

Số:  
V/v yêu cầu về năng lực tài chính  
và hồ sơ chứng minh năng lực tài  
chính của nhà đầu tư

*Bình Dương, ngày tháng 8 năm 2020*

Kính gửi:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Xây dựng.

Căn cứ Luật kiểm toán độc lập số 67/2011/QH12 ngày 29/3/2011 của Quốc hội; căn cứ Nghị định số 17/2012/NĐ-CP ngày 13/3/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kiểm toán độc lập;

Căn cứ Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2014 của Quốc hội; căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội; căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; căn cứ Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội; căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội; căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 25/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quy định về trình tự thủ tục thực hiện thẩm định quyết định chủ trương đầu tư kết hợp thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Để phối hợp tốt trong việc thực hiện nhiệm vụ, đồng thời để giảm phiền hà cho nhà đầu tư phải bổ sung hồ sơ nhiều lần, Sở Tài chính có ý kiến về yêu cầu hồ sơ chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư như sau:

## 1. Yêu cầu hồ sơ chứng minh năng lực tài chính.

### a) Đối với các dự án đầu tư

- Chứng minh nguồn vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư:

+ Nhà đầu tư là cá nhân: Giấy xác nhận tại thời điểm gần nhất của ngân hàng thương mại nơi nhà đầu tư mở tài khoản để xác nhận nhà đầu tư có số dư tiền gửi đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu theo quy định.

+ Nhà đầu tư là doanh nghiệp mới thành lập (theo quy định đến thời điểm thực hiện dự án chưa phải lập báo cáo tài chính): Doanh nghiệp chứng minh bằng các Chứng từ nộp tiền, Giấy xác nhận về số dư tiền gửi hoặc Sao kê tài khoản khách hàng có **nội dung thể hiện nhà đầu tư nộp tiền góp vốn điều lệ, góp vốn chủ sở hữu** vào doanh nghiệp để thực hiện dự án, nếu số vốn góp là tài sản thì thực hiện theo quy định về định giá tài sản góp vốn tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3, Điều 37 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13.

+ Nhà đầu tư là doanh nghiệp đang hoạt động: Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của doanh nghiệp với đầy đủ nội dung theo quy định: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Bảng lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh báo cáo tài chính. Ngoài ra, trường hợp doanh nghiệp thuộc đối tượng phải kiểm toán theo Luật kiểm toán độc lập và các văn bản hướng dẫn thì báo cáo tài chính bắt buộc phải được kiểm toán, cụ thể: Doanh nghiệp, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, kể cả chi nhánh doanh nghiệp nước ngoài hoạt động tại Việt Nam; Công ty Cổ phần, công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) có tham gia niêm yết và kinh doanh trên thị trường chứng khoán; Doanh nghiệp nhà nước, bao gồm công ty nhà nước, công ty cổ phần nhà nước, công ty TNHH nhà nước và doanh nghiệp khác có vốn nhà nước trên 50%, ....

- Chứng minh nguồn vốn vay để thực hiện dự án: tài liệu chứng minh doanh nghiệp có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

+ Trường hợp vay các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức phải có văn bản cam kết cho vay, thư hứa cấp tín dụng, công văn cho vay... với nội dung ghi rõ **cam kết hoặc chấp thuận** cấp tín dụng cho doanh nghiệp thực hiện dự án (*tránh trường hợp văn bản cam kết cho vay không rõ ràng như trình Hội sở chính hoặc sẽ trình cấp có thẩm quyền xem xét, chấp thuận*).

+ Trường hợp vay cá nhân: phải có văn bản cam kết cho vay giữa cá nhân và nhà đầu tư kèm Giấy xác nhận số dư tài khoản của cá nhân cho vay tại thời điểm gần nhất.

- Một số tài liệu thuyết minh năng lực tài chính khác của nhà đầu tư (nếu có). Trường hợp, nhà đầu tư là doanh nghiệp đang hoạt động, báo cáo tài chính của

nhà đầu tư có các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, có tài sản dài hạn được hình thành từ nguồn vốn chủ sở hữu hoặc nguồn vốn vay của nhà đầu tư, nhà đầu tư phải có văn bản thuyết minh nguồn vốn hình thành các khoản đầu tư, tài sản dài hạn kèm Báo cáo tài chính để xác định nguồn vốn chủ sở hữu còn lại thực hiện dự án.

**b) Đối với các dự án đầu thuộc lĩnh vực kinh doanh bất động sản (nhà ở, nhà ở thương mại, chung cư, khu dân cư, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cho thuê mặt bằng...).**

- Nhà đầu tư chứng minh nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay theo Điểm a, Khoản 1 tại Công văn này, kèm theo các tài liệu cụ thể như sau:

- Doanh nghiệp đã hoạt động trên 01 năm thì Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư phải được kiểm toán bởi kiểm toán độc lập theo quy định. Ngoài ra, nhà đầu tư bổ sung các tài liệu để xác định nguồn vốn chủ sở hữu còn lại có khả năng thực hiện dự án:

+ Trường hợp doanh nghiệp đã sử dụng vốn chủ sở hữu để đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản khác (ngoài dự án đang xin chủ trương) thì hồ sơ phải có Bảng kê danh mục các dự án đang thực hiện thể hiện tổng mức đầu tư, vốn chủ sở hữu đăng ký, vốn vay, vốn khác... .

+ Trường hợp báo cáo tài chính của doanh nghiệp có hàng tồn kho, bất động sản đầu tư, tài sản dài hạn, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến các dự án bất động sản thì Công ty phải có bản thuyết minh nguồn vốn hình thành các tài sản trên (từ nguồn vốn vay ngắn hạn, vay dài hạn hoặc nguồn vốn chủ sở hữu) kèm Báo cáo tài chính được kiểm toán.

- Doanh nghiệp có kế hoạch sử dụng nguồn vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Hồ sơ của nhà đầu tư phải có các tài liệu thể hiện việc thỏa thuận góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết kèm tài liệu chứng minh năng lực tài chính của tổ chức, cá nhân mong muốn góp vốn, hợp tác đầu tư... và phải đảm bảo theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (*tài liệu chứng minh nguồn vốn của nhà đầu tư theo hình thức góp vốn, hợp tác... như nhà đầu tư thực hiện dự án tại công văn này*).

- Doanh nghiệp có kế hoạch sử dụng tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, nhà đầu tư phải xây dựng kế hoạch huy động vốn thực hiện dự án theo tiến độ, phải phù hợp với thực tế phát sinh và đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật.

## **2. Lưu ý.**

- Theo quy định tại Mục 5, Mẫu I.2 Đề xuất dự án đầu tư, Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc quy

định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam và Khoản 2, Điểm a, Khoản 4, Điều 4 Nghị định 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng thì tổng mức đầu tư của dự án bao gồm toàn bộ các chi phí liên quan đến đất đai của nhà đầu tư.

- Sở Tài chính căn cứ trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do các Sở, ngành cung cấp để có ý kiến về khả năng đảm bảo nguồn vốn thực hiện dự án theo báo cáo của doanh nghiệp; Sở Tài chính không kiểm tra tính chính xác, hợp lý đối với tổng mức đầu tư của dự án và các nội dung khác.

**3.** Công văn này thay thế Công văn số 3071/STC-TCDN ngày 23/10/2018 của Sở Tài chính về yêu cầu năng lực tài chính và hồ sơ chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: VT, TCDN, Tuấn.

**GIÁM ĐỐC**