PL4 – Mẫu số 01/CNV

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Số: 2368 /HUD-ĐM&PTDN
V/v: Chào dịch vụ cạnh tranh Kiểm tra và đánh giá việc thẩm định giá xác định giá trị doanh nghiệp, xác định giá khởi điểm – HUD Sài gòn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 15 tháng 8 năm 2024

Kính gửi: Các Đơn vị có chức năng Thẩm định giá

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đang có nhu cầu thuê đơn vị cung cấp dịch vụ: Kiểm tra và đánh giá việc thẩm định giá xác định giá trị doanh nghiệp, xác định giá khởi điểm phục vụ việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn, Tổng công ty trân trọng kính mời các đơn vị có chức năng thẩm định giá có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm tham gia, gửi Hồ sơ đề xuất cho việc thực hiện dịch vụ trên, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi dịch vụ/công việc

Kiểm tra, đánh giá việc tuân thủ các quy định hiện hành về pháp luật giá, tiêu chuẩn thẩm định giá và quy định pháp luật liên quan trong Chứng thư thẩm định giá, Báo cáo thẩm định giá và các hồ sơ do Đơn vị tư vấn thẩm định giá lập, bao gồm những không giới hạn các công việc sau:

- Kiểm tra, có ý kiến đánh giá về các cơ sở thẩm định giá, thông tin, dữ liệu dùng làm căn cứ thẩm định giá.

- Kiểm tra, có kiến đánh giá về cách tiếp cận và các phương pháp thẩm định giá của Đơn vị tư vấn thẩm định giá.

- Đánh giá hồ sơ thẩm định giá…

2. Sản phẩm dịch vụ

Sản phẩm của gói dịch vụ bao gồm: Báo cáo kết quả kiểm tra và đánh giá việc thẩm định giá; tham mưu cho Tổng công ty về các văn bản ý kiến đối với Đơn vị thẩm định giá.

3. Thời gian và tiến độ thực hiện

Thời gian thực hiện hợp đồng tối đa là 7 ngày, kể từ ngày nhận được Hồ sơ thẩm định giá.

Tiến độ chi tiết và tiến độ nộp báo cáo do Đơn vị tư vấn xây dựng trên cơ sở kế hoạch làm việc và bố trí nhân sự.

4. Một số thông tin về Công ty HUD Sài Gòn

4.1 Thông tin chung

Công ty HUD Sài Gòn có ngành nghề SXKD chính là đầu tư kinh doanh bất động sản tại khu vực TPHCM và các tỉnh lân cận, xây lắp các công trình dân dụng đồng thời thực hiện nhiệm vụ của Tổng công ty giao để triển khai tại một số dự án do Tổng Công ty làm chủ đầu tư.

Công ty có trụ sở tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào ngày 21/6/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 27/05/2021 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP.HCM cấp với số vốn điều lệ ban đầu là 46,5 tỷ đồng, trong đó: vốn góp của Tổng công ty HUD là 54,84%, vốn góp của các tổ chức và cá nhân khác là 45,16%.

Công ty HUD Sài Gòn có cơ cấu tổ chức bao gồm Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc cùng 4 phòng ban chuyên môn.

4.2 Các thông tin khác *(theo số liệu báo cáo số 06/BC-NĐDV ngày 18/6/2024 của người đại diện vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD Sài Gòn)*

Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông tại thời điểm 30/06/2024:

Tại ngày 30/06/2024, vốn điều lệ của Công ty là 46.500.000.000 đồng, với cơ cấu cổ đông, như sau:

STT	Cổ đông	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VNĐ)	Tỷ lệ (%)
1	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	25.500.000.000	54,84%
2	Tổng công ty cổ phần Phong Phú	10.000.000.000	21,50%
3	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hợp Phú	5.000.000.000	10,75%
4	Cổ đông khác	6.000.000.000	12,91%
Tổng			**100%**

Tình hình quản lý, sử dụng nhà, đất của công ty

- Tình hình sắp xếp theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 và Nghị định 67/2021/NĐ-CP : Không có.

Tình hình thực hiện các dự án đầu tư (các dự án đang triển khai thực hiện):

** Dự án - Khu nhà ở thấp tầng các lô LK2, LK3, LK5, LK6, LK9, LK10, SLA, BT7, BT8 – Nhóm nhà ở NO-3- Tại Khu đô thị mới Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai*

- Quy mô dự án: Tổng điện tích đất: 5,1ha bao gồm 360 căn nhà liên kế và 40 căn biệt thự song lập.

- Hồ sơ pháp lý: Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các lô LK2, LK3, LK5, LK6, LK9, LK10, SLA, BT7, BT8 đứng tên Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn.

- Hiện trạng thực hiện dự án:

+ Dự án đã thi công xong toàn bộ phần móng của 400 căn từ năm 2009-2010.

+ Hiện nay Công ty HUD Sài Gòn đang triển khai ký Phụ lục xây dựng phần thân xây thô và hoàn thiện mặt ngoài để bàn giao cho khách hàng (đã ký 49/400 căn Phụ lục xây dựng phần thân, triên khai thi công 36/400 căn)

** Dự án – Đầu tư kinh doanh khu nhà ở thấp tầng các lô LK15, LK16, LK17, LK18, LK19, LK20, LK21, LK22, LK23 – Nhóm nhà ở NO-1 Tại Khu đô thị mới Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai.*

- Tên dự án: Dự án – Đầu tư kinh doanh khu nhà ở thấp tầng các lô LK15, LK16, LK17, LK18, LK19, LK20, LK21, LK22, LK23.

- Quy mô dự án: Tổng điện tích đất: 5,7 ha bao gồm 460 ô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 88 ô đất xây nhà liên kế 3 tầng có tổng diện tích sàn 88 căn là 21.654m2.

- Hồ sơ pháp lý: Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng của 460 ô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn các lô LK15, LK16, LK17, LK18, LK19, LK20, LK21, LK22, LK23 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn.

- Hiện trạng thực hiện dự án:

+ 460 ô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bàn giao cho người dân tự xây dựng công trình theo quy hoạch.

+ 88 ô đất xây nhà liên kế 3 tầng phần xây thô đã thi công xong toàn bộ phần móng. Hiện nay Công ty HUD Sài Gòn chưa triển khai xây dựng phần thân xây thô và hoàn thiện mặt ngoài.

- Tiến độ thực hiện dự án:

Đã hoàn thành sang tên 460 ô đất cho khách hàng còn lại 88 ô đất phải xây nhà, Công ty đã ký thỏa thuận với khách hàng Công ty Phúc Khang Đông Sài Gòn tiến độ thực hiện chậm nhất tháng 3 năm 2027.

- Các thỏa thuận, cam kết hợp tác đầu tư v.v..

Toàn bộ dự án này được bán cho 01 Khách hàng là Công ty Phúc Khang Đông Sài Gòn, trong đó 460 ô đất đã sang tên cho khách hàng còn lại 88 ô đất phải xây dựng nhà ở mới sang tên Giấy chứng nhận cho khách hàng được, hai bên có thỏa thuận tiếp tục đầu tư phần thân bắt đầu từ tháng 3 năm 2024 và có thể gia hạn chậm nhất tháng 3 năm 2027.

Thông tin về tình hình tài chính trong 3 năm gần nhất (dự kiến đến ngày 30/06/2024)

- Một số chỉ tiêu tài chính

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ư. TH 30/06/2024
1	Tổng tài sản	55.957	67.831	66.353

2	Doanh thu thuần	11.143	48.458	12.254
3	Doanh thu từ hoạt động tài chính	888	1.263	610
4	Vốn chủ sở hữu	46.085	46.520	46.555
5	Nợ phải trả	9.872	21.311	19.798
6	Lợi nhuận sau thuế	(3.034)	435	35
7	ROE	(6,58)%	0,9%	0,27%
8	ROA	(5,42)%	0,6%	0,07%

Nguồn: số liệu tài chính tại BCTC đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và báo cáo số 06/BC-NĐDV ngày 18/6/2024 của người đại diện vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD Sài Gòn.

5. Tư cách hợp lệ của Đơn vị tư vấn

a) Là doanh nghiệp đăng ký thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam; được phép cung cấp, đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo thông báo của Bộ Tài chính; độc lập về pháp nhân và tài chính đối với Công ty cổ phần được thẩm định giá và Đơn vị thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp mà Tổng công ty thuê thực hiện;

b) Không đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể hoặc bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; bị cấm hành nghề theo thông báo của Bộ Tài chính; không thuộc trường hợp mất khả năng thanh toán theo quy định của pháp luật về phá sản;

c) Không đang trong thời gian bị cấm tham dự chào dịch vụ theo quy định pháp luật;

d) Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

6. Yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm của Đơn vị tư vấn

6.1. Về năng lực, kinh nghiệm

- Số năm kinh nghiệm về lĩnh vực thẩm định giá, tư vấn: [tối thiểu 05 năm];

- Số lượng thẩm định viên được phép hành nghề theo quy định: [tối thiểu 05 thẩm định viên];

- Kinh nghiệm thực hiện các gói dịch vụ thẩm định giá; thẩm định giá trị doanh nghiệp: Số lượng hợp đồng đã thực hiện trong 03 năm gần nhất [tối thiểu 05 Hợp đồng];

- Năng lực tài chính của Đơn vị tư vấn: Doanh thu hoạt động thẩm định giá; thẩm định giá trị doanh nghiệp trong 03 năm gần nhất [tối thiểu 01 tỷ đồng].

6.2. Về năng lực chuyên môn/kỹ thuật

Có giải pháp và phương pháp luận thực hiện nhiệm vụ tư vấn.

7. Báo cáo và thời gian thực hiện

Thời gian bắt đầu thực hiện công việc: kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực.

Ngay sau khi Hợp đồng giữa hai bên có hiệu lực, Đơn vị tư vấn có trách nhiệm lập kế hoạch thực hiện công việc, danh mục các thông tin, tài liệu cần cung

cấp và các yêu cầu cần thiết với Tổng công ty để có sự phối hợp trong công việc.

Việc báo cáo công việc thực hiện và trao đổi ý kiến phải được duy trì thường xuyên trong suốt quá trình làm việc. Bất cứ thời điểm nào, khi Tổng công ty có nhu cầu đều có thể kiểm tra về tiến độ thực hiện, mức độ hoàn thành công việc của Đơn vị tư vấn để giảm thiểu rủi ro cũng như có sự phối hợp.

8. Hồ sơ đề xuất

8.1. Thành phần của Hồ sơ đề xuất

a) Thư chào dịch vụ *(Trong đó có cam kết của đơn vị tư vấn theo các nội dung tại mục 8.3 Thư mời chào dịch vụ cạnh tranh này)*; Giấy ủy quyền trong trường hợp người đại diện theo pháp luật của đơn vị ủy quyền cho người khác ký Thư chào dịch vụ.

b) Các tài liệu về năng lực, kinh nghiệm:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo quy định;

- Danh sách thẩm định viên được phép hành nghề tính đến thời điểm nộp hồ sơ đề xuất theo Thông báo của Bộ Tài chính;

- Số lượng các hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp của đơn vị trong 03 năm gần nhất đến thời điểm nộp hồ sơ đề xuất (Đơn vị tư vấn lập danh mục gồm các thông tin: Số ký hiệu hợp đồng, năm ký hợp đồng, tên khách hàng, giá trị hợp đồng).

- Hồ sơ chứng minh doanh thu hoạt động thẩm định giá của đơn vị trong 03 năm gần nhất đến thời điểm nộp hồ sơ đề xuất.

c) Hồ sơ về giải pháp và phương pháp thực hiện dịch vụ tư vấn kiểm tra, đánh giá việc thẩm định giá, sản phẩm dịch vụ, quy trình thực hiện theo Hồ sơ yêu cầu.

d) Các tài liệu khác (nếu có).

8.2. Thời gian hiệu lực của Hồ sơ đề xuất

Thời gian có hiệu lực của Hồ sơ đề xuất không ít hơn 35 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đề xuất

8.3. Cam kết của Đơn vị tư vấn

- Những thông tin kê khai trong Hồ sơ đề xuất là trung thực.

- Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật.

- Không vi phạm quy định về bảo đảm cạnh tranh.

- Không thay đổi nhân sự trong thời gian Hồ sơ đề xuất có hiệu lực.

9. Thời hạn nộp Hồ sơ đề xuất

Trong vòng 10 ngày làm việc, kể từ ngày đăng thông báo trên website chính thức của Tổng công ty và ngày đăng báo đầu tiên. Thông tin chi tiết được đăng tải trên website: www.hud.com.vn. Các Hồ sơ đề xuất được gửi đến Tổng công ty sau thời hạn nêu trên sẽ không được xem xét.

Hồ sơ đề xuất phải được ký bởi người đại diện theo pháp luật (hoặc người được ủy quyền) của Đơn vị tư vấn, được đóng dấu, niêm phong của Đơn vị tư vấn và gửi về Tổng công ty theo đúng quy định.

10. Nộp, tiếp nhận Hồ sơ đề xuất và thông tin liên hệ

Đơn vị tư vấn nộp hồ sơ đề xuất trực tiếp hoặc qua đường bưu điện về địa chỉ:

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

Ban Đổi mới và phát triển doanh nghiệp

Người nhận: Bà Phạm Việt Hà

Địa chỉ: Tầng 30, tòa nhà HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 0986 012 045

Email: doimoidoanhnghiep@hud.com.vn.

11. Điều kiện để được lựa chọn

Đơn vị tư vấn được xem xét, đề nghị lựa chọn khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

- Có Hồ sơ đề xuất đáp ứng tất cả các yêu cầu trong Thư mời chào dịch vụ cạnh tranh;

- Có giá chào sau sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch, trừ đi giảm giá thấp nhất.

- Thông tin về kết quả lựa chọn Đơn vị tư vấn sẽ được đăng tải trên trang thông tin điện tử (website) của Tổng công ty: trong vòng 5 ngày kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn đơn vị tư vấn.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TGĐ TCT (để b/cáo);
- Lưu: VT, ĐM&PTDN.

PHÓ TGĐ PHỤ TRÁCH

M.S.D.N: 0100106144 - C.T.N.H.H
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Q. THANH XUÂN - TP. HÀ NỘI

Phạm Văn Ân