

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
TỔNG CÔNG TY
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI
HANDICO

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

Số: 436 /TCT-P5

Hà Nội, ngày 13 tháng 2 năm 2025

V/v: Chào dịch vụ Kiểm tra và Đánh giá việc
Thẩm định giá trị doanh nghiệp và định giá
phần vốn góp của Tổng công ty tại các Công ty

Kính gửi: Các đơn vị có chức năng Thẩm định giá

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội đang có nhu cầu thuê đơn vị cung cấp dịch vụ: Kiểm tra và đánh giá việc Thẩm định giá trị doanh nghiệp và định giá phần vốn góp phục vụ việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội tại 04 Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà (CT4), Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển nhà số 7 Hà Nội (CT7), Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 52 (CT52), Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây. 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, 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 ý 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.
- Đánh giá kết quả 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:

4.1. Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà:

4.1.1. Thông tin chung

Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017463 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/12/2008. Trong quá trình hoạt động, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được sửa đổi 4 lần, Giấy chứng nhận thay đổi lần 4 ngày 29/11/2022. Vốn điều lệ của công ty là 20.000.000.000 đồng. Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1 và 2 Tòa nhà NO3 Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

- Thi công xây lắp các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, văn hóa, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, các khu đô thị và công nghiệp, xây dựng và lắp đặt đường dây, trạm biến áp đến 35KV;
- Lập, tổ chức thực hiện, tư vấn cho các chủ đầu tư trong nước và nước ngoài trong các lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng;
- Kinh doanh bất động sản, văn phòng cho thuê, kinh doanh nhà;
- Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng và các mặt hàng Công ty kinh doanh.
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống, khách sạn, du lịch, lễ hành nội địa và quốc tế (không bao gồm quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Vận chuyển hành khách và vận tải hàng hóa bằng ô tô theo hợp đồng và theo tuyến cố định.
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Dịch vụ môi giới bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản.

4.1.2. Một số chỉ tiêu tài chính:

DVT: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
1	Tổng tài sản	175.309	172.305
2	Doanh thu thuần	274.519	176.495
3	Doanh thu từ hoạt động tài chính	824	918
4	Vốn chủ sở hữu	26.382	25.643
5	Nợ phải trả	148.926	146.661
6	Lợi nhuận sau thuế	9	0,8
7	ROE	0,03%	0,003%
8	ROA	0,01%	0,0004%

Nguồn: số liệu tài chính tại BCTC đã được kiểm toán năm 2022, 2023

4.2. Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển nhà số 7 Hà Nội:

4.2.1. Thông tin chung:

Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà số 7 Hà Nội (tiền thân là Công ty Xây dựng Phát triển nhà Hai Bà Trưng) được thành lập theo Quyết định số 725/QĐ-UB ngày 10/04/1992 và Quyết định số 1186/QĐ-UB ngày 24/03/1993 của UBND Thành phố Hà Nội. Tháng 07/2000, Công ty được chuyển giao từ quận Hai Bà Trưng về làm thành viên của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội và đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà số 7 Hà Nội từ tháng 11/2002 theo Quyết định số 7731/QĐ-UB ngày 12/11/2002 của UBND thành phố Hà Nội.

Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 4569/QĐ-UB ngày 06/07/2005 của UBND Thành phố Hà Nội và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100636374 đăng ký lần đầu ngày 03/01/2006, thay đổi lần 06 ngày 16/05/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 37 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Vốn điều lệ của Công ty là **165.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi lăm tỷ đồng).

Nghành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

- Xây dựng nhà các loại;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;

- Chuẩn bị mặt bằng (không bao gồm dò mìn và các loại tương tự tại mặt bằng xây dựng);

- Xây dựng công trình công ích;

- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản, định giá bất động sản;

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất bê tông đúc sẵn, sản xuất các sản phẩm vữa dùng trong xây dựng như: Dạng tâm, bảng, thanh, sản xuất bê tông trộn sẵn và bê tông khô, sản xuất vật liệu xây dựng;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh thương mại và dịch vụ, kinh doanh tài sản, thiết bị kỹ thuật, quản lý vận hành nhà chung cư, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và thiết bị chuyên ngành xây dựng, xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh...

4.2.2. Một số chỉ tiêu tài chính:

(ĐVT: Triệu đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
1	Tổng tài sản	1.812.010	1.321.110
2	Doanh thu thuần	560.521	359.552
3	Doanh thu từ hoạt động tài chính	1.177	33.496
4	Vốn chủ sở hữu	332.183	398.199
5	Nợ phải trả	1.479.826	922.911
6	Lợi nhuận sau thuế	62.285	89.179
7	ROE	18,75%	22,4%
8	ROA	3,44%	6,75%

Nguồn: số liệu tài chính tại BCTC đã được kiểm toán năm 2022, 2023

4.3. Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 52:

4.3.1. Thông tin chung:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101658934 thay đổi từ số 0103007872 ngày 17/05/2005 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp bổ sung 12 Giấy chứng nhận đăng ký

doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12 cấp ngày 18/12/2020 thay đổi về địa chỉ trụ sở hoạt động của công ty. Vốn điều lệ tại thời điểm ngày 31/12/2024 là 200.000.000.000 VNĐ.

Trụ sở Công ty: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Ngã Tư Sở, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Thi công phòng chống mối cho các công trình xây dựng;

- Lập, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu dân cư, khu đô thị mới, khu công nghiệp, kho tàng bến bãi, giao thông, thủy lợi;

- Dịch vụ quản lý, vận hành, khai thác các dự án, bất động sản bao gồm: quản lý, vận hành, khai thác sau đầu tư các dự án khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, kho tàng bến bãi và các dự án, bất động sản (*không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất*);

- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông đô thị (*cấp nước, thoát nước, chiếu sáng*), hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, đường dây và trạm biến áp đến 35KV, thủy lợi, bưu điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí;

- Kinh doanh nhà, khách sạn; Kinh doanh Lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch; Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn giải trí, khu vui chơi giải trí (*trừ các loại hình vui chơi, giải trí Nhà nước cấm*); Kinh doanh các dịch vụ thể thao; Bể bơi nước nóng, nước lạnh, dịch vụ sân golf, tennis, cầu lông, bóng bàn, bida, bơi thuyền, câu cá, thể dục thể hình - thẩm mỹ (*không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar*);

- Dịch vụ mua bán, tư vấn, môi giới kinh doanh nhà đất, bất động sản...

4.3.2. Một số chỉ tiêu tài chính:

(ĐVT: Triệu đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
1	Tổng tài sản	1.095.883	874.774
2	Doanh thu thuần	712.748	547.899
3	Doanh thu từ hoạt động tài chính	5.905	14.052
4	Vốn chủ sở hữu	256.197	263.330
5	Nợ phải trả	839.686	611.443
6	Lợi nhuận sau thuế	34.873	24.667
7	ROE	13,61%	9,37%

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
8	ROA	3,18%	2,82%

Nguồn: số liệu tài chính tại BCTC đã được kiểm toán năm 2022, 2023

4.4. Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây:

4.4.1. Thông tin chung:

Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây (gọi tắt là "Công ty") là Công ty TNHH Hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 430/GP cấp lần đầu ngày 01/10/1992, sửa đổi lần cuối theo Giấy chứng nhận đầu tư số 430/GP/GCNDĐC3/01/1 ngày 03/09/2014 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội cấp; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 01/10/1992, sửa đổi lần thứ 11 ngày 26/11/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Địa chỉ trụ sở chính tại số 254D Thụy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 59.382.243.724 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 40 người (*tại ngày 01/01/2023 là 43 người*).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính: Ngành nghề kinh doanh của Công ty là xây dựng và quản lý khu căn hộ dịch vụ tại 254D Thụy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Khi giấy phép đầu tư hết hạn (*49 năm kể từ ngày 01/10/1992*), Công ty sẽ phải chuyển giao miễn phí toàn bộ số tài sản cố định, kể cả số bất động sản đầu tư, cho nhà đầu tư trong nước Việt Nam là Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội.

4.4.2. Một số chỉ tiêu tài chính:

(*ĐVT: triệu đồng*)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
1	Tổng tài sản	109.171	104.152
2	Doanh thu thuần	20.524	21.319
3	Doanh thu từ hoạt động tài chính	2,9	2,5
4	Vốn chủ sở hữu	25.009	12.882
5	Nợ phải trả	84.162	91.330
6	Lợi nhuận sau thuế	(13.423)	(12.187)

Nguồn: số liệu tài chính tại BCTC đã được kiểm toán 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

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:

- 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 của đơn vị trong 03 năm gần nhất đến thời điểm nộp hồ sơ đề xuất (*trong đó chi tiết doanh thu hoạt động thẩm định giá*).

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 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. Thông tin chi tiết được đăng tải trên website: www.handico.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 và Phát triển nhà Hà Nội

Phòng Đầu tư Quản lý vốn

Địa chỉ: số 34 Hai Bà Trưng, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 02439387799

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 (năm) ngày kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn đơn vị tư vấn.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch HĐQT TCT; (Để b/cáo)
- Tổng Giám đốc TCT;
- Phó TGĐ Nguyễn Tử Quang;
- Lưu: VT, P7, P5.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC 


Nguyễn Tử Quang