

Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc

Mã trái phiếu: **PKC12601**

Mức xếp hạng tín nhiệm: **A**

Ngày xếp hạng

24/03/2026

Triển vọng

Ổn định

Phương pháp xếp hạng

Phương pháp xếp hạng tín nhiệm trái phiếu

Mức đánh giá

Tổ chức phát hành

Mức hạng tín nhiệm : **BB+**

Triển vọng : **Ổn định**

Trái phiếu – PKC12601

Mức hạng tín nhiệm : **A**

Triển vọng : **Ổn định**

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) là đơn vị phát hành trái phiếu có mã PKC12601. PCC có mức tín xếp hạng tín nhiệm nhà phát hành tại mức BB+ với triển vọng Ổn định tại ngày 24/03/2026, được thực hiện bởi S&I Ratings. Theo đó, tất cả những trái phiếu và công cụ nợ được phát hành bởi PCC trong thời hạn mức xếp hạng tín nhiệm cho nhà phát hành còn hiệu lực sẽ được chúng tôi tham chiếu và điều chỉnh dựa trên mức tín nhiệm này hoặc sẽ được tham chiếu đến các bên nhận bảo lãnh thanh toán theo từng trường hợp cụ thể. Phương pháp thực hiện được chúng tôi công bố tại trang thông tin điện tử www.sniratings.com.vn.

Luận điểm xếp hạng của nhà phát hành

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 lớn tại Cát Bà được kỳ vọng là động lực cho dòng tiền bán hàng của PCC trong ngắn và trung hạn. Tuy nhiên, dư nợ vay đang có xu hướng gia tăng có thể gây áp lực lên khả năng chi trả. Ngoài ra, các khoản phải thu từ cho vay đang có dư nợ lớn với rủi ro tiềm ẩn trong việc thu hồi. S&I Ratings kỳ vọng các vấn đề này sẽ được cải thiện bằng các phương án quản trị hiệu quả hơn trong thời gian tới. 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.

Luận điểm xếp hạng trái phiếu mã PKC12601

Trái phiếu phát hành có mã chứng khoán PKC12601 – với điều khoản được bảo lãnh thanh toán toàn phần bởi Ngân hàng TMCP Tiên Phong (sau đây gọi tắt là TPBank) sẽ được tham chiếu tới năng lực tài chính và khả năng thực thi nghĩa vụ nợ của bên cấp bảo lãnh – trong trường hợp này là TPBank. Theo đó, nghĩa vụ thanh toán cuối cùng cho trái chủ trong trường hợp nếu trái phiếu không được thanh toán đầy đủ theo như các điều khoản trong Bản công bố thông tin (Offering Circular – OC) sẽ thuộc về TPBank.

Với năng lực tín dụng và vị thế thị trường của TPBank, cùng với giá trị cấp bảo lãnh thanh toán (1,500 tỷ đồng) – chiếm 0.3% giá trị tổng tài sản của ngân hàng, theo đánh giá của S&I Ratings, chưa tạo áp lực đáng kể lên tổng thể các nghĩa vụ tài chính của TPBank. Trên cơ sở đó, chúng tôi đưa ra mức xếp hạng tín nhiệm cho trái phiếu mã PKC12601 ở mức A với triển vọng Ổn định.



TRIỂN VỌNG

Mức triển vọng Ổn định được đưa ra dựa trên cơ sở năng lực tín dụng hiện hữu của PCC và bên cấp bảo lãnh thanh toán toàn phần (TPBank) đối với nghĩa vụ này. Mức triển vọng có thể thay đổi tùy theo sự kiện diễn ra xuyên suốt vòng đời trái phiếu, gây ảnh hưởng đến năng lực các bên hoặc có sự thay đổi/ điều chỉnh các điều khoản trong Bản công bố thông tin hoặc điều khoản về trách nhiệm bảo lãnh.

Tiềm năng nâng mức tín nhiệm

Mức tín nhiệm của trái phiếu PKC12601 có thể được nâng lên trong các trường hợp sau:

- Mức xếp hạng tín nhiệm/ năng lực tín nhiệm nhà phát hành của TPBank và PCC thay đổi ở mức tích cực hơn.
- Thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu PKC12601 được cải thiện ở mức ưu tiên hơn những nghĩa vụ tài chính khác tại PCC và TPBank.

Rủi ro hạ mức tín nhiệm

Mức tín nhiệm của trái phiếu PKC12601 có thể bị hạ trong các trường hợp sau:

- Mức xếp hạng tín nhiệm/ năng lực tín nhiệm nhà phát hành của TPBank và PCC thay đổi theo chiều hướng tiêu cực hơn.
- Điều khoản cho việc thực thi nghĩa vụ tài chính cho trái chủ có những thay đổi ở mức độ kém ưu tiên hơn, hoặc có những khoản nghĩa vụ mới phát sinh có thứ tự ưu tiên thanh toán cao hơn PKC12601 – tại PCC và TPBank.
- Điều khoản bảo lãnh thanh toán của TPBank đối với trái phiếu PKC12601 bị suy giảm ở mức độ yếu hơn hoặc mất hiệu lực bởi các sự kiện vi phạm.

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.

THÔNG TIN TỔ CHỨC CẤP BẢO LÃNH THANH TOÁN

Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank) được thành lập năm 2008 và là một trong những ngân hàng thương mại cổ phần có định vị rõ nét trong chiến lược số hóa tại Việt Nam. Ngân hàng có sự hậu thuẫn từ các cổ đông lớn và các tổ chức tài chính trong và ngoài nước, qua đó tạo nền tảng vững chắc về năng lực công nghệ, quản trị và phát triển sản phẩm. TPBank nổi bật với mô hình ngân hàng số tiên phong, tập trung vào trải nghiệm khách hàng thông qua các nền tảng giao dịch trực tuyến.

TPBank hiện duy trì vị thế tài chính ở mức ổn định trong nhóm ngân hàng thương mại cổ phần tầm trung, với tốc độ tăng trưởng tổng tài sản (21%) và tín dụng (18.1%) tương đối cao so với mặt bằng chung. Ngân hàng có nền tảng vốn và khả năng sinh lời được cải thiện qua các năm, đồng thời kiểm soát nợ xấu ở mức hợp lý. Trên thị trường, TPBank được đánh giá là một trong những ngân hàng tiên phong về chuyển đổi số, giúp gia tăng khả năng tiếp cận khách hàng và nâng cao hiệu quả hoạt động. Tuy chưa thuộc nhóm ngân hàng dẫn đầu về quy mô, TPBank vẫn tạo được lợi thế cạnh tranh riêng nhờ chiến lược khác biệt hóa và tập trung vào công nghệ.

Về kết quả kinh doanh, năm 2025 TPBank ghi nhận lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 9,203 tỷ đồng, tăng 21% so với năm 2024. Tổng thu nhập hoạt động đạt 18,978 tỷ đồng, trong đó thu nhập thuần từ dịch vụ khoảng 4,158 tỷ đồng, chiếm 22% cơ cấu và tăng gần 24% yoy.

STT	MỤC	NỘI DUNG
1	Tên tổ chức phát hành	Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc
2	Tổng giá trị phát hành	1,500,000,000,000 đồng
3	Kỳ hạn trái phiếu	36 tháng
4	Lãi suất	(a) Áp dụng cho 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên kể từ Ngày Phát Hành: bằng tổng của Lãi Suất Tham Chiếu được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng biên độ 4,1%/năm (bốn phẩy một phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 10,5%/năm (mười phẩy năm phần trăm một năm) (b) Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo sau 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn: bằng tổng của Lãi Suất Tham Chiếu được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng biên độ 4,1%/năm (bốn phẩy một phần trăm một năm)
5	Thời hạn trả lãi	Hàng quý
6	Hình thức phát hành	Phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
7	Mục đích phát hành	Tổ chức phát hành sử dụng toàn bộ tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu để thực hiện chương trình đầu tư của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để thực hiện thanh toán giao dịch nhận chuyển nhượng 7.28% phần vốn góp tại Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long Tổ Chức Phát Hành được quyền mua lại trước hạn trong trường hợp: (1) Mua Lại Theo Đề Nghị Của Tổ Chức Phát Hành (2) Mua Lại Bắt Buộc và/hoặc (3) Mua lại trước hạn trong trường hợp khác Cụ thể: (1) Mua Lại Theo Đề Nghị Của Tổ Chức Phát Hành: Tổ Chức Phát Hành có thể thực hiện một hoặc nhiều đợt đề nghị mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành trước Ngày Đáo Hạn tại bất kỳ thời điểm nào kể từ thời điểm tròn 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành. Trừ trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành thống nhất có quyết định khác, việc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo đề nghị của Tổ Chức Phát hành được thực hiện như sau: (i) Tại thời điểm Không muộn hơn ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát hành, Số lượng Trái Phiếu tối thiểu đề nghị mua lại trước hạn lũy kế là 2.000 Trái Phiếu (ii) Tại thời điểm Không muộn hơn ngày tròn 24 (hai mươi tư) tháng kể từ Ngày Phát hành, Số lượng Trái Phiếu tối thiểu đề nghị mua lại trước hạn lũy kế là 3.000 Trái Phiếu (2) Mua Lại Bắt Buộc: Tổ Chức Phát Hành bắt buộc phải mua lại trước hạn toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm như sau: (a) Không thanh toán; (b) Vi Phạm Mục Đích Phát Hành; (c) Vi Phạm Luật Và/Hoặc Phương Án Phát Hành; (d) Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác; (e) Vi Phạm Chéo; (f) Mất Khả Năng Thanh Toán (g) Thanh Lý, Phá Sản, Giải Thể; (h) Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh; (i) Bất Hợp Pháp; (j) Kiểm Soát Tổ Chức Phát Hành (3) Mua lại trước hạn trong trường hợp khác: Tổ Chức Phát Hành có thể mua lại Trái Phiếu trước hạn theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc trong trường hợp theo quy định của pháp luật phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu này và Văn Kiện Trái Phiếu có liên quan
9	Bảo lãnh thanh toán	Trái phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi Ngân Hàng TMCP Tiên Phong

THỜI HẠN HIỆU LỰC

Mức xếp hạng tín nhiệm cho trái phiếu PKC12601 sẽ có hiệu lực xuyên suốt thời gian S&I Ratings thực hiện giám sát. Trong điều kiện nếu thời hạn giám sát còn hiệu lực nhưng không còn sự tồn tại của loại trái phiếu này (trái phiếu được mua lại trước hạn hoặc được tất toán đầy đủ khi đến hạn), khi đó mức xếp hạng tín nhiệm và triển vọng sẽ tự động hết hiệu lực.

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
24/03/2026	Công cụ nợ (trái phiếu) – dài hạn	A	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

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 Ngõ 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.