

**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: **782** /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 Đầu tư
phát triển nhà và đô thị HUD6

Hà Nội, ngày **03** tháng **3** năm 2025

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 HUD6 (Công ty HUD6), 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 của pháp luật về giá, các 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 nhưng 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 HUD6

4.1. Thông tin chung

- Công ty HUD6 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102144120, đăng ký lần đầu ngày 16/01/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 7 ngày 16/01/2023.

- Ngành nghề sản xuất kinh doanh: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan..

- Trụ sở chính của Công ty: Tầng 1, 2 tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Công ty HUD6 đã thực hiện đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom với mã chứng khoán là HU6.

4.2. Các thông tin khác (theo Báo cáo số 12/BC-NĐDV-HUD6 ngày 09/01/2025 của người đại diện vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD6 và BCTC đã được kiểm toán các năm 2022, 2023).

Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông

Tại ngày 31/12/2024, vốn điều lệ của Công ty là 75.000.000.000 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	38.250.000.000	51,00%
2	Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUD-CIC	1.500.000.000	2,00%
3	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hợp Phú	3.000.000.000	4,00%
4	Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Quang Minh	1.066.000.000	1,42%
5	Các cổ đông thể nhân khác (357 cổ đông)	31.184.000.000	41,58%
	Cộng	75.000.000.000	100,00%

- Tình hình đầu tư vốn vào các doanh nghiệp khác

Công ty HUD6 có khoản đầu tư dài hạn là góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10 với giá trị là 10 tỷ đồng, chiếm 25% vốn điều lệ Công ty HUD10.

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

Công ty HUD6 đang quản lý và sử dụng 03 cơ sở nhà, đất, gồm:

STT	Vị trí	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng	Hiện trạng lô đất và công trình trên đất
1	Dự án CT10 Việt Hưng	1.266,95	Văn phòng, thương mại dịch vụ	- Diện tích tầng 2 với tổng diện tích 1.266,95m2 (không bao gồm diện tích cầu thang) trong tình trạng sử dụng tốt; Sử dụng đúng mục đích.
2	Dự án D2-CT2 Tây Nam Linh Đàm	430,00	Thương mại dịch vụ	- Tất cả 10 kiot tại tầng 1 với tổng diện tích là 430,00m2 trong tình trạng sử dụng tốt, các kiot này đã được ký hợp

STT	Vị trí	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng	Hiện trạng lô đất và công trình trên đất
				đồng cho thuê. - Sử dụng đúng mục đích.
3	Dự án CT1 Bắc Linh Đàm	517,20	Thương mại dịch vụ	- Tất cả 11 kiot tại tầng 1 với tổng diện tích là 517,20m2 trong tình trạng sử dụng tốt, các kiot này đã được ký hợp đồng cho thuê. - Sử dụng đúng mục đích.

- Tình hình tài sản của Công ty

Một số tài sản chính của Công ty HUD6 hiện đang có, gồm:

+ Quyền sử dụng 1.266,95m2 sàn tại tầng 2 tòa nhà CT10 Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

+ Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng các kiot cho thuê: 430,00m2 các kiot tại tầng 1 tòa nhà D2-CT2 Tây Nam Linh Đàm và 517,20m2 các kiot tại tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

+ 01 xe ô tô Lancruiser Prado, 01 xe ô tô Highlander SE, 01 xe ô tô Misubishi Xpander, 01 xe ô tô 7 chỗ Isuzu.

- Tình hình thực hiện các dự án đầu tư

* Dự án đã thực hiện hoàn thành

Công ty đã thực hiện hoàn thành công tác đầu tư, kinh doanh, bàn giao đưa vào sử dụng một số Dự án, gồm:

+ Dự án tiếp nhận chuyển giao và đầu tư xây dựng chung cư cao tầng CT1 khu nhà ở Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

+ Dự án tiếp nhận chuyển giao và Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng CT10 khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội

+ Dự án tiếp nhận uỷ quyền, thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng LK-28, LK-33 khu đô thị mới Vân Canh

+ Dự án tiếp nhận và đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình tại lô đất HH06, khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội

+ Dự án tiếp nhận uỷ quyền, thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình nhà ở chung cư cao tầng D2 tại lô đất CT2, khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.

+ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh tại lô đất BT-01 khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa

+ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh tại lô đất LK-26 khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa

+ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh tại lô đất LK-28 khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa

+ Nhận chuyển nhượng QSD đất tại lô đất LK-01 và LK-09 khu nhà ở 9,1ha thuộc khu đô thị mới Bắc thành phố Hà Tĩnh

*** Dự án đang triển khai**

- Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kẽ Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

+ Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam - Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị HUD6 - Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10. Công ty HUD6 tham gia với tỷ lệ là 30% tổng giá trị đầu tư dự án.

- Quy mô dự án: Thuộc dự án nhóm B, hạng mục công trình cấp III.

- Tổng mức đầu tư: 697.942.093.000 đồng.

- Hiện trạng thực hiện dự án:

+ Liên danh đã triển khai một số gói thầu về tư vấn (lập hồ sơ thiết kế, dự toán; khảo sát phương án rà phá bom mìn, đồng thời thực hiện một số công tác để điều chỉnh dự án cho phù hợp với tình hình thực tế).

+ Tính đến hết ngày 31/12/2024 dự án đã giải phóng mặt bằng được 04 đợt với tỷ lệ diện tích đất đạt khoảng 53 %/tổng diện tích đất của dự án (đã giải phóng mặt bằng được 10,5ha/19,85 ha)

+ Liên danh đang chuẩn bị về nguồn lực tài chính cho công tác giải phóng mặt bằng và nộp tiền sử dụng đất để thi công xây dựng hạ tầng.

Thông tin về tình hình tài chính trong 3 năm gần nhất

- Một số chỉ tiêu tài chính

ĐVT: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024 (dự kiến)
1	Tổng tài sản	99.748.227.321	100.697.695.860	100.755.136.985
2	Doanh thu thuần	1.378.581.132	2.865.763.376	2.338.483.636
3	Doanh thu từ hoạt động tài chính	1.562.757.611	2.033.648.539	1.073.467.061
4	Vốn chủ sở hữu	77.366.555.594	77.428.136.985	77.455.136.985
5	Nợ phải trả	22.381.671.727	23.269.558.875	23.300.000.000
6	Lợi nhuận sau thuế	31.233.387	61.581.391	27.000.000
7	ROE	0,040%	0,080%	0,035%
8	ROA	0,032%	0,061%	0,027%

Nguồn: Báo cáo số 12/BC-NĐDV-HUD6 ngày 09/01/2025 của người đại diện vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD6 và BCTC đã được kiểm toán các năm 2022, 2023.

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 (bản chính hoặc sao y bản chính):

- 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, báo giá: 60 ngày kể từ ngày Đơn vị Tư vấn ký 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 15 ngày, kể từ ngày đăng thông báo trên website chính thức của Tổng công ty và ngày đăng báo đầu tiên (Từ ngày 03/3/2025 đến 17h00 ngày 17/3/2025). 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

