ở những lĩnh vực sinh lợi kém.
- Vị thế trên thị trường tín dụng suy giảm dẫn đến khó khăn trong việc tìm kiếm những nguồn tài trợ phù hợp.
- Khả năng trả nợ và lãi vay có xu hướng suy giảm đáng kể và duy trì ở mức kém khả quan; tỷ lệ Dòng tiền vào/Dòng tiền ra luôn duy trì dưới mức 1.x.
- Mức hỗ trợ từ hệ sinh thái Sun Group đối với hoạt động của PCC suy giảm đáng kể.

THÔNG TIN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc (PCC) được thành lập vào năm 2017, hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và phát triển dự án bất động sản nghỉ dưỡng. Công ty được biết đến là thành viên trong hệ sinh thái của tập đoàn Sun Group – một trong những Tập đoàn tư nhân lớn của Việt Nam hoạt động trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, bất động sản cao cấp, đầu tư xây dựng và hàng không, v.v. PCC hiện đang là chủ đầu tư Khu du lịch, dịch vụ thương mại Vịnh Trung tâm Cát Bà tọa lạc tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, Tp. Hải Phòng. Dự án được định vị là khu đô thị du lịch và nghỉ dưỡng với quy mô 45.7 ha và tổng mức đầu tư hơn 16 nghìn tỷ đồng. Quy mô tổng tài sản của PCC đang tăng mạnh để phục vụ cho việc triển khai dự án và dự kiến sẽ ghi nhận nguồn doanh thu trong giai đoạn 2026 – 2029.

Hình 1: Tăng trưởng tổng tài sản, nợ vay và vốn chủ sở hữu 2022 – 2027F (triệu đồng)



Nguồn: PCC.

9302
NG T
PHÂN
HẠ
NHII
&
PHỔ



Ngày công bố	Đối tượng	Kết quả	Triển vọng	Loại hình
24/03/2026	Tổ chức phát hành – dài hạn	BB+	Ổn định	Xếp hạng lần đầu

THÔNG TIN VỀ TỶ LỆ SỞ HỮU

Để đảm bảo tính độc lập và khách quan trong hoạt động xếp hạng tín nhiệm đối với tổ chức phát hành/công cụ nợ, S&I Ratings công bố thông tin liên quan đến tỷ lệ sở hữu giữa các bên tại thời điểm phát hành báo cáo như sau:

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần S&I Ratings của PCC: 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần PCC của S&I Ratings: 0%
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần PCC của nhân viên S&I Ratings: 0%
- Trái phiếu và công cụ nợ khác của S&I Ratings do PCC nắm giữ: 0%
- Trái phiếu và công cụ nợ khác của PCC do S&I Ratings nắm giữ: 0%
- Trái phiếu và công cụ nợ khác của PCC do nhân viên S&I Ratings nắm giữ: 0%

S&I Ratings cam kết tính độc lập và khách quan xuyên suốt quá trình cung cấp dịch vụ xếp hạng tín nhiệm cho tổ chức phát hành/công cụ nợ. Chúng tôi tuân thủ nghiêm ngặt các quy định hiện hành và rà soát chặt chẽ những mâu thuẫn lợi ích tiềm tàng có thể xảy ra thông qua hệ thống kiểm soát nội bộ. Các tỷ lệ sở hữu nêu trên được soát xét từ thời điểm ký hợp đồng với tổ chức phát hành và cập nhật đến ngày phát hành báo cáo.

Theo đó, các nhân sự trực tiếp tham gia xếp hạng tín nhiệm cho tổ chức phát hành/công cụ nợ không được phép sở hữu hoặc thực hiện bất cứ giao dịch nào đối với cổ phần hay công cụ nợ của nhà phát hành từ thời điểm ký hợp đồng và xuyên suốt thời gian khi kết quả xếp hạng vẫn còn hiệu lực.

Để tìm hiểu thêm những thông tin công bố khác liên quan đến hoạt động xếp hạng tín nhiệm, vui lòng truy cập www.sniratings.com.vn.

Đội ngũ phân tích:

Nguyễn Phi Long, ACCA – Phụ trách phân tích; email: longnp1@sniratings.com.vn

Hội đồng xếp hạng tín nhiệm:

Nguyễn Thị Thùy Giang, ACCA – Chủ tịch Hội đồng; email: giangntt@sniratings.com.vn

Nguyễn Thế Vinh, MA – Thành viên Hội đồng; email: vinhnt@sniratings.com.vn

Chu Hoàng Việt, MSc – Thành viên Hội đồng; email: vietch@sniratings.com.vn

Công ty Cổ phần xếp hạng tín nhiệm S&I

Báo cáo Kết quả xếp hạng tín nhiệm số: 03.2026/S&I-PCC



Hoàng Việt Phương

Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 03 năm 2026

PHỤ LỤC 1: Ý NGHĨA MỨC XẾP HẠNG TÍN NHIỆM

Mức hạng	Ý nghĩa
AAA	Thể hiện doanh nghiệp/công cụ nợ có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức 'Thấp nhất' và chất lượng tín dụng ở mức 'Cực kỳ cao'.
AA	Thể hiện doanh nghiệp/công cụ nợ có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức 'Rất thấp' và chất lượng tín dụng ở mức 'Rất cao'.
A	Thể hiện doanh nghiệp/công cụ nợ có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức 'Thấp' và chất lượng tín dụng ở mức 'Cao'.
BBB	Thể hiện doanh nghiệp/công cụ nợ có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức 'Tương đối thấp' và chất lượng tín dụng ở mức 'Vừa phải'.
BB	Thể hiện doanh nghiệp/công cụ nợ có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức 'Cao' và chất lượng tín dụng ở mức 'Thấp'.
B	Thể hiện doanh nghiệp/công cụ nợ có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức 'Rất cao' và chất lượng tín dụng ở mức 'Rất thấp'.
CCC	Thể hiện doanh nghiệp/công cụ nợ có rủi ro không thanh toán được nghĩa vụ nợ ở mức 'Cực kỳ cao' và chất lượng tín dụng ở mức 'Cực kỳ thấp'.
CC	Thể hiện doanh nghiệp/công cụ nợ đối mặt với nguy cơ không thể thanh toán một phần nghĩa vụ nợ khi đến hạn.
C	Thể hiện doanh nghiệp/công cụ nợ đối mặt với nguy cơ không thể thanh toán một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ nợ khi đến hạn.
D	Doanh nghiệp/công cụ nợ đã mất khả năng thanh toán.

Ghi chú: Các mức hạng từ AA đến CCC có thể được điều chỉnh bằng cách bổ sung dấu '+' hoặc trừ '-' nhằm biểu thị rõ ràng hơn về mức tín nhiệm trong cùng một nhóm hạng.





Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm S&I

Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện Thoại: 024 3208 1356

Miễn trừ trách nhiệm

Bất kỳ hành vi sao chép, chỉnh sửa, tái bản, truyền tải, phân phối lại, dưới bất kỳ hình thức và cách thức nào, đối với toàn bộ hoặc một phần nội dung trong báo cáo hoặc thông tin xếp hạng tín nhiệm đều bị nghiêm cấm, nếu không có sự cho phép trước bằng văn bản của S&I Ratings. Kết quả xếp hạng tín nhiệm và các đánh giá trong báo cáo là ý kiến tham khảo, không phải là khuyến nghị để mua, bán hoặc nắm giữ chứng khoán, công cụ nợ hoặc bất kỳ quyết định đầu tư nào. Trong mọi trường hợp, S&I Ratings sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại hoặc hậu quả nào từ việc ra quyết định đầu tư, trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan việc sử dụng thông tin trong báo cáo. Dữ liệu phân tích được thu thập từ tổ chức phát hành và các nguồn khác mà S&I Ratings cho rằng chính xác và đáng tin cậy. Tuy nhiên, có thể xảy ra những sai sót liên quan đến con người và/hoặc máy móc trong việc thu thập, S&I Ratings không đảm bảo tính chính xác, đầy đủ hoặc kịp thời của bất kỳ thông tin nào và sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ mất mát hoặc thiệt hại nào phát sinh từ các dữ liệu trên. Kết quả xếp hạng có thể thay đổi, thu hồi hoặc hết hiệu lực do các thông tin liên quan đến triển vọng của tổ chức phát hành và/hoặc vì nhiều yếu tố khác. Tất cả thông tin mới nhất liên quan đến kết quả xếp hạng và phương pháp đánh giá có thể tìm thấy tại Website www.sniratings.com.vn.