

Số: 145 /GM-SKHĐT

Trà Vinh, ngày 26 tháng 8 năm 2020

GIẤY MỜI

**Về việc trao đổi một số nội dung có liên quan đề nghị điều chỉnh dự án
Khu nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức của Công ty Cổ phần Đầu tư
Phát triển Xây dựng Thương mại Xuất Nhập Khẩu Minh Anh**

Qua tổ chức lấy ý kiến thẩm định nội dung điều chỉnh dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng thương mại xuất nhập khẩu Minh Anh, trong đó cần làm rõ nội dung đề nghị điều chỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức cuộc họp như sau:

Sở Kế hoạch và Đầu tư trân trọng kính mời:

- Đại diện lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Đại diện lãnh đạo Sở Xây dựng;
- Đại diện lãnh đạo Cục thuế tỉnh;
- Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính;
- Đại diện lãnh đạo UBND thành phố Trà Vinh;
- Đại diện lãnh đạo Công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng thương mại xuất nhập khẩu Minh Anh. (Trường hợp người đại diện theo pháp luật của Công ty không dự và cử người dự thay có Giấy ủy quyền)

Đến dự cuộc họp liên quan đến nội dung:

Trao đổi, làm rõ nội dung đề nghị điều chỉnh vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng thương mại xuất nhập khẩu Minh Anh.

Chủ trì: Ông Lâm Hữu Phúc, Phó Giám đốc Sở.

Thời gian: Lúc 09 giờ 30 phút ngày 28 / 8 /2020 (thứ Sáu).

Địa điểm: Hội trường Sở Kế hoạch và Đầu tư (Số 19A, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh).

(Đính kèm nội dung chi tiết cần trao đổi và hồ sơ đề nghị điều chỉnh của Nhà đầu tư).

Sở Kế hoạch và Đầu tư rất mong lãnh đạo các đơn vị và Nhà đầu tư sắp xếp thời gian tham dự đầy đủ để cuộc họp đạt kết quả tốt. *h*

Nơi nhận:

- Như thành phần;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VP.TT.XT.V. *h*



KT. **GIÁM ĐỐC**
PHÓ GIÁM ĐỐC

Lâm Hữu Phúc



**NỘI DUNG CHI TIẾT TRAO ĐỔI ĐỐI VỚI ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN
KHU NHÀ Ở XÃ HỘI KHU CÔNG NGHIỆP LONG ĐỨC**

TT	Nội dung ý kiến	Nội dung cần trao đổi
1	<p>Ý kiến của Sở Xây dựng (tại Công văn số 1047/SXD-QLXD ngày 17/8/2020) như sau:</p> <p>* Về tổng mức đầu tư điều chỉnh:</p> <p>Công ty đề nghị điều chỉnh tăng từ 448,371 tỷ đồng lên 558,905 tỷ đồng, giá trị tăng thêm là khoảng 110,534 tỷ đồng là quá cao.</p> <p>- Sau khi so sánh giá trị tổng mức đầu tư phần chi phí xây dựng tăng từ 394,841 tỷ đồng lên 436,030 tỷ đồng (tăng 41,189 tỷ đồng). <i>Nguyên nhân:</i></p> <p>+ Công ty áp dụng đơn giá xây dựng tăng (suất vốn đầu tư xây dựng tăng từ 01 triệu/m² đến 2,4 triệu/m²).</p> <p>+ Diện tích xây dựng Nhà điều hành đơn vị tính thiếu 02 tầng. Do đó, tổng diện tích sàn điều chỉnh lần này tăng gần 1.200 m².</p> <p>- Các hạng mục có chi phí xây dựng tăng nhiều gồm: Nhà điều hành tăng 8,223 tỷ đồng; nhà để xe tăng 3,668 tỷ đồng; các hạng mục phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật tăng 16,946 tỷ đồng.</p> <p>=> Từ các số liệu nêu trên, Sở xây dựng xét thấy lý do thay đổi về vốn đầu tư do nền móng yếu nên phần phép cọc sâu tăng dẫn tới việc tăng chi phí như Công ty thông tin là chưa hợp lý. Việc tăng tổng mức đầu tư chủ yếu do Công ty áp dụng suất vốn đầu tư tăng, tính toán thiếu phần diện tích nhà điều hành và tăng chi phí các hạng mục phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>* Ngoài ra, đề nghị Công ty tính toán lại giá trị Tổng mức đầu tư sau thuế của dự án để tránh trường hợp chồng thuế, cụ thể như sau:</p> <p>+ Tổng mức đầu tư trước thuế là: 508.095.746.916 đồng (trong</p>	<p>Đối với ý kiến của Sở Xây dựng về tổng mức đầu tư điều chỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị như sau:</p> <p>- Đối với Công ty: Giải trình thêm đối với ý kiến của Sở Xây dựng về nội dung tăng vốn và kiểm tra lại số liệu về việc chồng thuế.</p> <p>- Đối với Sở Xây dựng:</p> <p>+ Đối lý do của Công ty đưa ra “<i>thay đổi về vốn đầu tư do nền móng yếu nên phần phép cọc sâu tăng dẫn tới việc tăng chi phí</i>” thì Sở Xây dựng cho là chưa hợp lý. Như vậy, đề nghị Sở Xây dựng thông tin thêm về nội dung này. Ngoài ra, việc Công ty tăng tổng mức đầu tư với giá trị tăng thêm 110,534 tỷ đồng, trong đó chi phí đầu tư tăng phần lớn là thực hiện các công trình phụ (Nhà điều hành; nhà để xe tăng; các hạng mục phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật) thì có phù hợp với quy định hay không? Do việc hoạch toán tất cả các chi phí xây dựng sẽ được đưa vào giá bán. Như vậy có ảnh hưởng đến giá bán Nhà ở xã hội hay không?</p> <p>- Suất đầu tư tăng từ 01 triệu/m² đến 2,4 triệu/m² và chi phí đầu tư tăng phần lớn là thực hiện các công trình phụ (Nhà điều hành; nhà để xe; các hạng mục phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật) thì có phù hợp với quy định hay không? Do việc hoạch toán tất cả các chi phí xây dựng sẽ được đưa vào giá bán. Như vậy có ảnh hưởng đến giá bán Nhà ở xã hội hay không? đề nghị đơn vị cho ý kiến đối với nội dung này.</p> <p>- Đối với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh: Đề nghị các đơn vị cho ý kiến thêm đối với nội dung nêu trên.</p>

<p>đó Tổng chi phí xây dựng sau thuế là: 436.030.942.233 đồng) + Tổng mức đầu tư sau thuế của dự án là 558.905.321.608 đồng</p>	<p>Ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư:</p> <p>- Theo số liệu tổng các chi phí tại Biểu tổng mức đầu tư dự kiến (<i>Bản thuyết minh đầu tư - Nguồn vốn đầu tư theo bản vẽ đã được phê duyệt của Sở Xây dựng làm cơ sở để lập dự toán theo đơn giá tại tỉnh Trà Vinh tháng 02 năm 2020</i>) do Công ty cung cấp là 508.095.746.916 đồng; tuy nhiên, số liệu do Sở Kế hoạch và Đầu tư cộng lại là 485.146.514.040 đồng. Đề nghị Công ty rà soát, kiểm tra số liệu nêu trên.</p> <p>- Công ty đề nghị điều chỉnh tăng vốn đầu tư từ 448.371.000.000 đồng, trong đó (<i>Vốn của Công ty thực hiện dự án: 134.511.300.000 đồng, Vốn vay: 224.185.500.000 đồng, Vốn khác 89.674.200.000 đồng</i>)</p> <p>thành 558.905.321.608 đồng, trong đó (<i>Vốn của Công ty thực hiện dự án: 167.671.596.482 đồng, Vốn vay: 279.452.660.804 đồng, Vốn khác 111.781.064.322 đồng</i>). Như vậy theo nội dung nêu trên, tổng vốn đầu tư tăng là 110.534.321.608 đồng, trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Vốn của Công ty thực hiện dự án tăng: 33.160.296.482 đồng.</i> - <i>Vốn vay tăng: 55.267.160.804 đồng.</i> - <i>Vốn khác tăng: 22.106.864.322 đồng.</i> <p>Theo tài liệu đính kèm hồ sơ của Công ty, Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với nội dung tăng vốn vay của Công ty tăng là 33.160.296.482 đồng, đề nghị Công ty bổ sung tài liệu chứng minh đối với phần vốn tăng này. - Đối với nội dung tăng vốn vay là 55.267.160.804 đồng, Sở Kế hoạch và Đầu tư thống nhất với các văn bản cam kết tài chính đính kèm.
<p>2</p>	<p>Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Công ty thực hiện các nội dung sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra lại số liệu tổng các chi phí tại Biểu tổng mức đầu tư dự kiến. - Bổ sung tài liệu chứng minh năng lực tài chính đối với số vốn của Công ty thực hiện dự án tăng là 33.160.296.482 đồng và phải cam kết đảm bảo các quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Điều 63 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 thì mới đủ điều kiện huy động từ tiền đặt cọc của khách hàng.

- Đối với nội dung tăng nguồn vốn huy động khác là 22.106.864.322 đồng, đề nghị Công ty phải đảm bảo các quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Điều 63 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 thì mới đủ điều kiện huy động từ tiền đặt cọc của khách hàng theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1047/SXD-QLXD ngày 17/8/2020.