

**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: **3863**/HUD-ĐM&PTDN

Hà Nội, ngày **25** tháng **7** năm 2025

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 HUD8

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 (Tổng công ty HUD) tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 (Công ty HUD8). Tổng công ty HUD 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 Luật Giá, các Chuẩn mực thẩm định giá và quy định pháp luật liên quan trong Hồ sơ thẩm định giá: Chứng thư thẩm định giá; Báo cáo thẩm định giá do Đơn vị tư vấn thẩm định giá phát hành; các hồ sơ, tài liệu liên quan đính kèm; các hồ sơ, tài liệu khác phục vụ việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD8 tại thời điểm 31/12/2024, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

+ Cơ sở pháp lý, thông tin, số liệu, dữ liệu dùng làm căn cứ thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá, Báo cáo thẩm định giá, các tài liệu khác trong Hồ sơ thẩm định giá.

+ Các cách tiếp cận và các phương pháp thẩm định giá của Đơn vị tư vấn thẩm định giá.

+ Kế hoạch thẩm định giá (nếu có); cơ sở giá trị thẩm định giá; giả thiết, giả thiết đặc biệt (nếu có); hạn chế và loại trừ trách nhiệm.

+ Về Đơn vị tư vấn thẩm định giá: điều kiện hành nghề của người thực hiện hoạt động thẩm định giá; điều kiện hoạt động của Đơn vị tư vấn thẩm định giá theo quy định pháp luật.

+ Việc khảo sát, thu thập thông tin của Đơn vị tư vấn thẩm định giá: nội dung khảo sát thu thập thông tin, nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá, thời điểm tiến hành khảo sát thẩm định giá... đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật; thông tin khảo sát, thu thập đủ điều kiện để sử dụng trong hoạt động thẩm định giá theo quy định pháp luật.

- Đánh giá Hồ sơ thẩm định giá đảm bảo Hồ sơ thẩm định giá tuân thủ quy định pháp luật về thẩm định giá; đủ điều kiện để sử dụng theo quy định pháp luật.

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; Các văn bản tư vấn cho Tổng công ty HUD về các nội dung có ý kiến đối với Đơn vị thẩm định giá; Các văn bản, báo cáo khác có liên quan đến việc kiểm tra và đánh giá việc thẩm định giá (khi Tổng công ty HUD có yêu cầu).

3. Thời gian và tiến độ thực hiện

Thời gian phát hành Báo cáo kết quả Kiểm tra và đánh giá việc thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp, xác định giá khởi điểm và các tài liệu liên quan tối đa là 07 ngày, kể từ ngày nhận được Hồ sơ thẩm định giá bao gồm: Chứng thư thẩm định giá, Báo cáo thẩm định giá và các hồ sơ, tài liệu liên quan đính kèm.

Sau khi phát hành Báo cáo kết quả Kiểm tra và đánh giá việc thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp, xác định giá khởi điểm, trường hợp Đơn vị thẩm định giá phát hành lại hoặc phát hành bản sửa đổi, bổ sung Chứng thư thẩm định giá, Báo cáo thẩm định giá mà Tổng công ty HUD yêu cầu Đơn vị tư vấn phát hành lại hoặc phát hành bản sửa đổi, bổ sung Báo cáo kết quả kiểm tra và đánh giá việc thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp, xác định giá khởi điểm thì Đơn vị tư vấn phát hành lại hoặc phát hành bản sửa đổi, bổ sung Báo cáo kết quả Kiểm tra và đánh giá việc thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp, xác định giá khởi điểm và các tài liệu liên quan tối đa là 07 ngày, kể từ ngày Đơn vị tư vấn nhận được tài liệu và Hai Bên thống nhất nội dung công việc, phí dịch vụ phát sinh.

4. Một số thông tin về Công ty HUD8

4.1 Thông tin chung

Công ty HUD8 được thành lập với định hướng hoạt động chính về lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản,

Trụ sở tại: Số 02 TTB Khu Xuân Phương Garden, phường Xuân Phương, thành phố Hà Nội.

Website: <http://hud8.vn/>

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào ngày 02/8/2007 với số vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng, trong đó: vốn góp của Tổng công ty HUD là 51%, vốn góp của các tổ chức và cá nhân khác là 49%.

Quý II/2014, Công ty tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận tăng thêm cho các cổ đông; là công ty đại chúng, đăng ký niêm yết trên sàn UpCom, mã cổ phiếu HD8.

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty: Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

4.2 Các thông tin khác:

Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông:

Hiện nay, vốn điều lệ của Công ty là 100 tỷ đồng với cơ cấu như sau:

TT	Cổ đông	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ (%)
1	Tổng công ty HUD	51.000.000.000	51%
2	Công ty cổ phần TASCO	9.000.000.000	9%
3	Các cổ đông cá nhân	40.000.000.000	40%
Tổng		100.000.000.000	100%

Cơ cấu tổ chức của Công ty HUD8 bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và 4 phòng ban chuyên môn. Ngoài ra, Công ty HUD8 có đầu tư vốn tại:

- Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Thịnh Phát Land (HUD8 góp vốn 100%);
- Công ty Đầu tư và phát triển nhà và đô thị Phú Yên (HUD8 góp vốn 30%).

Tình hình quản lý, sử dụng nhà, đất của Công ty:

Công ty có bất động sản đầu tư gồm 17 ki ốt với tổng diện tích sàn là 535,5 m² tại tầng 1 tòa nhà chung cư D1-CT2 khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm. Công ty đã ký hợp đồng cho thuê dài hạn và thu tiền thuê 01 lần đối với 17 ki ốt trên.

Các dự án đang triển khai thực hiện:

Dự án Khu văn phòng, nhà ở và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden, Nam Từ Liêm, Hà Nội (Công ty Thịnh Phát Land - Công ty con do Công ty HUD8 sở hữu 100% vốn điều lệ làm chủ đầu tư dự án.

Dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa (ký hiệu O-8) do Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Yên (Công ty HUD8 góp 30% vốn điều lệ) làm chủ đầu tư.

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

- Một số chỉ tiêu tài chính

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Tổng tài sản	196.306	185.334	171.714
2	Doanh thu thuần	112.356	677	1.050
3	Doanh thu từ hoạt động tài chính	11.493	13.632	8.129

4	Vốn chủ sở hữu	129.724	123.072	111.539
5	Nợ phải trả	66.582	62.262	60.174
6	Lợi nhuận sau thuế	13.862	6.401	1.868
7	ROE	10,69%	5,2%	1,6%
8	ROA	7,06%	3,5%	1,1%

Nguồn: Số liệu tài chính tại BCTC đã được kiểm toán năm 2022, 2023, 2024 của Công ty HUD8.

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;
- Số lượng 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 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, 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 05 ngày làm việc, kể từ ngày đăng thông báo trên website chính thức của Tổng công ty: 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 HUD 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 Đấu 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 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 HUD: trong vòng 5 (năm) 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);
- Đăng website TCT;
- Lưu: VT, ĐM&PTDN.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH



Đoàn Văn Thanh

