

BÁO CÁO
ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc
sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; Sở Kế hoạch và Đầu tư đã đăng tải danh mục dự án có sử dụng đất, thành lập Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư, mở và đánh giá Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của các nhà đầu tư.

Căn cứ kết quả đánh giá của Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính báo cáo UBND tỉnh như sau:

I. THÔNG TIN CƠ BẢN

1. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020;

Căn cứ Quyết định số 1985/QĐ-UBND ngày 25/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát;

Căn cứ Quyết định số 2423/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án sơ bộ (tạm tính) kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB phục vụ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Phân khu chăm sóc sức khỏe, phục hồi chức năng và khu dân cư thuộc Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát;

Căn cứ Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông báo số 37/TB-SKHĐT ngày 13/4/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc Thông báo mời quan tâm dự án đầu tư có sử dụng đất Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát;

Căn cứ Quyết định số 139/QĐ-SKHĐT ngày 06/5/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thành lập Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát;

Căn cứ Quyết định số 141/QĐ-SKHĐT ngày 07/5/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát;

Căn cứ Bảng đánh giá của các thành viên Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư, Bảng tổng hợp kết quả đánh giá của Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư.

2. Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án:

a) Thành phần Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư

- Chủ tịch Hội đồng: Ông Nguyễn Thành Hải - Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Phó Chủ tịch Hội đồng: Ông Trần Vũ Thanh Hùng - Phó Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Các thành viên:

+ Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai - Phó Giám đốc Sở Tài chính;

+ Ông Lê Đăng Tuấn - Phó Giám đốc Sở Xây dựng;

+ Ông Huỳnh Cao Nhất - Phó Giám đốc Sở Du lịch;

+ Ông Tô Hiếu Trung - Trưởng Phòng Đấu thầu, Thẩm định và Giám sát Đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Phó Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư);

+ Ông Đinh Công Nghĩa - Phó Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường;

- + Ông Bùi Quốc Nghị - Phó Chủ tịch UBND huyện Phù Cát;
- + Ông Nguyễn Bay - Giám đốc Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư.

b) Cách thức làm việc của Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư

Quy trình và Tiêu chuẩn đánh giá Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án được thực hiện theo Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Từng thành viên Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư phân tích, đánh giá độc lập, sau đó tổng hợp kết quả đánh giá Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của các thành viên Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư và lập Báo cáo đánh giá Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Đính kèm theo Báo cáo này: Quyết định số 139/QĐ-SKHĐT ngày 06/5/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thành lập Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân; Thông báo số 37/TB-SKHĐT ngày 13/4/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc Thông báo mời quan tâm dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân; Bảng đánh giá Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của các thành viên trong Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư; Bảng tổng hợp kết quả đánh giá của Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư.

3. Phương pháp đánh giá Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:

Việc đánh giá Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án được thực hiện theo quy trình được quy định tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh.

Nhà đầu tư được đánh giá là “đáp ứng yêu cầu” khi có Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án hợp lệ, tư cách của nhà đầu tư hợp lệ; Có kết quả đánh giá về năng lực, kinh nghiệm là “Đạt” đối với tất cả các yêu cầu tại Chương II, Phụ lục I, Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh.

II. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH TỔ CHỨC ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Ngày 15/4/2021, đăng tải thông tin dự án mời gọi đầu tư lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, website Sở Kế hoạch và Đầu tư, Trung tâm Xúc tiến Đầu tư. Thời điểm kết thúc nhận hồ sơ đến 07h30 ngày 24/5/2021.

Như vậy thời gian để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ năng lực, kinh nghiệm và đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất là trên 30 ngày đảm bảo quy định.

Vào lúc 07h30, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiến hành mở hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, theo đó, tổng số hồ sơ đăng ký thực hiện dự án có 02 hồ sơ của:

- Liên danh Công ty CP Năng lượng và Bất động sản Trường Thành và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long;
- Công ty CP Đầu tư CIC.

Căn cứ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án do nhà đầu tư cung cấp trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư đã tiến hành đánh giá.

III. KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Kết quả đánh giá sơ bộ năng, lực kinh nghiệm:

a) Kết quả đánh giá về tính hợp lệ của Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và tư cách hợp lệ của nhà đầu tư

Căn cứ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia của 02 nhà đầu tư và theo yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm được đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư đã đề nghị 02 nhà đầu tư làm rõ hồ sơ trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Cụ thể:

- Liên danh Công ty CP Năng lượng và Bất động sản Trường Thành và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long làm rõ phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, lợi ích cổ đông không kiểm soát của Công ty, cung cấp Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về việc thống nhất sử dụng phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối này để đầu tư, sản xuất kinh doanh (văn bản số 854/SKHĐT-TTXX ngày 26/5/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư);

- Công ty CP Đầu tư CIC làm rõ tổng vốn đầu tư (gồm giá trị m1, m2); nguồn vốn đầu tư gồm vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng, vốn huy động khác so với tổng vốn đầu tư (văn bản số 870/SKHĐT-TTXX ngày 28/5/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư).

Trên cơ sở hồ sơ làm rõ của Liên danh Công ty CP Năng lượng và Bất động sản Trường Thành và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long; Công ty CP Đầu tư CIC, Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư đã đánh giá Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và tư cách của 02 nhà đầu tư là hợp lệ và đủ điều kiện để đánh giá về năng lực, kinh nghiệm theo quy định tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh.

b) Kết quả đánh giá về việc đáp ứng các điều kiện năng lực, kinh nghiệm quy định tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh

Căn cứ kết quả đánh giá tư cách hợp lệ nêu trên, nhà đầu tư là Liên danh Công ty CP Năng lượng và Bất động sản Trường Thành và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long; Công ty CP Đầu tư CIC được xem xét đánh giá về năng lực, kinh nghiệm.

Trên cơ sở đó, Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư đã đánh giá về năng lực, kinh nghiệm cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Yêu cầu	Đánh giá của HĐ LCNDT về Liên danh Công ty CP Năng lượng và BĐS Trường Thành và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long (Đạt/Không đạt)	Đánh giá của HĐ LCNDT về Công ty CP Đầu tư CIC (Đạt/Không đạt)
1	Năng lực tài chính ⁽¹⁾	<p>Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp⁽²⁾: 20% tổng vốn đầu tư của dự án đang xét (m1+m2), tương đương 145.381.362.000 đồng.</p> <p>Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh. Đồng thời, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh; nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh được đánh giá là không đáp ứng thì nhà đầu tư liên danh được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu.</p> <p>Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.</p>	Đạt (9/9 thành viên)	Không đạt (8/9 thành viên)
2	Kinh nghiệm ⁽³⁾	<p>Số lượng tối thiểu các dự án mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính: 01 dự án loại 1. Cách xác định dự án như sau⁽⁴⁾:</p> <p>- Loại 1: Dự án trong lĩnh vực khu dân cư, nhà ở thương mại, khu du lịch mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:</p> <p>+ Dự án có tổng mức đầu tư tối thiểu</p>	Đạt loại 1 (9/9 thành viên)	Đạt loại 2 (9/9 thành viên)

		<p>bằng⁽⁵⁾ 60% tổng mức đầu tư của dự án đang xét, tương đương 436.144.084.000 đồng.</p> <p>+ Dự án mà nhà đầu tư có phần giá trị vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án kinh nghiệm tối thiểu bằng⁽⁶⁾ 60% vốn chủ sở hữu của dự án đang xét, tương đương 87.228.818.000 đồng.</p> <p>+ Dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng, trong đó có một dự hoàn thành giai đoạn xây dựng trong 05 năm gần đây.</p> <p>- Loại 2: Dự án trong lĩnh vực khu dân cư, nhà ở thương mại, khu du lịch mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:</p> <p>+ Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong gói thầu/hợp đồng của dự án kinh nghiệm tối thiểu bằng⁽⁷⁾ 50% tổng mức đầu tư của dự án đang xét, tương đương 363.453.404.000 đồng.</p> <p>+ Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 05 năm gần đây.</p> <p>- Loại 3: Dự án trong lĩnh vực khu dân cư, nhà ở thương mại, khu du lịch mà đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:</p> <p>+ Giá trị phần công việc đối tác cùng thực hiện tham gia trong gói thầu/hợp đồng của dự án kinh nghiệm tối thiểu bằng⁽⁸⁾ 50% giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét, tương đương 363.453.404.000 đồng.</p> <p>+ Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 05 năm gần đây.</p> <p>Kinh nghiệm của nhà đầu tư bằng tổng số dự án của nhà đầu tư/thành viên liên danh và đối tác đã thực hiện.</p> <p>Các dự án/gói thầu nhà đầu tư/đối tác thực hiện phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng theo hợp đồng đã ký kết mới được xem xét, đánh giá⁽⁹⁾.</p>	
--	--	---	--

3	Các tiêu chí khác ⁽¹⁰⁾	Nhà đầu tư có cam kết nộp ngân sách nhà nước giá trị tối thiểu là 11.300.419.000 đồng.	Đạt (9/9 thành viên)	Đạt (9/9 thành viên)
---	-----------------------------------	--	--------------------------------	--------------------------------

Tổng kết:

- Hồ sơ của Liên danh Công ty CP Năng lượng và Bất động sản Trường Thành và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long được Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư đánh giá đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm theo Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh.

- Hồ sơ của Công ty CP Đầu tư CIC được Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư đánh giá đạt về năng lực kinh nghiệm, tiêu chí khác nhưng đa số thành viên Hội đồng (8/9 thành viên) chấm không đạt về mục năng lực tài chính quy định tại Chương II, Phụ lục I, Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh. Lý do đa số thành viên Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư đánh giá không đạt về “năng lực tài chính” vì chưa làm rõ vốn chủ sở hữu cam kết cho các dự án đang thực hiện (không nêu rõ số tiền 273.832.873.500 đồng là vốn chủ sở hữu của những dự án nào). Đồng thời, tại hồ sơ đăng ký ban đầu thì tổng vốn đầu tư dự án là 726.906.806.482 đồng, tuy nhiên tại văn bản số 46/GT-CIC ngày 31/5/2021 làm rõ hồ sơ dự án thì tổng vốn đầu tư dự án là 726.907.000.000 đồng, không thống nhất về tổng vốn đầu tư nên không phù hợp.

IV. KẾT LUẬN

Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của Nhà đầu tư là Liên danh Công ty CP Năng lượng và Bất động sản Trường Thành và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh.

Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của Nhà đầu tư là Liên danh Công ty CP Đầu tư CIC không đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh.

V. KIẾN NGHỊ

Qua kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư tham gia đăng ký thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh như sau:

1. Công nhận Liên danh Công ty CP Năng lượng và Bất động sản Trường Thành và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long là nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân. Cụ thể như sau:

- Tên dự án: Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân.

- Địa điểm thực hiện: Thôn Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

- Diện tích khu đất: 17,756 ha.

- Tổng mức đầu tư: 726.911.000.000 đồng, trong đó:

+ Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m1): 702.200.000.000 đồng (Chưa bao gồm kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền thuê đất).

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (m2): 24.711.000.000 đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án: 2021 - 2026.

- Nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm: Liên danh Công ty CP Năng lượng và Bất động sản Trường Thành và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long.

- Địa chỉ Liên danh: Tầng 2, Tòa nhà HEAC, số 14 - 16 Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

2. Theo quy định tại Khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 thì: *“Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư”*.

Do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh chấp thuận cho triển khai thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; đồng thời giao Sở Tài chính tính toán, xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3) và hướng dẫn, thông báo nhà đầu tư nộp giá trị (m3).

Sở Kế hoạch và Đầu tư kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định để các cơ quan có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng lựa chọn NĐT;
- Lưu: VT, TH, ĐTTĐ, TTXT (TL).

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thành Hải