

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

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

Số: **2382**/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 cổ phần
Khách sạn và Du lịch Bảo Việt

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 Khách sạn và Du lịch Bảo Việt (Công ty Bảo Việt), 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 Chuẩn mực 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 07 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 Bảo Việt

4.1. Thông tin chung về Công ty

- Công ty Bảo Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3400435240 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 07/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 15/03/2023.

- Công ty Bảo Việt là Công ty cổ phần chưa niêm yết, đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch chứng khoán.

- **Trụ sở chính:** Đường 706B, Đồi Cát Bay, KP5, Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.

- Ngành nghề kinh doanh: Điều hành tour du lịch, dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành; Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự; Đại lý, môi giới, đấu giá; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

4.2. Các thông tin khác

Theo Báo cáo số 01/2024/BC-NĐDV.BVR ngày 17/6/2024 của Người đại diện vốn của Tổng công ty tại Công ty Bảo Việt:

- *Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông*

Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu, vốn điều lệ của Công ty Bảo Việt là 30.000.000.000 đồng. Trong đó, phần vốn góp của Tổng công ty HUD là 7.500.000.000 đồng, chiếm 25% vốn điều lệ.

Năm 2010, Công ty Bảo Việt thực hiện việc bổ sung tăng vốn điều lệ lên thành 60.000.000.000 đồng theo Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 1 được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/11/2010. Năm 2016, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 60.000.000.000 đồng lên 63.500.000.000 đồng và được Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần thứ 6 ngày 28/8/2017. Từ năm 2017 đến hết năm 2021, Công ty tiếp tục phát hành cổ phần ưu đãi cổ tức để tăng vốn điều lệ lên 179.946.960.000 đồng theo Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần thứ 10 ngày 15/3/2023.

Năm 2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty Bảo Việt đã có Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/11/2022, thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 244.947.560.000 đồng theo hình thức phát hành thêm 6.500.060 cổ phần phổ thông (tương đương 65.000.600.000 đồng), trong đó quyền ưu tiên mua cổ phần tăng thêm của cổ đông HUD là 14,46% (tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông) – tương đương với 939.750 cổ phần phổ thông. Tuy nhiên, đến nay phương án tăng vốn điều lệ này chưa được thực hiện.

Như vậy, đến thời điểm hiện tại phần vốn góp của cổ đông HUD tại Công ty Bảo Việt gồm: 8,34% vốn thực góp của tổng số cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi cổ tức và 5,57% quyền ưu tiên mua số cổ phần phổ thông phát hành thêm (tỷ lệ phải góp bổ sung để giữ nguyên tỷ lệ 14,46% cổ phần phổ thông).



[Handwritten signature]

Tại thời điểm 31/12/2023, vốn điều lệ của Công ty là 179.946.960.000 đồng, với cơ cấu cổ đông như sau:

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần phổ thông	Số cổ phần ưu đãi cổ tức	Tổng	Tỷ lệ (%)
I	Tổ chức		9.775.196	7.427.225	17.202.421	95,60%
1	Công ty TNHH Đầu tư du lịch Dã Hương	180 Phố Triệu Việt Vương, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	6.475.196	7.427.225	13.902.421	77,26%
2	Tổng công ty Du lịch Hà Nội - Công ty TNHH	Số 18 phố Lý Thường Kiệt, P. Phan Chu Trinh, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội	1.800.000	0	1.800.000	10,01%
3	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH	Tòa nhà HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội	1.500.000	0	1.500.000	8,34%
II	Cá nhân		600.000	192.275	792.275	4.4%
1	Phạm Quốc Khánh		600.000	192.275	792.275	4.4%
	Tổng cộng		10.375.196	7.619.500	17.994.696	100%

(Ghi chú: Tỷ lệ % quyền biểu quyết của các cổ đông hiện hữu có thể bị thay đổi do Cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi cổ tức có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông).

- Tình hình đầu tư vốn vào các doanh nghiệp khác

Công ty không đầu tư vốn tại các doanh nghiệp khác.

- Tình hình thực hiện các dự án đầu tư và quản lý, sử dụng nhà, đất

+ Tình hình thực hiện dự án đầu tư:

Kể từ khi thành lập đến nay, Công ty chỉ triển khai thực hiện đầu tư vào Dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt- Mũi Né tại Khu phố 5, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết. Năm 2011 Công ty thực hiện đầu tư vào Dự án với tổng mức đầu tư dự kiến là 167,76 tỷ đồng. Dự án đã triển khai thi công được một số hạng mục chính. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng do thiếu vốn và đầu tư không hiệu quả nên Công ty đã ngừng triển khai để rà soát tổng thể dự án và xem xét điều chỉnh phương án đầu tư. Năm 2022, Dự án được điều chỉnh, nâng tổng mức đầu tư lên 638,38 tỷ đồng và đã được cấp Giấy phép xây dựng mới do

các thay đổi trong thiết kế của dự án. Ban điều hành công ty đã cho phá dỡ một số hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản trước đây, san lấp mặt bằng để chuẩn bị xây dựng theo thiết kế mới. Năm 2023 các chi phí phát sinh cho Dự án chủ yếu là chi phí thiết kế và thi công phòng mẫu theo dự toán mới.

+ Tình hình quản lý, sử dụng nhà, đất của Công ty: Công ty hiện đang quản lý, sử dụng lô đất tại Khu phố 5 – Phường Mũi Né - Thành phố Phan Thiết - Tỉnh Bình Thuận, với diện tích 39.491 m² để đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái Bảo Việt - Mũi Né theo Quyết định giao đất của UBND tỉnh Bình Thuận (trong đó gồm 37.942,7 m² đã được cấp GCNQSDĐ còn lại khoảng 1.548 m² thực hiện GPMB sau, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất). Đây là đất giao có thu tiền sử dụng đất (đã trả tiền 1 lần) trong thời hạn 50 năm, từ ngày 03/02/2005 đến ngày 03/02/2055.

- Tình hình hoạt động SXKD, tài chính Công ty

+ Công ty đang trong quá trình đầu tư xây dựng Dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt- Mũi Né, đến nay dự án đang tạm thời dừng triển khai vì thiếu vốn, Công ty đang tìm kiếm giải pháp mới để huy động vốn tiếp tục thực hiện Dự án. Vì vậy, Công ty chưa có hoạt động kinh doanh, chưa phát sinh doanh thu.

+ Trong năm 2023, Công ty không phát sinh các hoạt động kinh doanh dịch vụ, chỉ phát sinh các chi phí quản lý dự án, chi phí khấu hao tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất, trích trước chi phí phải trả cổ tức ưu đãi và một số chi phí khác có liên quan cho dự án Khu du lịch sinh thái Bảo Việt. Ngoài ra, trong năm Công ty thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư BCC với Công ty CP Đầu tư T&D Việt Nam và ghi nhận lãi dự kiến từ việc hợp tác phát sinh là 1.312.049.588 đồng. Do đó, BCTC năm 2023 ghi nhận lợi nhuận trước thuế là 1.312.049.588 đồng.

+ Một số chỉ tiêu chính của Công ty như sau:

(ĐVT: VNĐ)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	31/12/2023
1	Tổng tài sản	153.005.636.077	153.337.619.977	154.922.952.452
2	Doanh thu thuần	0	0	0
3	Doanh thu hoạt động tài chính	1.125.502	1.020.962	1.312.997.413
4	Vốn chủ sở hữu	128.467.016.171	117.037.766.175	106.921.493.612
5	Nợ phải trả	24.538.619.906	36.299.853.802	48.001.458.840
6	Lỗ lũy kế	(51.479.943.829)	(62.909.193.829)	(73.025.466.388)
7	ROE (%)	0	0	0
8	ROA (%)	0	0	0

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021, 2022 và 2023 của Công ty)

Tài liệu đính kèm:

- BCTC đã được kiểm toán năm 2023.

- Phương án Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty kèm theo Tờ trình số 05/2022/HĐQT-TTtr ngày 05/10/2022 và Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/11/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty Bảo Việt.

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 tư vấn tài chính: tối thiểu 05 năm.

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

- Số lượng các hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp đã thực hiện trong 03 năm gần nhất: tối thiểu 05 Hợp đồng.

- Doanh thu hoạt động xác định giá trị doanh nghiệp trong 03 năm gần nhất tối thiểu 01 tỷ đồng.

6.2. Về 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 là không ít hơn 35 ngày, kể từ ngày kết thúc 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, 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: dự kiến trong vòng 05 ngày kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn đơn vị tư vấn.

Rất mong nhận được sự quan tâm của Quý Công ty!

Trân trọng. 

Nơi nhận:

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

PHÓ TGD PHỤ TRÁCH



Phạm Văn Ân