

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

PL4 – Mẫu số 01/CNV
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **2370** /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 - Công ty HUD UIC

Hà Nội, ngày **15** tháng **7** 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 xây dựng đô thị Việt Nam (Công ty VINA-UIC), 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 VINA-UIC

4.1 Thông tin chung

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINA UIC) hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102569684 do

sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 27/07/2023.

Trụ sở tại Tầng 4, toà nhà CC 4 Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Website: <https://hudvinauic.com>

Cơ cấu tổ chức của Công ty VINA-UIC bao gồm Đại Hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban giám đốc và các phòng ban chức năng. Công ty không tham gia góp vốn thành lập công ty, doanh nghiệp khác.

4.2 Các thông tin khác (theo số liệu báo cáo số 143/BC-NDD ngày 18/6/2024 của người đại diện vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD UIC)

Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông tại thời điểm hiện nay

Tại thời điểm hiện nay, vốn điều lệ của Công ty là 35.000.000.000 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	18.467.300.000	52,76%
2	Tổng công ty IDICO –CTCP	3.119.400.000	8,91%
3	Công ty CP Phát triển Đông Dương Xanh	3.587.300.000	10,25%
4	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Việt Phương	6.238.700.000	17,83%
5	Tổng công ty Xây dựng Hà Nội -CTCP	3.587.300.000	10,25%
	Cộng	35.000.000.000	100%

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

Công ty VINA UIC hiện nay không có cơ sở nhà, đất nào thuộc phạm vi áp dụng sắp xếp lại, xử lý tài sản theo các Nghị định này.

Tình hình thực hiện các dự án đầu tư:

+ Dự án Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ – Quảng Trị: Dự án được UBND thành phố Đông Hà công nhận là chủ đầu tư theo quyết định số 434/UBND-BQL ngày 02/06/2011, cấp giấy chứng nhận đầu tư số 30121000093 ngày 18/06/2012. Dự án được giao đất từ năm 2012 theo Quyết định số 1595/QĐ-UBND ngày 07/9/2012 của UBND tỉnh Quảng Trị. Tổng diện tích đất được giao giai đoạn 1 là 17.150 m², trong đó diện tích đất ở là 11.623 m² nhưng diện tích đất ở đã hoàn thành công tác GPMB và được cấp giấy CNQSDĐ là 9.953 m², còn lại 1.670m² chưa được giao đất giai đoạn 2 do địa phương chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. Đến nay dự án đã cơ bản đầu tư xong phần hạ tầng, kinh doanh được 61/67 lô đất. Hiện nay, Công ty vẫn đang tập trung thúc đẩy chính quyền địa phương hoàn thành các thủ tục GPMB và giao đất giai đoạn 2 của dự

án để sớm đầu tư, kinh doanh thu hồi vốn phần còn lại của dự án.

+ Dự án Đầu tư Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương: Công ty liên danh hợp tác đầu tư với Công ty HUD6 và Công ty HUD10 để đảm bảo về năng lực tài chính và kinh nghiệm tham gia đấu thầu, thực hiện dự án. Đến ngày 15/03/2019, Công ty cùng với 2 đơn vị liên danh là Công ty HUD6, Công ty HUD10 đã được UBND tỉnh Hải Dương lựa chọn làm chủ đầu tư theo quyết định số 900/QĐ-UBND. Dự án có Tổng diện tích đất quy hoạch là 198.527 m²; tổng mức đầu tư được phê duyệt là 698 tỷ đồng, Công ty VINA UIC chịu trách nhiệm thực hiện 40% (279 tỷ đồng).

Hiện nay, Liên danh đã hoàn thành GPMB được 04 đợt với tỷ lệ diện tích đất xong GPMB đạt khoảng 66% diện tích đất của dự án, đang hoàn thiện các thủ tục, hồ sơ thực hiện GPMB đợt 5 và cơ bản xong công tác chuẩn bị đầu tư.

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

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022 (Điều chỉnh hồi tố)	Năm 2023	6 tháng đầu Năm 2024 (dự kiến)
1	Tổng tài sản	170.150	140.831	125.147	118.566
2	Doanh thu thuần	26.277	37.862	30.692	(386)
3	Doanh thu HĐ tài chính	24	30	5	1
4	Vốn chủ sở hữu	35.103	27.635	20.551	20.243,0
5	Nợ phải trả	135.047	113.196	104.596	98.323,0
6	Lợi nhuận sau thuế	103	101	(6.983)	(308,0)
7	ROE	0,293%	0,322%	-28,984%	-1,510%
8	ROA	0,077%	0,065%	-5,251%	-0,253%

- Tài sản mang thế chấp, cho thuê, cho mượn (nếu có): Hiện nay Công ty đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV –CN Tràng Tiền – Hà Nội 02 chiếc ô tô và 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 1 lô đất (lô 45) thuộc dự án Khu dân cư Bắc Nguyễn Huệ để đảm bảo nghĩa vụ về tài sản đối với các khoản vay vốn và bảo lãnh các công trình thi công xây lắp.

Nguồn: số liệu tài chính tại BCTC đã được kiểm toán năm 2022, 2023 và báo cáo số 143/BC-NĐD ngày 18/6/2024 của người đại diện vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD UIC.

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

ng 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

14
VQ
IT
IT
VÀ
HI
TP

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, báo giá: 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;
- TGD TCT (đề b/cáo);
- Lưu: VT, ĐM&PTDN.

PHÓ TGD PHỤ TRÁCH



Phạm Văn Ân