

Số: /BC-SCT

Sóc Trăng, ngày tháng 01 năm 2024

## **BÁO CÁO THẨM ĐỊNH**

### **Điều chỉnh, bổ sung tổng mức đầu tư và tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xây Đá B huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng**

Ngày 15/11/2022 Sở Công Thương đã tiếp nhận hồ sơ của Công ty TNHH Din Tsun Holding (Công ty) đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xây Đá B, huyện Châu Thành. Sở Công Thương có Công văn số 1764/SCT-QLCN ngày 23/11/2022, Công văn số 1874/SCT-QLCN ngày 13/12/2022, Công văn số 628/SCT-QLCN ngày 15/5/2023, Công văn số 1056/SCT-QLCN ngày 14/7/2023, Công văn số 1189/SCT-QLCN ngày 09/8/2023 gửi các Sở ngành và UBND huyện Châu Thành để lấy ý kiến thẩm định điều chỉnh tổng vốn đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xây Đá B, huyện Châu Thành. Qua tổng hợp các ý kiến đóng góp, Sở Công Thương có Công văn số 1235/SCT-QLCN ngày 15/8/2023 gửi Thường trực Tổ Công tác tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho doanh nghiệp (gọi tắt là Tổ Công tác) nhằm tháo gỡ khó khăn dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xây Đá B, huyện Châu Thành.

Trên cơ sở đề nghị của Sở Công Thương Tổ Công tác có Công văn số 22/TCTTGKK ngày 22/9/2023, Công văn số 23/TCTTGKK ngày 28/9/2023 và Công văn số 28/TCTTGKK ngày 20/10/2023 gửi các Thành viên Tổ Công tác để lấy ý kiến dự thảo báo cáo tình hình giải quyết khó khăn, vướng mắc dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xây Đá B, huyện Châu Thành và Thường trực Tổ Công tác đã có Công văn số 32/TCTTGKK ngày 08/11/2023 gửi Tổ trưởng Tổ Công tác.

Căn cứ Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 28/2020/TT-BCT ngày 16/11/2020 của Bộ Công Thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp và Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 26/6/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc thành lập cụm công nghiệp Xây Đá B, huyện Châu Thành;

Căn cứ Quyết định 2937/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc điều chỉnh diện tích Cụm công nghiệp Xây Đá B, huyện Châu Thành;

Căn cứ Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc điều chỉnh Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 26/6/2017 về việc thành lập Cụm công nghiệp Xây Đá B, huyện Châu Thành;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 của UBND tỉnh Sóc Trăng điều chỉnh Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 26/6/2017 về việc thành lập Cụm công nghiệp Xây Đá B, huyện Châu Thành;

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, Thành viên Tổ Công tác, đề xuất của Thường trực Tổ Công tác và ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 02/01/2024. Sở Công Thương lập Báo cáo thẩm định nội dung điều chỉnh, bổ sung tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện Dự án như sau:

### **I. Thông tin về dự án**

- Tên dự án đầu tư: Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Xây Đá B, huyện Châu Thành.

- Địa điểm thực hiện dự án: Cụm công nghiệp Xây Đá B thuộc ấp Xây Đá B, xã Hồ Đắc Kiên, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

- Qui mô dự án: 53,9 ha

- Ngành nghề hoạt động chủ yếu: Công nghiệp sản xuất lương thực, thực phẩm; chế biến nông sản, thủy, hải sản, hàng hóa xuất khẩu; cơ khí chế tạo; điện tử, may mặc, sản xuất thùng giấy, vải, dệt, in, thêu, nhuộm; các loại hình công nghiệp phụ trợ phục vụ sản xuất nông nghiệp.

- Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Công ty TNHH Din Tsun Holding (DinTsun Holding Co.,LTD)

Chứng nhận thành lập số 634411; cấp ngày 04/01/2005; cơ quan cấp British Virgin Islands.

Địa chỉ trụ sở chính: số P.O Box 438, Palm Grove House, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.

Người đại diện theo pháp luật: Bà CHEN, HUI – CHIN

Chức danh: Đồng sự trưởng      Ngày sinh: 20/01/1959      Quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan)

Hộ chiếu: 352844809      ngày cấp: 09/9/2019      Nơi cấp: Trung Quốc (Đài Loan)

Địa chỉ thường trú: 22 F-2 số 83, Gongzheng Road, West Sist, Taichung

city, Taiwan.

Chỗ ở hiện nay: 22 F-2 số 83, Gongzheng Road, West Sist, Taichung city, Taiwan.

- Mục tiêu dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp; đầu tư nhà xưởng sản xuất; cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê đất để sản xuất công nghiệp.

- Quy mô đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được duyệt theo quy định.

- Tổng vốn đầu tư: 483.000.000.000 VNĐ (*bằng chữ: Bốn trăm tám mươi ba tỷ đồng*)

- Tiến độ hoàn thành, đưa Cụm công nghiệp vào hoạt động: tháng 8/2023

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày thi hành Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 của UBND tỉnh Sóc Trăng”.

## **II. Kết quả thẩm định**

### **1. Tóm tắt ý kiến thẩm định của các Sở, ngành**

1.1. Sở Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 2180/SKHĐT-TH ngày 04/8/2023)

- Xét thấy tỷ lệ góp vốn có thay đổi so với cam kết ban đầu; do đó, kiến nghị cân nhắc việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án làm thay đổi cơ cấu tỷ lệ góp vốn của Công ty TNHH Dintsun Holding có phù hợp với các tiêu chí xét chọn và kết quả phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh hay không nhằm tránh trường hợp phát sinh các vấn đề không mong muốn sau khi cho phép nhà đầu tư điều chỉnh tổng vốn đầu tư dự án theo đề nghị của Công ty TNHH Dintsun Việt Nam

- Nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh tổng vốn đầu tư từ 483 tỷ đồng lên 888 tỷ đồng, tăng 83,9% thuộc trường hợp phải điều chỉnh dự án đầu tư (nếu làm thay đổi quy mô dự án) theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư (trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư).

1.2. Sở Tài chính (Công văn số 3490/STC-GCSDN ngày 10/8/2023)

- Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư từ 483 tỷ đồng lên 888 tỷ đồng; thay đổi cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu giảm từ 100% xuống còn 31,08%, phần vốn còn lại 68,92% là nguồn vốn huy động từ ngân hàng; đồng thời bổ sung thêm 02 thành viên góp vốn để cùng tham gia thực hiện Dự án.

- Xét thấy liên danh 03 Nhà đầu tư (Din Tsun Holding Co., Ltd.; Fu HSun Fiber Industries Co., Ltd.; Công ty Cổ phần Sợi Thế Kỷ) có khả năng đáp ứng năng lực tài chính để thực hiện Dự án và không vi phạm quy định Khoản 2, Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

1.3. Sở Tài nguyên và Môi trường (Công văn số 3020/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08/12/2022)

- Việc điều chỉnh tổng mức đầu tư không làm thay đổi diện tích sử dụng

đất (chỉ tăng suất đầu tư trên diện tích đất) nên không ảnh hưởng đến thủ tục đất đai đã thực hiện, đề nghị tổng hợp ý kiến các sở, ngành liên quan đánh giá về việc chứng minh năng lực tài chính thực hiện dự án khi tăng tổng mức đầu tư; đánh giá về sự phù hợp của các lý do dẫn đến tăng tổng mức đầu tư theo báo cáo giải trình của doanh nghiệp làm cơ sở để báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- Trường hợp sở chuyên ngành xác định chủ đầu tư đảm bảo điều kiện về năng lực tài chính thực hiện dự án, các lý do về tăng tổng mức đầu tư là phù hợp, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất báo cáo UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh.

#### 1.4. Sở Xây dựng (Công văn số 2499/SXD-KTVL ngày 28/11/2022)

Theo Khoản 5 Điều 134 Luật Xây dựng thì đối với dự án sử dụng vốn khác, việc điều chỉnh tổng mức đầu tư do chủ đầu tư đồng thời cũng là người quyết định đầu tư quyết định (theo Điều 60 Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 17 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14)

### 2. Tóm tắt ý kiến Thành viên tổ công tác.

#### 2.1. Về đề xuất giảm tỷ lệ vốn chủ sở hữu.

- Thành viên Sở Công Thương, thống nhất với nội dung dự thảo. (Công văn số 1444/SCT-QLCN ngày 25/9/2023)

- Thành viên Sở Tài chính, thống nhất nội dung đánh giá năng lực tài chính của liên doanh 03 Nhà đầu tư theo Công văn số 3490/STC-GCSDN ngày 10/8/2023 của Sở Tài chính. (Công văn số 4256/STC-GCSDN ngày 27/9/2023)

- Thành viên Sở Xây dựng, Sở Tài Nguyên và Môi trường, UBND huyện Châu Thành không đóng góp ý kiến nội dung này.

#### 2.2. Về đề xuất điều chỉnh tổng mức đầu tư.

- Thành viên Sở Công Thương, thống nhất với nội dung dự thảo. (Công văn số 1444/SCT-QLCN ngày 25/9/2023)

- Thành viên Sở Tài chính, xét thấy liên danh 03 Nhà đầu tư (Din Tsun Holding Co., Ltd.; Fu HSun Fiber Industries Co., Ltd.; Công ty Cổ phần Sợi Thế Kỷ) có khả năng đáp ứng năng lực tài chính để thực hiện Dự án và không vi phạm quy định Khoản 2, Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. (Công văn số 4256/STC-GCSDN ngày 27/9/2023)

- Thành viên Sở Xây dựng, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét kết quả thẩm tra dự toán điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án để tham mưu UBND tỉnh xử lý theo quy định. (Công văn số 2569/SXD-PTĐT ngày 26/10/2023)

- UBND huyện Châu Thành, không đóng góp ý kiến nội dung này.

#### 2.3. Về đề xuất điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

- Thành viên Sở Công Thương, thống nhất với nội dung dự thảo. (Công văn số 1444/SCT-QLCN ngày 25/9/2023)

- Thành viên Sở Tài nguyên và Môi trường, thống nhất báo cáo UBND tỉnh xem xét, chấp thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. (Công văn số 2806/STNMT-CCQLĐĐ ngày 17/10/2023)

- Thành viên Sở Xây dựng, thống nhất việc trình UBND tỉnh cho phép điều chỉnh dự án theo quy định. Trường hợp việc tăng Tổng mức đầu tư dự án đủ cơ sở, phù hợp theo quy định tại Điều 41 của Luật Đầu tư, (Công văn số 2396/SXD-PTĐT ngày 09/10/2023)

- Thành viên Sở Tài chính, UBND huyện Châu Thành, không đóng góp ý kiến nội dung này.

### **3. Thẩm định của Sở Công Thương.**

- Về điều chỉnh tổng vốn đầu tư: Thống nhất đề xuất điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư từ 483 tỷ đồng lên 888 tỷ đồng; thay đổi cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu giảm từ 100% xuống còn 31,08%, phần vốn còn lại 68,92% là nguồn vốn huy động từ ngân hàng; đồng thời bổ sung thêm 02 thành viên góp vốn để cùng tham gia thực hiện Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Xây Đá B, huyện Châu Thành. Nguyên nhân, dự án được duyệt năm 2019, quá trình thực hiện nguyên, vật liệu tăng cao, điều chỉnh kết cấu mặt đường nhựa sang kết cấu mặt đường bê tông, bổ sung chi phí thiết bị các hạng mục như: xử lý nước thải, cấp điện, phương tiện phòng cháy chữa cháy; Tác động ảnh hưởng của dịch bệnh và năng lực tài chính của nhà đầu tư gặp khó khăn, phải huy động một số nhà đầu tư tham gia góp vốn.

- Về điều chỉnh tiến độ hoàn thành, đưa cụm công nghiệp đi vào hoạt động đến tháng 8/2024 là phù hợp. Nguyên nhân do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, quá trình thực hiện san lấp mặt bằng có sự tranh chấp và kiện tụng giữa nhà thầu chính và nhà thầu phụ; nhà thầu phụ cản trở nhà thầu mới thực hiện san lấp; do đó ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

*Việc điều chỉnh trên, phù hợp với các quy định:*

- Tăng tổng mức đầu tư, phù hợp với quy định tại Khoản 5 Điều 134 Luật Xây dựng.

- Năng lực tài chính, phù hợp với quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Tiến độ thực hiện dự án, phù hợp với quy định tại Điểm e Khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư.

**4. Báo cáo điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 và Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND tỉnh Sóc Trăng.**

**Nội dung điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 của UBND tỉnh:** Điều chỉnh, bổ sung tổng vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại Khoản 5, Điều 1 cụ thể như sau

“5. Tổng vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự kiến: 483 tỷ đồng (không kể chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng)”

**Đề nghị điều chỉnh, bổ sung thành:**

“5. Tổng mức vốn đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư

a) Tổng vốn đầu tư: 888 tỷ đồng (không kể chi phí đầu tư xây dựng

nhà xưởng).

b) Cơ cấu nguồn vốn đầu tư

- Chủ đầu tư Din Tsun Holding Co., Ltd là 506,16 tỷ đồng. Trong đó vốn chủ sở hữu 157,32 tỷ đồng, vốn vay 348,84 tỷ đồng

- Các nhà đầu tư góp vốn là 381,84 tỷ đồng. Trong đó:

+ Fu Hsun Fiber Industries Co., Ltd góp vốn là 337,440 tỷ đồng (vốn chủ sở hữu 104,88 tỷ đồng, vốn vay 232,56 tỷ đồng).

+ Công ty Cổ phần Sợi Thế Kỷ góp vốn là 44,4 tỷ đồng (vốn chủ sở hữu 13,8 tỷ đồng, vốn vay 30,6 tỷ đồng).

**Lý do:** Do tình hình nguyên vật liệu tăng giá, điều chỉnh kết cấu mặt đường nhựa sang kết cấu mặt đường bê tông, bổ sung chi phí thiết bị các hạng mục... do đó nhà đầu tư lập lại dự toán các công trình hạ tầng theo đơn giá năm 2022. Ngoài ra, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Chủ đầu tư gặp khó khăn, để đảm bảo dự án sớm triển khai, Chủ đầu tư kêu gọi thêm 02 nhà đầu tư góp vốn vào dự án.

**Nội dung điều chỉnh Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 18/02/2022 của UBND tỉnh:** điều chỉnh tiến độ hoàn thành, đưa Cụm công nghiệp vào hoạt động tại Khoản 4 Điều 1 như sau

“4. Tiến độ hoàn thành, đưa Cụm công nghiệp vào hoạt động: tháng 8/2023”

**Đề nghị điều chỉnh thành**

“4. Tiến độ hoàn thành, đưa Cụm công nghiệp vào hoạt động: tháng 8/2024.”

**Lý do:** Do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, chưa nắm bắt cũng như chưa hiểu rõ về các quy định pháp luật về xây dựng, đầu tư tại Việt Nam. Trong quá trình thực hiện san lấp mặt bằng có sự tranh chấp và kiện tụng giữa nhà thầu chính và nhà thầu phụ; nhà thầu phụ cản trở nhà thầu mới thực hiện san lấp; do đó ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

**III. Kết luận:**

Qua tổng hợp ý kiến thẩm định của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành; ý kiến Thành viên Tổ Công tác; ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 02/01/2024 và Hồ sơ đã hoàn chỉnh của Chủ đầu tư. Sở Công Thương kính trình UBND tỉnh xem xét quyết định điều chỉnh, bổ sung tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xây Đá B của Công ty TNHH Din Tsun Holding./.

*(Đính kèm các văn bản gồm:*

1. Hồ sơ dự án;
2. Công văn góp ý các Sở, ngành và UBND huyện Châu Thành;
3. Công văn góp ý các Thành viên Tổ Công tác;

4. Quyết định số 02/DTVN-QĐHC.2022 ngày 25/4/2022;
5. Công văn số 07/DTVN-HC.2023 ngày 25/8/2023;
6. Công văn số 32/TCTTGKK ngày 08/11/2023;
7. Dự thảo Quyết định).

*Nơi nhận:*

- UBND tỉnh: “đề b/c”;
- Lưu VT, QLCN.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Luông**