

TỜ TRÌNH
Về giá khởi điểm đấu giá lại và Phương án bán tài sản
Nhà máy thủy điện Sông Bung 5

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 1

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 1 đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua ngày 29/06/2018;

Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị công ty đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua ngày 29/06/2018;

Căn cứ Nghị quyết số 13/NQ-TVĐ-HĐQT ngày 12/10/2020 của HĐQT về việc triệu tập ĐHĐCĐ bất thường năm 2020.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông (Đại hội) về kết quả cuộc đấu giá tài sản Nhà máy thủy điện Sông Bung 5 (NMTĐSB5) ngày 07/09/2020 và kính trình Đại hội xem xét, phê duyệt giá khởi điểm đấu giá lại và Phương án bán (chuyển nhượng) NMTĐSB5, cụ thể như sau:

1. Kết quả cuộc đấu giá tài sản NMTĐSB5 ngày 07/09/2020

1. Cơ sở thực hiện

- Nghị quyết số 02/2018/NQ-TVĐ1-ĐHĐCĐ ngày 03/10/2018 của ĐHĐCĐ về Định hướng phát triển giai đoạn 2018-2020, tầm nhìn 2025;
- Nghị quyết số 01/2020/NQ-TVĐ1-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2020 của ĐHĐCĐ về phương án bán tài sản NMTĐSB5.

2. Về việc thực hiện tổ chức đấu giá

Căn cứ Nghị quyết của ĐHĐCĐ nêu trên, Công ty đã tổ chức lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản theo đúng quy định tại Luật đấu giá tài sản theo hình thức công khai, cụ thể như sau:

- Ngày 24/07/2020, HĐQT phê duyệt Kế hoạch lựa chọn Tổ chức đấu giá (cùng tiêu chí lựa chọn Tổ chức đấu giá) tại Nghị quyết số 09/NQ-TVĐ1-HĐQT;
- Ngày 24/07/2020, Công ty đăng Thông báo số 1731/TB-TVĐ1-P2 về việc lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản trên cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản <https://dgts.moj.gov.vn/> của Bộ Tư pháp và trên cổng thông tin điện tử của Công ty <http://www.pecc1.com.vn/>. Hết thời điểm đăng ký tham gia tổ chức đấu giá theo Thông báo số 1731, có 02 đơn vị đến nộp Hồ sơ đăng ký tham gia tổ chức đấu giá tài sản là Công ty Đấu giá Hợp danh Thuận Phát và Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc Gia.
- Tổ chuyên gia của Công ty đã thực hiện đánh giá Hồ sơ đăng ký tham gia



tổ chức đấu giá của các đơn vị từ ngày 30/07/2020 đến ngày 31/07/2020. Kết quả Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc Gia đáp ứng các điều kiện, tiêu chuẩn đã công bố và được Tổ chuyên gia đề xuất lựa chọn.

- Ngày 06/08/2020, HĐQT phê duyệt kết quả lựa chọn Tổ chức đấu giá tại Quyết định số 219/QĐ-HĐQT-TVD1.

3. Thực hiện niêm yết

Ngày 11/08/2020, HĐQT Công ty đã thông qua Kế hoạch và hồ sơ bán NMTĐ Sông Bung 5 theo đề nghị của Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia tại văn bản số 152/NAP.HN ngày 07/08/2020.

Căn cứ kế hoạch đã được phê duyệt, Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia đã thực hiện niêm yết thông tin đấu giá tài sản NMTĐSB5 công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định, cụ thể như sau:

- Hai lần trên báo giấy Báo Pháp luật Việt Nam (Lần 1 số 225 Thứ Tư ngày 12/8/2020 và lần 2 số 228 Thứ Bảy ngày 15/8/2020);
- Hai lần trên Cổng Thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản – Bộ Tư pháp (<https://dgts.moj.gov.vn/>), lần 1 ngày 12/8/2020 và lần 2 ngày 17/8/2020;
- Đăng trên trang Thông tin về tài sản công – Cục Quản lý Công sản – Bộ Tài chính ngày 13/8/2020;
- Đăng Báo Quảng Nam điện tử <http://baoquangnam.vn> ngày 12/08/2020;
- Đăng tại Cổng thông tin điện tử của Công ty <http://www.pecc1.com.vn/> ngày 13/08/2020;
- EVN hỗ trợ đăng thông tin trên trang chủ của EVN ngày 17/08/2020;
- Niêm yết tại các địa điểm:
 - + Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia từ ngày 12/8/2020;
 - + Trụ sở Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 1 từ ngày 12/8/2020;
 - + Nơi tổ chức cuộc đấu giá - Khách sạn Super Hotel Candle từ ngày 12/8/2020;
 - + Ủy ban nhân dân xã MaCooiH, huyện Đông Giang và Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Nam Giang, tỉnh Quảng Nam từ ngày 17/8/2020;
 - + Nhà máy Thủy điện Sông Bung 5 từ ngày 17/8/2020.

4. Kết quả đấu giá

Theo thông báo tại văn bản số 52-3/NAP.HN ngày 04/09/2020 của Công ty Đấu giá Hợp danh Quốc gia, công việc niêm yết thông tin đấu giá, tổ chức bán hồ sơ đấu giá... đã được đơn vị thực hiện đầy đủ theo Thông báo đấu giá NMTĐSB5. Tuy nhiên, đến hết thời hạn bán/tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (17h ngày 04/09/2020), không có tổ chức/cá nhân nào mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước. **Vì vậy, việc tổ chức cuộc đấu giá tài sản NMTĐSB5 vào hồi 09 giờ 00 phút ngày 07/9/2020 là không thành.**

5. Đánh giá nguyên nhân

Cho đến thời điểm hiện tại, Công ty đã tổ chức đấu giá tài sản NMTĐSB5 bốn (04) lần, cụ thể như sau:

a. Ba lần tổ chức đấu giá theo phương án và giá khởi điểm đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại Nghị quyết số 02/2018/NQ-TVĐ1-ĐHĐCĐ ngày 03/10/2018 với giá khởi điểm là 1.688 tỷ đồng:

- **Lần 1 (ngày 15/11/2018):** Cuộc đấu giá có 2 nhà đầu tư là (i) Tổng công ty IDICO-CTCP và (ii) Tổng Công ty xây dựng Bạch Đằng-CTCP tham gia và đã đặt cọc nhưng cuộc đấu giá bị huỷ theo Nghị quyết số 494/NQ-HĐTV ngày 14/11/2018 của EVN;

- **Lần 2 (ngày 14/12/2018):** Có một đơn vị là Tổng công ty IDICO-CTCP mua Hồ sơ tham gia đấu giá nhưng không nộp Hồ sơ tham gia đấu giá;

- **Lần 3 (ngày 22/02/2019):** Không có đơn vị/cá nhân nào tham dự.

b. Một lần tổ chức đấu giá theo phương án và giá khởi điểm đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2020/NQ-TVĐ1-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2020 với giá khởi điểm là 1.578,63 tỷ đồng:

- **Lần 4 (ngày 07/9/2020):** Không có đơn vị/cá nhân nào tham dự.

Như vậy, trừ lần đấu giá thứ nhất, cả ba lần đấu giá gần đây nhất đều không có đơn vị/cá nhân nào tham gia đấu giá và các cuộc đấu giá không thành; mặc dù Công ty đã nỗ lực quảng bá, thực hiện các biện pháp nhằm tăng tính hấp dẫn của NMTĐSB5 như đàm phán giảm lãi suất khoản nợ vay đầu tư, điều chỉnh giảm sản lượng điện trung bình năm, tối ưu hoá chi phí vận hành nhà máy..., và giá khởi điểm đấu giá đã giảm từ 1.688 tỷ đồng (lần 1, 2, 3)¹ xuống 1.578,6 tỷ đồng (lần 4)².

Từ kết quả các cuộc đấu giá đã tổ chức, Công ty nhận định **nguyên nhân chính dẫn đến các cuộc đấu giá không thành là Giá khởi điểm của tài sản đấu giá thiên cao**. Cơ hội bán NMTĐSB5 thành công chỉ khi giá khởi điểm đấu giá tiệm cận tới giá trị thực tế theo thị trường.

II. Kế hoạch tổ chức lại cuộc đấu giá tài sản NMTĐSB5

1. Đề xuất giá khởi điểm đấu giá lại

Theo Chứng thư thẩm định giá số 211/CTTĐG/AVA-NV2 ngày 11/6/2020 do AVA phát hành, giá trị tài sản NMTĐSB5 tại thời điểm 29/02/2020 được xác định theo ba (03) phương pháp như sau:

1. Phương pháp Dòng tiền chiết khấu	1.576.222.000.000	đồng
2. Phương pháp Chi phí thay thế	1.389.049.818.569	đồng
3. Phương pháp Chi phí tái tạo	1.040.363.609.997	đồng

Giá khởi điểm áp dụng theo Phương pháp Dòng tiền chiết khấu đã được thực hiện tại cuộc đấu giá ngày 07/09/2020 và không thành công.

Do vậy, Công ty kiến nghị xây dựng giá khởi điểm đấu giá lại trên cơ sở giá trị tài sản tính theo phương pháp Chi phí thay thế trong Chứng thư thẩm định giá số 211/CTTĐG/AVA-NV2, cụ thể:

¹ Giá khởi điểm theo chứng thư số 280818.008/CTTĐ.TĐG ngày 28/08/2018.

² Giá khởi điểm theo chứng thư số 211/CTTĐG/AVA-NV2 ngày 11/6/2020.

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nội dung	Giá trị
1	Giá trị tài sản NMTĐSB5 theo phương pháp Chi phí thay thế trong Chứng thư số 211/CTTDG/AVA-NV2	1.389.050
2	Chi phí bán NMTĐSB5 (bao gồm dự phòng)	1.187
2.1	Chi phí Tư vấn thẩm định giá (lần 3)	198
2.2	Chi phí lập bản công bố thông tin bán NMTĐSB5	216
2.3	Chi phí thuê tư vấn Luật	385
2.4	Chi phí tổ chức bán đấu giá lần 5 (0,3% tổng giá trị chào bán thành công dự kiến không quá 300 triệu)	300
2.9	Chi phí dự phòng	88
3	Giá khởi điểm đấu giá làm tròn (1+2)	1.390.236

Như vậy, giá khởi điểm đấu giá là 1.390,236 tỷ đồng.

2. Kết quả tài chính trong trường hợp bán thành công NMTĐSB5

a. Thu nhập từ việc bán NMTĐSB5

Với giá thiết giá đấu giá thành công bằng giá khởi điểm, thu nhập từ việc bán NMTĐSB5 (sau khi thanh toán công nợ của dự án) được xác định tại thời điểm cuối năm 2020 như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Diễn giải	Giá trị
I	Thu nhập sau thuế từ việc bán tài sản (1)-(4)	1.252.854
1	Giá trị bán đấu giá thành công	1.390.236
2	Giá trị còn lại của NMTĐSB5	702.137
3	Chênh lệch giá trị = (1)-(2)	688.099
4	Thuế chuyển nhượng tài sản = 20%*(3-II.3)	137.382
II	Các khoản phải trả	505.451
1	Trả nợ ngân hàng (vay dài hạn đầu tư SB5) ³	462.834
2	Trả nợ nhà thầu thi công xây dựng SB5	41.430
3	Chi phí bán tài sản và dự phòng	1.187
III	Thu nhập sau thanh toán công nợ của dự án ((I)-(II))	747.403

b. Kết quả tài chính

Kết quả SXKD năm 2020 và giai đoạn 2020-2025 (với doanh thu tối thiểu 400 tỷ đồng) được dự kiến như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

	2020	2021F	2022F	2023F	2024F	2025F
Sông Bung 5						
Doanh thu	103,195					

³ Số dư dự tính tại thời điểm cuối năm 2020. Số dư vay tại ngày 30/09/2020 là 463.904.443.756 đồng.

Chi phí giá vốn	72,725					
Lợi nhuận gộp	30,470					
Chi phí lãi vay	46,420					
Lợi nhuận trước thuế	(15,950)					
PECC1						
Doanh thu	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
Chi phí giá vốn	283,399	283,399	283,399	283,399	283,399	283,399
Kết chuyển hàng tồn kho	270,000	7,035	22,747	22,520	21,865	19,241
Lợi nhuận gộp	(153,399)	109,565	93,853	94,081	94,736	97,360
Chi phí quản lý chung	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
Chi phí trích lập dự phòng	90,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
Chi phí lãi vay	31,367	17,988	4,350	4,350	4,350	4,350
Thu nhập từ hoạt động tài chính	-	-	8,903	9,094	9,715	10,257
Thu nhập từ Bán TS	688,099	-	-	-	-	-
Chi phí bán TS	1,187	-	-	-	-	-
Thuế chuyển nhượng tài sản	137,382	-	-	-	-	-
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	-	-
Chi phí khác	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
Lợi nhuận trước thuế	232,764	37,577	44,406	44,825	46,101	49,266
Lợi nhuận trước thuế tổng hợp	216,813	37,577	44,406	44,825	46,101	49,266
Thuế TNDN	43,363	7,515	8,881	8,965	9,220	9,853
Lợi nhuận sau thuế tổng hợp	173,450	30,062	35,525	35,860	36,881	39,413
Chỉ tiêu tài chính						
Hệ số Nợ/Vốn CSH dự kiến	2,56	0,71	0,73	0,77	0,83	0,88
Tỷ suất Lợi nhuận trên VDL	64,98%	11,26%	13,31%	13,44%	13,82%	14,77%
Hệ số bảo toàn vốn	1,59	1,01	1,02	1,02	1,02	1,03

Với thu nhập sau khi chuyển nhượng, Công ty đủ nguồn để khắc phục tồn đọng tài chính và thanh toán các nghĩa vụ tài chính khác (nợ, vay) tồn tại từ nhiều năm trước, cụ thể như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Diễn giải	Năm 2020	Năm 2021
I	Chi phí khắc phục tài chính (tỷ đồng)	360,000	-
1	Kết chuyển giá vốn những công trình không còn doanh thu nhưng vẫn còn chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	270,000	
2	Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	90,000	
II	Đồng tiền thanh toán các khoản nợ, vay (tỷ đồng), gồm:	68,672	426,249
1	Trả gốc vay cá nhân	3,000	151,538
2	Trả lương còn nợ NLĐ		244,711
3	Trả Cổ tức EVN	47,563	
4	Lãi cổ tức EVN	13,109	
5	Nợ phải trả khác	5,000	
6	Chi phí giảm biên do tái cơ cấu 4 Công ty con (tạm tính)		30,000

Từ kết quả tài chính như trên cho thấy, sau khi chuyển nhượng thành công với giá trị tối thiểu bằng giá khởi điểm đề xuất, các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty trở về mức bình thường: hệ số nợ/Vốn CSH < 3 lần ngay năm 2020 và giảm xuống mức dưới 1 lần từ năm 2021; tỷ suất lợi nhuận/Vốn điều lệ tăng dần trên 10%/năm; Công ty có thặng dư sau khi thanh toán các khoản nợ, vay và có thể chi trả cổ tức từ 2021 với mức khoảng 10%/năm; đồng thời hệ số bảo toàn vốn đạt 1,59 lần năm 2020.

3. Phương án đấu giá

Công ty kiến nghị thực hiện theo Phương án đấu giá đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2020/NQ-TVĐ1-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2020, cụ thể như sau:

- Về hình thức: Thực hiện bán tài sản NMTĐSB5 theo hình thức đấu giá công khai theo Luật đấu giá tài sản.
- Về phương thức: bán toàn bộ tài sản NMTĐSB5 có tiếp nhận toàn bộ đội ngũ vận hành NMTĐSB5 theo Phương án sử dụng lao động do Công ty xây dựng.
- Tổ chức thực hiện đấu giá: Việc đấu giá tài sản sẽ được thực hiện thông qua tổ chức đấu giá trung gian hợp pháp có uy tín, đủ điều kiện thực hiện đấu giá tài sản theo các quy định của pháp luật.

4. Kế hoạch thực hiện

Việc chuẩn bị và tổ chức đấu giá tài sản NMTĐSB5 sẽ được HĐQT Công ty chủ trì thực hiện sau khi được Đại hội thông qua. Các mốc chính của kế hoạch tổ chức thực hiện bán NMTĐSB5 như sau:

STT	Nội dung	Kế hoạch
1	ĐHĐCĐ thông qua giá khởi điểm và phương án đấu giá lại	2/11/2020
2	Lựa chọn Tổ chức đấu giá (ký PLHD)	3/11/2020
3	Xây dựng và phê duyệt hồ sơ đấu giá	3/11-8/11
4	Niêm yết thông tin	9/11-24/11
5	Tổ chức đấu giá và xác định người trúng đấu giá	26/11
6	Ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản	Tháng 12/2020
7	Hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng khác	Quý I/2021

III. Kiến nghị

Việc bán NMTĐSB5 và thu được tiền chuyển nhượng là yếu tố quan trọng để có nguồn khắc phục những vấn đề tài chính tồn đọng từ nhiều năm trước, tạo điều kiện để Công ty nhanh chóng ổn định và phát triển. Do vậy, Công ty kiến nghị Đại hội xem xét thông qua các nội dung sau:

1. Phương án bán tài sản NMTĐSB5:

- Hình thức bán: Thực hiện bán tài sản NMTĐSB5 theo hình thức đấu giá công khai theo Luật đấu giá tài sản.
- Phương thức bán: Bán toàn bộ tài sản NMTĐSB5 có tiếp nhận toàn bộ đội ngũ vận hành NMTĐSB5 theo Phương án sử dụng lao động do Công ty xây dựng.
- Tổ chức thực hiện đấu giá: Việc đấu giá tài sản sẽ được thực hiện thông qua tổ chức đấu giá trung gian hợp pháp có uy tín, đủ điều kiện thực hiện đấu giá

tài sản theo các quy định của pháp luật.

2. Giá khởi điểm đấu giá:

Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá là **1.390.236.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn ba trăm chín mươi tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu đồng)**, bao gồm cả khoản nợ vay Ngân hàng của dự án NMTĐSB5, không bao gồm thuế GTGT và các loại thuế, phí, lệ phí... liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp Bên mua kế thừa Hợp đồng vay vốn tín dụng của NMTĐSB5: Bên mua phải thỏa mãn các điều kiện về kế thừa công nợ theo quy định của Ngân hàng và chịu trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm quy định tại Hợp đồng vay vốn tín dụng số 01/2009/SB5-HĐTD ngày 14/8/2009 và các phụ lục kèm theo của Hợp đồng.

- Trường hợp Bên mua không kế thừa Hợp đồng vay vốn tín dụng của NMTĐSB5: Công ty sẽ thực hiện tất toán Hợp đồng với Ngân hàng cho vay và Bên mua có nghĩa vụ thanh toán khoản phí trả nợ trước hạn phát sinh tại thời điểm tất toán theo mức quy định trong Hợp đồng.

- Các khoản nợ phải thu, phải trả nhà thầu thực hiện thi công xây dựng công trình NMTĐSB5 thuộc trách nhiệm của PECC1.

3. Thời gian thực hiện: Trong năm 2020.

4. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Quyết định tất cả các vấn đề liên quan tới việc thực hiện bán đấu giá NMTĐSB5 theo Phương án bán đã được phê duyệt, bao gồm: lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá; thực hiện bán đấu giá; phê duyệt kết quả bán đấu giá; thực hiện các thủ tục chuyển giao tài sản sang bên tiếp nhận; xử lý tình huống trong trường hợp đấu giá không thành công theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ; và xử lý các tình huống phát sinh khác (nếu có) nhưng không làm thay đổi phương án bán đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

- Quyết định việc sử dụng nguồn tiền thu được vào việc khắc phục tình trạng tài chính hiện tại của Công ty, đảm bảo hạch toán đúng quy định của Nhà nước.

Hội đồng quản trị kính trình./.



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như trên;
- TV BKS;
- P7 (đăng web);
- Lưu: VT, HĐQT.



Nguyễn Tài Anh

THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ