

**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: **2384** /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
Sài Gòn - Rạch Giá

Hà Nội, ngày **15** tháng **1** 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 Sài Gòn - Rạch Giá (Công ty Sài Gòn - Rạch Giá), 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 Sài Gòn – Rạch Giá

4.1. Thông tin chung về Công ty

- Công ty cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 1700547079 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 27/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 16/02/2017.

- Công ty Sài Gòn - Rạch Giá là Công ty cổ phần chưa niêm yết, đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch chứng khoán.

- **Trụ sở chính:** Số 844 đường Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng; Dịch vụ phục vụ đồ uống; Đại lý du lịch, điều hành tour du lịch; Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi, giải trí; Vận tải hành khách đường bộ, đường thủy, ven biển và viễn dương.

4.2. Các thông tin khác

Theo Báo cáo số 02/2024/BC-NĐD.SGRG ngày 17/6/2024 của Người đại diện vốn của Tổng công ty tại Công ty Sài Gòn - Rạch Giá:

- **Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông:** Tại thời điểm 31/12/2023, vốn điều lệ của Công ty là 133.161.700.000 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 Du lịch Sài Gòn - Công ty TNHH MTV	49.626.600.000	37,27%
2	Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	27.813.300.000	20,89%
3	Công ty TNHH MTV Phương Nam Kiên Giang	15.521.000.000	11,66%
4	Công ty TNHH MTV Xổ số kiến thiết Kiên Giang	14.292.300.000	10,73%
5	Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	13.637.400.000	10,24%
6	Công ty TNHH Thương mại & DV 68 Lộc Phát	9.271.000.000	6,96%
7	Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	3.000.000.000	2,25%
	Tổng cộng	133.161.700.000	100%

- **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**

Công ty Sài Gòn - Rạch Giá hiện đang quản lý, sử dụng lô đất 2 mặt tiền tại số 844 Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, với diện tích 15.742,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 266842 cấp ngày 10/10/2008. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.

Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Theo hợp đồng thuê đất số 47/HĐTD ngày 03/11/2008 giữa UBND tỉnh Kiên Giang và Công ty Sài Gòn- Rạch Giá, thời hạn sử dụng đất 49 năm đến ngày 11/12/2057. Theo Quyết định 883/QĐ-CT ngày 20/06/2016 của Cục thuế tỉnh Kiên Giang, Công ty được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư đến hết tháng 06/2022. Từ tháng 7/2022 đến nay, Công ty phải thanh toán tiền thuê đất hàng năm.

Trên thửa đất này, Công ty đã đầu tư xây dựng công trình trên đất là Khách sạn Sài Gòn - Rạch Giá với diện tích xây dựng là: 2.160 m², diện tích sàn là: 15.183,8 m², cấp công trình cấp 2, và đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu tài sản trên đất số CL999748 ngày 13/12/2017, thời hạn sở hữu đến 11/12/2057.

- Tình hình hoạt động SXKD, tài chính Công ty

+ Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là từ khai thác các dịch vụ tại Khách sạn Sài Gòn - Rạch Giá, với quy mô thiết kế xây dựng là 108 phòng, đã hoàn thiện và khai thác kinh doanh 81 phòng. Tuy nhiên tỷ lệ khai thác đạt thấp, trong số 81 phòng đưa vào kinh doanh, mức khai thác bình quân chỉ đạt từ 30% đến 35% công suất phòng. Đặc biệt giai đoạn từ giữa năm 2020 đến giữa năm 2022 Công ty bị ảnh hưởng nặng nề do Đại dịch Covid, lệnh giãn cách xã hội, hoạt động du lịch đình trệ, nên lượng khách lưu trú thấp. Doanh thu giai đoạn này bị sụt giảm lớn, thua lỗ nhiều hơn các năm khác.

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

(ĐVT: VNĐ)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1	Tổng tài sản	152.932.275.930	151.153.745.424	143.862.712.852
2	Doanh thu thuần	11.297.373.772	23.707.189.366	22.550.315.130
3	Doanh thu hoạt động tài chính	21.884.117	36.946.585	215.704.294
4	Vốn chủ sở hữu	30.031.430.017	19.282.627.189	8.674.994.878
5	Nợ phải trả	122.900.845.913	131.871.118.235	135.187.717.974
6	Lỗ lũy kế	(103.130.269.983)	(113.879.072.811)	(124.486.705.122)
7	ROE (%)	(51,04%)	(56,03%)	(122,19%)
8	ROA (%)	(10,02%)	(7,15%)	(7,37%)

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

- BCTC đã được kiểm toán năm 2023 đính kèm.

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 thâm 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 thâm 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 Đối 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