

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng 11 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất**  
**để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*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 26/11/2014;*

*Căn cứ Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về việc 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 hướng dẫn thực hiện 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 Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;*

*Căn cứ Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04), Khu kinh tế Nhơn Hội;*

*Căn cứ Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án sơ bộ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phục vụ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án chuyển đổi sang đất ở đô thị trên một phần diện tích của dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Du lịch Nhơn Hội;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 2092/SKHĐT-TTXX ngày 25/11/2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư với những nội dung chủ yếu sau:

1. Mục tiêu đầu tư của dự án: Hình thành một Khu đô thị mới kết nối đồng bộ, chặt chẽ về hạ tầng và liên kết kiến trúc hài hòa với đặc thù các công trình, dự án và cảnh quan thiên nhiên hiện hữu tại khu vực cửa ngõ Khu kinh tế Nhơn Hội, cùng hợp nhất tạo thành một khối không gian kiến trúc kang trang, hiện đại, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh góp phần tạo ra môi trường đô thị xanh, sạch, đẹp.

+ Tạo ra quỹ đất xây dựng nhà ở phục vụ nhu cầu định cư của doanh nhân, nhà đầu tư và người dân sống và làm việc tại Khu kinh tế Nhơn Hội.

2. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m1): 1.836.244.000.000 đồng (Chưa bao gồm kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền thuê đất).

3. Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (m2): 116.006.480.627 đồng (*Một trăm mười sáu tỷ, không trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm tám mươi nghìn, sáu trăm hai mươi bảy đồng*).

4. Thời hạn, tiến độ đầu tư: Tiến độ hoàn thành toàn bộ Dự án không quá 60 tháng kể từ ngày Hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực hoặc được công nhận làm Chủ đầu tư dự án.

5. Địa điểm thực hiện dự án: Khu vực quy hoạch Dự án tại thôn Hội Tân, xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn thuộc Phân khu 04, Khu kinh tế Nhơn Hội.

6. Diện tích khu đất: Khoảng 38,83 ha.

7. Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, thương mại dịch vụ, mầm non, văn hóa, chợ, trạm y tế,... với mục đích cụ thể được nêu tại Phụ lục kèm theo.

8. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Theo Thông báo mời quan tâm của Sở Kế hoạch và Đầu tư nhưng tối thiểu là 30 ngày từ ngày danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được đăng tải.

9. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (chi tiết xem tại Phụ lục kèm theo).

**Điều 2.** Giao Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức công bố danh mục dự án; đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án và báo cáo UBND tỉnh theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Phi Long**

**Phụ lục**  
**YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM NHÀ ĐẦU TƯ**  
**ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND*  
*ngày /11/2020 của UBND tỉnh)*

**Tên dự án:** Dự án Chuyển đổi sang đất ở đô thị trên một phần diện tích của Dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Du lịch Nhơn Hội.

**Ban hành kèm theo Quyết định số:** \_\_\_\_\_

*[ghi số và ngày ban hành quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất]*

# Chương I

## CHỈ DẪN ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

### Mục 1. NỘI DUNG MỜI QUAN TÂM

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Định (sau đây gọi tắt là Sở KH&ĐT) mời nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Dự án Chuyển đổi sang đất ở đô thị trên một phần diện tích của Dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Du lịch Nhơn Hội.

2. Thông tin về dự án:

Tóm tắt thông tin về dự án, bao gồm:

- Mục tiêu đầu tư của dự án: Hình thành một Khu đô thị mới kết nối đồng bộ, chặt chẽ về hạ tầng và liên kết kiến trúc hài hòa với đặc thù các công trình, dự án và cảnh quan thiên nhiên hiện hữu tại khu vực cửa ngõ Khu kinh tế Nhơn Hội, cùng hợp nhất tạo thành một khối không gian kiến trúc khang trang, hiện đại, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh góp phần tạo ra môi trường đô thị xanh, sạch, đẹp.

+ Tạo ra quỹ đất xây dựng nhà ở phục vụ nhu cầu định cư của doanh nhân, nhà đầu tư và người dân sống và làm việc tại Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Quy mô đầu tư của dự án: Hình thành Khu đô thị mới có quy mô 38,83ha

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m1): 1.836.244.000.000 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): 116.006.480.627 đồng (*Một trăm mười sáu tỷ, không trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm tám mươi nghìn, sáu trăm hai mươi bảy đồng*).

- Tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án:

+ Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án, đáp ứng yêu cầu tiến độ của dự án, đảm bảo các điều kiện cần thiết để phục vụ nhu cầu định cư của doanh nhân, nhà đầu tư và người dân sống và làm việc tại khu đô thị.

+ Các công trình xây dựng có kiến trúc hài hòa, mang tính thẩm mỹ, góp phần tô điểm cảnh quan cho khu vực.

+ Bảo đảm sự đồng bộ, kết nối chặt chẽ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và liên kết hài hòa về kiến trúc cảnh quan của dự án với điều kiện đặc thù Dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Du lịch Nhơn Hội đang đi vào hoạt động. Đặc biệt, không làm hạn chế hay gây xung đột đến hoạt động của dự án hiện hữu nêu trên.

+ Diện tích đất dành cho các công trình xã hội (trường mầm non, văn hóa, chợ, trạm y tế) của Khu đô thị đảm bảo không thấp hơn diện tích quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Quản lý vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao cho chính quyền địa phương.

+ Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và giá trị chính thức để bồi thường đối với tài sản, vật kiến trúc đã đầu tư tại mặt bằng dự án sẽ được xác định trên cơ sở phối hợp giữa nhà nước, nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp.

- Thời hạn, tiến độ đầu tư: Tiến độ hoàn thành toàn bộ Dự án không quá 60 tháng kể từ ngày Hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực hoặc được công nhận làm Chủ đầu tư dự án.

- Địa điểm thực hiện dự án: Khu vực quy hoạch Dự án tại thôn Hội Tân, xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn thuộc Phân khu 04, Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Diện tích khu đất: 38,83 ha.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, thương mại dịch vụ, mầm non, văn hóa, chợ, trạm y tế,... với mục đích cụ thể như đã nêu ở Mục các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

- Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt:

<b>STT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ(%)</b>
<b>I</b>	<b>Khu A</b>		<b>20.65</b>	<b>53.181</b>
1	Đất ở mới	OM-47	10.56	
2	Đất ở mới	OM-48	5.71	
3	Trung tâm hỗn hợp	HH-21	1.54	
4	Giao thông, cây xanh	GT-CX	2.84	
<b>II</b>	<b>Khu B- Đô thị</b>		<b>6.61</b>	<b>17.023</b>
1	Đất ở mới	OM-51	4.27	
2	Đất ở mới	OM-52	1.36	
3	Trung tâm hỗn hợp	HH-22	0.98	
<b>III</b>	<b>Khu C</b>		<b>11.57</b>	<b>29.797</b>
1	Đất ở mới	OM-49	3.97	
2	Đất ở mới	OM-50	4.03	
3	Cây xanh đơn vị ở	CD	0.55	
4	Trường mầm non	MN	0.54	
5	Văn hóa	VH-02	0.45	
6	Chợ	CH-02	0.42	
7	Trạm y tế	YT-02	0.29	
8	Giao thông	GT	1.32	
	<b>TỔNG</b>		<b>38.83</b>	<b>100</b>

Chi tiết tham khảo Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp đô thị Nhơn Hội (Phân khu 04), Khu kinh tế Nhơn Hội đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 28/8/2020.

- Hiện trạng khu đất: Đất chưa giải phóng mặt bằng.

- Mô tả chi tiết hiện trạng khu đất: Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án là: 38,83ha (388.300 m<sup>2</sup>). Hiện trạng khu đất gồm:

+ Đất có nhà ở và đất vườn: 0,1802 ha (1.802 m<sup>2</sup>);

+ Đất LNK: 0,48623 ha (4.862,3 m<sup>2</sup>);

+ Đất NTTS: 1,31487 ha (13.148,7 m<sup>2</sup>);

+ Đất TMDV: 36,8487 ha (368.487 m<sup>2</sup>).

- Các thông tin khác về dự án: Vị trí dự án thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn.

- Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Theo Thông báo mời quan tâm của Sở Kế hoạch và Đầu tư nhưng tối thiểu là 30 ngày từ ngày danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được đăng tải.

## **Mục 2. YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ**

Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư bao gồm yêu cầu về năng lực tài chính và kinh nghiệm. Nội dung chi tiết theo Chương II.

## **Mục 3. LÀM RÕ YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM NHÀ ĐẦU TƯ**

1. Trường hợp nhà đầu tư muốn được làm rõ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, nhà đầu tư phải gửi đề nghị làm rõ đến Sở Kế hoạch và Đầu tư bằng văn bản hoặc thông qua Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối thiểu 05 ngày làm việc để xem xét, xử lý.

2. Sau khi nhận được văn bản đề nghị làm rõ theo thời gian quy định, Sở KH&ĐT tiến hành làm rõ và đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong khoảng thời gian tối thiểu 02 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, trong đó có mô tả nội dung yêu cầu làm rõ nhưng không nêu tên nhà đầu tư đề nghị làm rõ. Trường hợp việc làm rõ dẫn đến phải sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương này.

## **Mục 4. SỬA ĐỔI YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM NHÀ ĐẦU TƯ**

1. Trường hợp sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, Sở KH&ĐT đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia quyết định sửa đổi kèm theo các nội dung sửa đổi trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối thiểu 10 ngày.

2. Trường hợp thời gian thông báo sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm không đáp ứng quy định tại Mục 4.1, Sở KH&ĐT thực hiện thời gian nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tương ứng để bảo đảm quy định nêu trên. Việc gia hạn được thực hiện theo quy định tại Mục 6.3.

## **Mục 5. NGÔN NGỮ SỬ DỤNG**

Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và tất cả văn bản, tài liệu trao đổi giữa Sở KH&ĐT và nhà đầu tư liên quan đến việc mời quan tâm phải được viết bằng ngôn ngữ sau: Tiếng Việt và Tiếng Anh.

## **Mục 6. HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ THỜI HẠN NỘP**

1. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án do nhà đầu tư chuẩn bị phải bao gồm các biểu mẫu và các tài liệu có liên quan theo quy định tại Chương III.

2. Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước thời hạn theo Thông báo mời quan tâm của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

3. Sở KH&ĐT có thể gia hạn thời gian nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trong trường hợp sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư theo quy định tại Mục 4 Chương này, cần tăng thêm số lượng nhà đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 2 Mục 9 Chương này hoặc các trường hợp cần thiết khác. Khi gia hạn, Sở KH&ĐT thông báo trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và gửi thông báo đến tất cả các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án (nếu có) về thời hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

## **Mục 7. SỬA ĐỔI, THAY THẾ HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN**

Sau khi nộp, nhà đầu tư có thể thay thế hoặc sửa đổi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án bằng cách nộp bổ sung các hồ sơ, tài liệu có liên quan trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

## **Mục 8. LÀM RÕ HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN**

Nhà đầu tư có trách nhiệm làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu của Sở KH&ĐT. Tất cả yêu cầu làm rõ và phản hồi của nhà đầu tư được thực hiện trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

## **Mục 9. THÔNG BÁO KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ**

1. Sau khi có kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư, Sở KH&ĐT đăng tải danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

2. Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu, trước khi đăng tải thông tin theo quy định tại khoản 1 Mục này, Sở KH&ĐT báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định theo một trong hai phương án sau:

a) Phương án 1: Thông báo và hướng dẫn nhà đầu tư nộp hồ sơ trình quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật khác có liên quan theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

b) Phương án 2: Gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án. Thời gian gia hạn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và sẽ được thông báo trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Sau khi gia hạn, trường hợp có thêm nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện theo khoản 3 Mục này. Trường hợp không có thêm nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này.

3. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu, việc lựa chọn nhà đầu tư sẽ được thực hiện theo hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP. Hồ sơ mời thầu được phát hành rộng rãi cho các nhà đầu tư, bao gồm cả các nhà đầu tư ngoài danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.



**Chương II**  
**YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ**

TT	Nội dung	Yêu cầu
1	Năng lực tài chính <sup>(1)</sup>	<p>Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp<sup>(2)</sup>: 20% tổng vốn đầu tư của dự án đang xét (m1+m2).</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. Tổng số thành viên trong liên danh không quá 3 thành viên.</p>
2	Kinh nghiệm <sup>(3)</sup>	<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. Cách xác định dự án như sau<sup>(4)</sup> :</p> <p>- <b>Loại 1:</b> Dự án trong lĩnh vực xây dựng khu đô thị, bao gồm các công trình: Nhà ở thương mại, công trình thương mại, dịch vụ, ... triển khai tại khu kinh tế, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hoặc khu vực lân cận có khoảng cách không quá 05 km 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 bằng<sup>(5)</sup> 65% tổng mức đầu tư của dự án đang xét, dự án có diện tích tối thiểu bằng 65% diện tích của dự án đang xét.</p> <p>+ Dự án mà nhà đầu tư có phần giá trị vốn chủ sở</p>

hữu tham gia vào dự án kinh nghiệm tối thiểu bằng 65%.

+ Dự án mà nhà đầu tư có phần giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng<sup>(6)</sup> 65% vốn chủ sở hữu của dự án đang xét.

+ Dự án đã xây dựng hoàn thành tối thiểu 65% diện tích trong 05 năm gần đây, trong đó dự án đã được xây dựng hoàn thiện công trình hoặc kết cấu công trình tối thiểu bằng 15% tổng diện tích đất thương phẩm của dự án.

- **Loại 2:** Dự án trong lĩnh vực xây dựng khu đô thị, bao gồm các công trình: Nhà ở thương mại, công trình thương mại, dịch vụ, ... triển khai tại khu kinh tế, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hoặc khu vực lân cận có khoảng cách không quá 05 km mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

+ Dự án có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng 65% tổng mức đầu tư của dự án đang xét, dự án có diện tích tối thiểu bằng 65% diện tích của dự án đang xét.

+ Giá trị phần công việc nhà đầu tư tham gia trong gói thầu/hợp đồng của dự án kinh nghiệm tối thiểu bằng<sup>(7)</sup> 65% giá trị m1 của dự án đang xét.

+ Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 05 năm gần đây.

- **Loại 3:** Dự án trong lĩnh vực xây dựng khu đô thị, bao gồm các công trình: Nhà ở thương mại, công trình thương mại, dịch vụ, ... triển khai tại Khu kinh tế, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hoặc khu vực lân cận có khoảng cách không quá 05 km mà đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện các gói thầu xây lắp và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

+ Dự án có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng

		<p>65% tổng mức đầu tư của dự án đang xét, dự án có diện tích tối thiểu bằng 65% diện tích của dự án đang xét.</p> <p>+ Giá trị phân công việc đối tác cùng thực hiện tham gia trong gói thầu/hợp đồng của dự án kinh nghiệm tối thiểu bằng<sup>(8)</sup> 65% giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét.</p> <p>+ Gói thầu/Hợp đồng đã kết thúc trong 05 năm gần đây.</p> <p>+ Đối tác cùng thực hiện phải có văn bản thỏa thuận/hợp đồng thực hiện khối lượng công việc tối thiểu bằng 30% giá trị m1 của dự án đang xét.</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<sup>(9)</sup>.</p>
3	Các tiêu chí khác <sup>(10)</sup>	

### ***Ghi chú:***

(1) Căn cứ quy mô, tính chất, lĩnh vực của dự án, có thể điều chỉnh hoặc bổ sung các chỉ tiêu tài chính khác như: giá trị tài sản ròng, doanh thu, lợi nhuận,...

Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, năng lực tài chính của nhà đầu tư được đánh giá trên cơ sở báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối đa 28 ngày.

(2) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu tài chính của nhà đầu tư được cập nhật trong khoảng thời gian tối đa 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và cam kết về việc huy động vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư. Nhà đầu tư phải kê khai thông tin, cung cấp các tài liệu về năng lực tài chính theo Mẫu số 02 tại Chương III.

Vốn chủ sở hữu còn lại của nhà đầu tư = Tổng vốn chủ sở hữu - Chi phí liên quan đến kiện tụng - Vốn chủ sở hữu cam kết cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có) - Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo quy định (Vốn chủ sở hữu dùng riêng cho phân bổ hoặc theo yêu cầu pháp lý quy định với Nhà đầu tư; Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo yêu cầu dự phòng

đặc biệt cho các trường hợp có thể xảy ra; Vốn chủ sở hữu khác được cam kết sẽ hoàn lại và không dùng cho tuyên bố cổ tức,...).

(3) Đối với các dự án trong lĩnh vực mới hoặc có quy mô đầu tư lớn, không có nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, có thể xem xét, căn cứ dữ liệu về các dự án đã thực hiện, khả năng phân kỳ đầu tư của dự án đang xét để xác định yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư.

Trong trường hợp này, yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư có thể được chỉnh sửa theo hướng thấp hơn so với hướng dẫn nhưng phải bảo đảm phù hợp với thực tế cũng như yêu cầu thực hiện dự án. Bên cạnh đó, trong quá trình xem xét, đánh giá, phải bảo đảm nhà đầu tư có đầy đủ năng lực tài chính, năng lực kỹ thuật để thực hiện dự án. Yêu cầu thực hiện dự án trong HSMT cũng như hợp đồng phải bảo đảm quy định đầy đủ trách nhiệm của nhà đầu tư cũng như biện pháp xử lý (xử phạt, đền bù thiệt hại, xử lý trong giai đoạn tiếp theo) trong trường hợp nhà đầu tư thực hiện dự án không đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng. Đồng thời, người có thẩm quyền có thể quy định giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng lớn hơn 3% nhưng không quá 10% tổng mức đầu tư của dự án.

(4) Nhà đầu tư cung cấp kinh nghiệm của mình theo Mẫu số 03 tại Chương III. Nhà đầu tư chỉ được trích dẫn kinh nghiệm thực hiện một dự án tương tự một lần duy nhất.

Đối tác cùng thực hiện dự án là Nhà thầu xây dựng. Chỉ đối tác là nhà thầu xây dựng và có văn bản cam kết tham gia thực hiện dự án với nhà đầu tư đến khi hoàn thành giai đoạn xây dựng hoặc hoàn thành toàn bộ dự án mới được tính năng lực kinh nghiệm.

Cách thức quy đổi các dự án: quy định 01 dự án thuộc loại 2 bằng 0,4 dự án thuộc loại 1 và quy định 01 dự án thuộc loại 3 bằng 0,15 dự án thuộc loại 1. Cách thức làm tròn số trong trường hợp số lượng dự án được quy đổi là số lẻ không quá 0,1.

(5); (6); (7); (8) Đối với những dự án chưa xác định rõ giá trị tổng mức đầu tư trong các văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án, nhà đầu tư phải cung cấp các tài liệu chứng minh để xác định giá trị này.

(9) Nhà đầu tư phải cung cấp các biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng hoặc xác nhận của cơ quan nhà nước để chứng minh việc đáp ứng yêu cầu kỹ thuật, chất lượng đối với các dự án/gói thầu đã thực hiện.

(10) Căn cứ quy mô, tính chất, lĩnh vực và điều kiện đặc thù, riêng biệt (nếu có) của dự án, đưa ra các tiêu chí phù hợp khác.

**Chương III.**  
**CÁC BIỂU MẪU**

1. Mẫu số 01: Thông tin về nhà đầu tư
2. Mẫu số 02: Năng lực tài chính của nhà đầu tư
3. Mẫu số 03: Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự

**Mẫu số 01**  
**THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CÁC ĐỐI TÁC CÙNG THỰC HIỆN**

**I. Thông tin về nhà đầu tư/thành viên liên danh<sup>(1)</sup>**

1. Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh:
2. Quốc gia nơi đăng ký hoạt động của nhà đầu tư/thành viên liên danh:
3. Năm thành lập:
4. Địa chỉ hợp pháp của nhà đầu tư/thành viên liên danh tại quốc gia đăng ký:
5. Thông tin về đại diện hợp pháp của nhà đầu tư/thành viên liên danh:
  - Tên:
  - Địa chỉ:
  - Số điện thoại/fax:
  - Địa chỉ e-mail:
6. Tỷ lệ góp vốn trong liên danh dự kiến:

**II. Thông tin về các đối tác cùng thực hiện**

<b>TT</b>	<b>Tên đối tác<sup>(2)</sup></b>	<b>Quốc gia nơi đăng ký hoạt động</b>	<b>Vai trò tham gia<sup>(3)</sup></b>	<b>Người đại diện theo pháp Luật</b>	<b>Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận với đối tác<sup>(4)</sup></b>
1	Công ty 1		[Nhà thầu xây]		

			<i>dựng]</i>		
	.....				

Ghi chú:

(1) Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì từng thành viên liên danh phải kê khai theo Mẫu này. Đồng thời, nhà đầu tư phải nộp kèm theo bản sao văn bản thỏa thuận giữa các thành viên liên danh về việc thực hiện dự án trong đó nêu rõ tỷ lệ góp vốn trong liên danh dự kiến.

Nhà đầu tư/thành viên liên danh cần nộp kèm theo bản chụp một trong các tài liệu sau đây: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, quyết định thành lập hoặc tài liệu có giá trị tương đương do cơ quan có thẩm quyền của nước mà nhà đầu tư đang hoạt động cấp.

(2) Nhà đầu tư ghi cụ thể tên của các đối tác tham gia thực hiện dự án.

(3) Nhà đầu tư ghi cụ thể vai trò tham gia của từng đối tác.

(4) Nhà đầu tư ghi cụ thể số hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận, kèm theo bản chụp được chứng thực các tài liệu đó.

## **Mẫu số 02** **NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ<sup>(1)</sup>**

**1. Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh:**

**2. Thông tin về năng lực tài chính của nhà đầu tư/thành viên liên danh:**

a) Tóm tắt các số liệu về tài chính <sup>(2)</sup>:

<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Giá trị</b>
1	Tổng vốn chủ sở hữu	
2	Chi phí liên quan đến kiện tụng (nếu có)	
3	Vốn chủ sở hữu cam kết cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có)	
4	Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo quy định	
5	Vốn chủ sở hữu còn lại của nhà đầu tư	$(5) = (1) - (2) - (3) - (4)$

tư	
----	--

b) Tài liệu đính kèm <sup>(3)</sup>

Đính kèm là tài liệu chứng minh về số liệu tài chính của nhà đầu tư được cập nhật trong khoảng thời gian tối đa 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:

- Bản sao báo cáo tài chính được kiểm toán trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án (nhà đầu tư có thể sử dụng báo cáo tài chính năm, các báo cáo tài chính giữa niên độ, báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu).

Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh (nếu là nhà đầu tư liên danh) mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh.

- Trường hợp trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án không trùng với kỳ lập báo cáo tài chính hoặc nhà đầu tư không có báo cáo tài chính được kiểm toán trong thời gian này, nhà đầu tư phải cung cấp báo cáo tài chính được kiểm toán tại thời điểm gần nhất.

Đồng thời, nhà đầu tư phải kê khai và cung cấp tài liệu chứng minh về sự thay đổi trong các số liệu tài chính từ thời điểm có báo cáo kiểm toán đến thời điểm tham dự thầu (ví dụ như các tài liệu chứng minh việc tăng vốn chủ sở hữu). Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm về các thông tin đã kê khai. Trường hợp phát hiện thông tin kê khai là không chính xác, làm sai lệch kết quả đánh giá thì nhà đầu tư sẽ bị xử lý theo quy định.

- Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, nhà đầu tư phải nộp báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối đa 28 ngày.

Ghi chú:

(1) Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì từng thành viên liên danh phải kê khai theo Mẫu này.

(2) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, bổ sung các thông tin phù hợp.

(3) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, có thể bổ sung các tài liệu nhà đầu tư phải nộp để chứng minh năng lực tài chính (ví dụ như: biên bản kiểm tra quyết toán thuế, tờ khai tự quyết toán thuế; tài liệu chứng minh việc nhà đầu tư đã kê khai quyết toán thuế điện tử; văn bản xác nhận của cơ quan quản lý thuế;...).

**Mẫu số 03**  
**KINH NGHIỆM THỰC HIỆN DỰ ÁN TƯỞNG TỰ<sup>(1)</sup>**

(Địa điểm), ngày \_\_\_ tháng \_\_\_ năm \_\_\_

*[Nhà đầu tư liệt kê kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự theo yêu cầu]*

1. Dự án số 01: \_\_\_ *[ghi tên dự án]*

Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh/đối tác cùng thực hiện dự án	
1	Số hợp đồng: _____ Ngày ký: _____
2	Tên dự án/gói thầu: _____
3	Lĩnh vực đầu tư của dự án _____
4	Tham gia dự án với vai trò: <input type="checkbox"/> Nhà đầu tư độc lập <input type="checkbox"/> Thành viên liên danh <input type="checkbox"/> Nhà thầu chính
5	Tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền/đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với dự án); chủ đầu tư/đại diện chủ đầu tư (đối với gói thầu) Địa chỉ: Tên người liên lạc: Điện thoại: Fax: Email:
6	Thông tin chi tiết
6.1	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà đầu tư/thành viên liên danh
	Tiến độ, chất lượng thực hiện dự án <sup>(2)</sup> :
	Tổng mức đầu tư:
	Tỷ lệ góp vốn (trường hợp nhà đầu tư là liên danh):
	Vốn chủ sở hữu đã được huy động:
	Mô tả ngắn gọn về điểm tương đồng của dự án đã thực hiện này với dự án đang lựa chọn nhà đầu tư:
	- Mô tả ngắn gọn về phần công việc đã thực hiện: - Giá trị của (các) phần công việc đã thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương ... VNĐ
	- Mô tả ngắn gọn về phần công việc còn phải thực hiện:



	- Giá trị của (các) phần công việc còn phải thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương ... VNĐ
	Lịch sử tranh chấp, kiện tụng:
	Mô tả tóm tắt về các yêu cầu đặc biệt về kỹ thuật/hoạt động vận hành:
6.2	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà thầu
	Phạm vi công việc tham gia thực hiện:
	Giá trị phần công việc tham gia thực hiện:
	Tiến độ, chất lượng thực hiện <sup>(3)</sup> :
	Lịch sử tranh chấp, kiện tụng:
	Mô tả tóm tắt về các yêu cầu đặc biệt về kỹ thuật:

2. Dự án số 02: \_\_\_\_\_ [ghi tên dự án]

...

**Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư**  
[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Yêu cầu kê khai thông tin tại Mẫu này có thể được điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với yêu cầu sơ bộ về năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư.

(2), (3) Nhà đầu tư phải cung cấp các tài liệu chứng minh các thông tin đã kê khai và tiến độ, chất lượng thực hiện hợp đồng như bản sao công chứng hợp đồng, nghiệm thu, thanh lý hợp đồng, xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền/đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với dự án), chủ đầu tư/đại diện chủ đầu tư (đối với gói thầu)...