

# **CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT**

Địa chỉ: Đường số 2A, KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 0251. 3924377 – Fax: 0251. 3924692

-----o0o0o-----



## **PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN**

**HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5 VÀ CHUNG CƯ SỐ 6**

**CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ  
CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)**

**DỰ ÁN: PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI KHU TRUNG TÂM  
DỊCH VỤ KCN BÀU XÉO**

**ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI**

**Tháng 7 năm 2025**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN

**HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5 VÀ CHUNG CƯ SỐ 6**

**CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ  
CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)**

**DỰ ÁN: PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI KHU TRUNG TÂM  
DỊCH VỤ KCN BÀU XÉO**

**ĐỊA ĐIỂM: XÃ TRĂNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI**

*Trăng Bom, ngày 01 tháng 07 năm 2025*

**ĐƠN VỊ LẬP: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

**P.KẾ TOÁN - TỔNG HỢP**

**P.ĐẦU TƯ - KINH DOANH**

*Nguyễn Hữu Lợi*

*Phan Trọng Đạt*

**PHÊ DUYỆT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN HOÀNG DŨNG**

## I/ CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị quyết số 210/2025/QH15 ngày 29/5/2025;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Văn bản chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017, số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020, số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012, số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014, số 876/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu TTDV KCN Bàu Xéo;
- Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 20/02/2017, Quyết định số 76/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2018, Quyết định số 79/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2019, Quyết định số 82/QĐ-HĐQT ngày 27/10/2020, Quyết định số 64/QĐ-HĐQT ngày 28/11/2022 và Quyết định số 37A/QĐ-HĐQT ngày 03/11/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh dự án phát triển nhà ở tại khu TTDV KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;
- Quyết định số 71/QĐ-HĐQT ngày 12/8/2019 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất về phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 38/QĐ-HĐQT ngày 07/11/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất về phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục Block CC5 công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án phát triển nhà ở tại khu TTDV KCN Bàu Xéo;
- Kết quả báo cáo kiểm toán công trình số 28T/2022/XDCB-FAC ngày 29/6/2022 (quyết toán xây dựng nhà chung cư số 6);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 246911 ngày 14/11/2022 cấp cho Công ty Cổ phần Thống Nhất, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2), diện tích: 20.450,0 m<sup>2</sup>;
- Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/9/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty CP Thống Nhất được phép xây dựng các công trình Khu chung cư (phục vụ công nhân) thuộc dự án phát triển nhà ở khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, gia hạn điều chỉnh ngày 09/11/2023;
- Văn bản số 6179/STC-QLG&GCS ngày 28/10/2020 về kết quả thẩm định phương án giá bán căn hộ, giá cho thuê khu nhà ở chung cư phục vụ công nhân ô đất NC 2 – Giai đoạn 1 (Block CC6) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 59/SXD-QLN-TTĐDS ngày 08/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Chung cư số 6 thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Thông báo số 94/TB-SXD ngày 22/4/2022 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng Nhà chung cư số 6 tại Khu trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Văn bản số 5734/SXD-QLN-TTĐDS ngày 05/12/2024 của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với 98 căn hộ Chung cư số 5 – Khu nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 312/SXD-QLN-TTĐDS ngày 21/01/2025 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh hình thức bán, cho thuê mua, cho thuê đối với 35 căn hộ của Chung cư số 6 – Khu chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

## II/ GIỚI THIỆU CÔNG TRÌNH

### 1. Khái quát vị trí triển khai công trình

- Lô đất xây dựng Khu chung cư có diện tích: 20.450 m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo.

- Ký hiệu: NC2

- Giáp các đường D1, N8, D15, N6

### 2. Bảng chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng

| Stt | Chức năng sử dụng đất          | Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Diện tích sàn xây dựng (bao gồm gác lửng) (m <sup>2</sup> ) |
|-----|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| A/  | <b>Đất xây dựng công trình</b> | <b>5.400</b>                         |                                                             |
| I/  | <b>Chung cư</b>                | <b>4.350</b>                         | <b>31.152</b>                                               |
| 1   | Chung cư 01 (Block CC1)        | 775                                  | 5.664                                                       |
| 2   | Chung cư 02 (Block CC2)        | 775                                  | 5.664                                                       |
| 3   | Chung cư 03 (Block CC3)        | 700                                  | 4.984                                                       |
| 4   | Chung cư 04 (Block CC4)        | 700                                  | 4.984                                                       |
| 5   | Chung cư 05 (Block CC5)        | 700                                  | 4.872                                                       |
| 6   | Chung cư 06 (Block CC6)        | 700                                  | 4.984                                                       |
| II/ | <b>Công trình phụ trợ</b>      | <b>1.050</b>                         |                                                             |
| 1   | Nhà sinh hoạt cộng đồng        | 168                                  |                                                             |

|           |                              |               |  |
|-----------|------------------------------|---------------|--|
| 2         | Nhà xe 1 + bể nước ngầm      | 441           |  |
| 3         | Nhà xe 2 + bể nước ngầm      | 441           |  |
| <b>B/</b> | <b>Đất cây xanh</b>          | <b>4.153</b>  |  |
| <b>C/</b> | <b>Đất dự trữ phát triển</b> | <b>2.844</b>  |  |
| <b>D/</b> | <b>Đất giao thông</b>        | <b>8.053</b>  |  |
|           | <b>Tổng cộng</b>             | <b>20.450</b> |  |

### III/ TRIỂN KHAI CHUNG CƯ SỐ 5 (BLOCK CC5)

#### 1. Số lượng căn hộ và diện tích sử dụng

| Chung cư 05 (Block CC5) | Số căn hộ | Diện tích sử dụng căn hộ (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|-----------|--------------------------------------------|
| Tầng 1                  | 10        | 708,5                                      |
| Tầng 2                  | 22        | 712,6                                      |
| Tầng 3                  | 22        | 712,6                                      |
| Tầng 4                  | 22        | 712,6                                      |
| Tầng 5                  | 22        | 712,6                                      |
| <b>Tổng</b>             | <b>98</b> | <b>3.558,9</b>                             |

#### 2. Phương án giá bán Chung cư số 5 (Block CC5)

(Tính toán theo Phụ lục 01 đính kèm)

### IV/ TRIỂN KHAI CHUNG CƯ SỐ 6 (BLOCK CC6)

- Số lượng căn hộ: 107 căn
- Đã được Sở Tài chính thẩm định giá bán tại văn bản số 6179/STC-QLG&GCS ngày 28/10/2020
- Đã được Sở Xây dựng chấp thuận bán nhà tương lai tại văn bản số 59/SXD-QLN-TTBĐS ngày 08/01/2021
- Đã được Sở Xây dựng điều chỉnh hình thức bán, cho thuê mua, cho thuê đối với 35 căn hộ của Chung cư số 6 (tầng 1 và tầng 5) tại văn bản số 312/SXD-QLN-TTBĐS ngày 21/01/2025

Công ty Cổ phần Thống Nhất xây dựng giá bán tầng 1 và tầng 5 chung cư số 6 (Block CC6) với các nội dung như sau:

#### 1. Cơ cấu căn hộ và giá đã phê duyệt tại văn bản số 6179/STC-QLG&GCS ngày 28/10/2020

##### 1.1/ Cơ cấu căn hộ và diện tích sử dụng

| Chung cư                            | Số căn hộ  | Diện tích sử dụng căn hộ (m <sup>2</sup> ) | Tầng     |
|-------------------------------------|------------|--------------------------------------------|----------|
| <b>Chung cư số 6 (Block CC6)</b>    | <b>107</b> | <b>3.884,7</b>                             |          |
| Phần bán giá thương mại             | 11         | 778,3                                      | 1 (Trệt) |
| Phần bán giá nhà ở xã hội           | 72         | 2.329,8                                    | 2,3,4    |
| Phần cho thuê theo giá nhà ở xã hội | 24         | 776,6                                      | 5        |

## 1.2/ Giá bán và giá cho thuê đã thẩm định

- Giá bán nhà ở xã hội trung bình là: 6.848.000 đồng/m<sup>2</sup>

- Giá cho thuê nhà ở xã hội: 43.400 đồng/m<sup>2</sup>/tháng

| Tầng   | Kết quả thẩm định | Ghi chú                                                |
|--------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| Tầng 1 |                   | Kinh doanh thương mại                                  |
| Tầng 2 | 8.765.500         | Giá bán nhà ở xã hội (đồng/m <sup>2</sup> )            |
| Tầng 3 | 6.848.000         |                                                        |
| Tầng 4 | 4.930.600         |                                                        |
| Tầng 5 | 43.400            | Giá cho thuê nhà ở xã hội (đồng/m <sup>2</sup> /tháng) |

(Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT, chi phí bảo trì, và chi phí quản lý vận hành nhà chung cư)

## 2. Phương án giá bán tầng 1 và tầng 5 chung cư số 6

2.1/ Phương án bán căn hộ được phê duyệt điều chỉnh (tại văn bản số 312/SXD-QLN-TTBDS ngày 21/01/2025 của Sở Xây dựng)

| Nội dung đã phê duyệt               |            |                                     |          | Nội dung được phê duyệt điều chỉnh |            |                                     |          |
|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|----------|------------------------------------|------------|-------------------------------------|----------|
| Chung cư số 06 (Block CC6)          | Số căn hộ  | Diện tích sử dụng (m <sup>2</sup> ) | Tầng     | Chung cư số 06 (Block CC6)         | Số căn hộ  | Diện tích sử dụng (m <sup>2</sup> ) | Tầng     |
| Phần bán giá thương mại             | 11         | 778,3                               | 1 (Trệt) | Phần bán giá nhà ở xã hội          | 11         | 778,3                               | 1 (Trệt) |
| Phần bán giá nhà ở xã hội           | 72         | 2.329,8                             | 2,3,4    | Phần bán giá nhà ở xã hội          | 72         | 2.329,8                             | 2,3,4    |
| Phần cho thuê theo giá nhà ở xã hội | 24         | 776,6                               | 5        | Phần bán giá nhà ở xã hội          | 24         | 776,6                               | 5        |
| <b>Tổng</b>                         | <b>107</b> | <b>3.884,7</b>                      |          | <b>Tổng</b>                        | <b>107</b> | <b>3.884,7</b>                      |          |

Cụ thể:

- Chuyển 11 căn hộ bán giá thương mại tại tầng 1 sang bán nhà ở xã hội

- Chuyển 24 căn hộ tại tầng 5 cho thuê nhà ở xã hội sang bán nhà ở xã hội

## 2.2/ Phương án giá bán tầng 1 và tầng 5 chung cư số 6

(Tính toán theo Phụ lục 02 đính kèm)

### V/ TỔNG HỢP KẾT QUẢ KINH DOANH DỰ KIẾN CHUNG CƯ SỐ 5 (BLOCK CC5) VÀ CHUNG CƯ SỐ 6 (BLOCK CC6)

| STT | Chỉ tiêu                                          | Đơn vị tính    | Chung cư số 6        | Chung cư số 5          |
|-----|---------------------------------------------------|----------------|----------------------|------------------------|
| 1   | Số căn hộ                                         | Căn            | 107                  | 98                     |
| 2   | Diện tích                                         | M <sup>2</sup> | 3.884,7              | 3.558,9                |
| 3   | Giá bán bình quân (trước thuế GTGT)               | Đồng           | 7.200.886            | 9.726.670              |
| 4   | Tổng doanh thu (2x3)                              | Đồng           | 27.973.282.330       | 34.616.244.407         |
| 5   | Tổng chi phí                                      | Đồng           | 26.268.248.985       | 32.404.520.653         |
|     | - Chi phí xây dựng                                | Đồng           | 23.584.441.806       | 29.755.556.434         |
|     | - Chi phí bồi thường                              | Đồng           | 366.303.485          | 340.096.427            |
|     | - Chi phí Hạ tầng kỹ thuật chung Khu TTDV phân bổ | Đồng           | 1.845.814.858        | 1.713.756.663          |
|     | - Chi phí lãi vay                                 |                | -                    | -                      |
|     | - Chi phí quản lý, bán hàng                       | Đồng           | 471.688.836          | 595.111.129            |
|     | - Chi phí bảo trì                                 | Đồng           |                      |                        |
| 6   | Lợi nhuận trước thuế                              | Đồng           | 1.705.033.345        | 2.211.723.754          |
| 7   | Thuế TNDN                                         | Đồng           | 170.503.334          | 221.172.375            |
| 8   | Lợi nhuận sau thuế (6-7)                          | Đồng           | 1.534.530.010        | 1.990.551.379          |
| 9   | Lợi nhuận tối đa (10% chi phí đầu tư)             |                | <b>2.626.824.899</b> | <b>3.240.452.065</b>   |
| 10  | Chênh lệch lợi nhuận thực tế so với LN tối đa     |                | <b>(921.791.554)</b> | <b>(1.028.728.311)</b> |
| 11  | Tỷ lệ lợi nhuận thực tế/tổng chi phí đầu tư       |                | <b>6,5%</b>          | <b>6,8%</b>            |

**PHỤ LỤC 01**

**TÍNH TOÁN PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN**

**HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5**

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ THỰC HIỆN**  
**CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2) - GIAI ĐOẠN 1,2**  
**HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5 VÀ CHUNG CƯ SỐ 6**

| STT      | Nội dung                                                                                                                                        | Số Hợp đồng       | Ngày Hợp đồng | Giá trị Hợp đồng      | Số tiền đã thanh toán đến 30/6/2025 | Giá trị quyết toán    | Giá trị (trước thuế VAT) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>A</b> | <b><u>CHI PHÍ XÂY DỰNG</u></b>                                                                                                                  |                   |               | <b>55.593.571.606</b> | <b>51.101.768.980</b>               | <b>27.735.960.613</b> | <b>50.309.416.252</b>    |
| 1        | Thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                        | 02/2020/HĐXL-CPTN | 30/01/2020    | 21.158.453.140        | 21.092.374.219                      | 21.092.374.219        | 19.174.885.655           |
| 2        | Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                                  | 13/2020/HĐXL-CPTN | 02/03/2020    | 6.276.038.647         | 6.161.321.490                       | 6.161.321.490         | 5.601.201.353            |
| 3        | Xây lắp, lắp đặt đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                              | 03/2020/HĐXL-CPTN | 30/01/2020    | 561.167.150           | 482.264.903                         | 482.264.903           | 438.422.640              |
| 4        | Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2                                        | 25/2023/HĐXL-CPTN | 13/12/2023    | 26.990.602.237        | 22.849.594.500                      |                       | 24.542.806.212           |
| 5        | Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2 (tách phần hạ tầng kỹ thuật chung NC2) | 25/2023/HĐXL-CPTN | 13/12/2023    | 607.310.432           | 516.213.867                         |                       | 552.100.393              |
| <b>A</b> | <b><u>CHI PHÍ THIẾT BỊ</u></b>                                                                                                                  |                   |               | <b>1.886.525.689</b>  | <b>1.578.890.267</b>                | <b>655.984.000</b>    | <b>1.715.023.354</b>     |
| 1        | Thiết bị đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                                      | 03/2020/HĐXL-CPTN | 30/01/2020    | 655.984.000           | 655.984.000                         | 655.984.000           | 596.349.091              |

|          |                                                                                                                                                 |                   |            |                      |                      |                      |                      |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2        | Thang máy Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2                                                                   | 25/2023/HĐXL-CPTN | 13/12/2023 | 1.230.541.689        | 922.906.267          |                      | 1.118.674.263        |
| <b>B</b> | <b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN</b>                                                                                                                    |                   |            | <b>793.160.000</b>   | <b>647.896.000</b>   | <b>436.000.000</b>   | <b>727.000.000</b>   |
| 1        | Tư vấn QLDA công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) GĐ1 thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV                                | 25/2019/HĐTV-CPTN | 06/11/2019 | 440.000.000          | 436.000.000          | 436.000.000          | 400.000.000          |
| 2        | Tư vấn QLDA thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                                          | 22/2023/HĐTV-CPTN | 12/12/2023 | 353.160.000          | 211.896.000          |                      | 327.000.000          |
| <b>C</b> | <b>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b>                                                                                                           |                   |            | <b>4.484.860.000</b> | <b>4.131.536.000</b> | <b>3.848.360.000</b> | <b>3.952.944.445</b> |
| 1        | Lập dự án đầu tư nhà chung cư cho công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV                                                              | 28/2015/HĐTV-CPTN | 18/11/2015 | 440.000.000          | 440.000.000          | 440.000.000          | 400.000.000          |
| 2        | Tư vấn đấu thầu gói thầu TV lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV                                                | 24/2016/HĐTV-CPTN | 17/11/2016 | 30.000.000           | 30.000.000           | 30.000.000           | 27.272.727           |
| 3        | Thẩm định hồ sơ mời thầu và kết quả lựa chọn nhà thầu lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV                      | 25/2016/HĐTV-CPTN | 17/11/2016 | 15.000.000           | 15.000.000           | 15.000.000           | 13.636.364           |
| 4        | Tư vấn lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV                                                                     | 01/2017/HĐTV-CPTN | 17/01/2017 | 1.900.000.000        | 1.749.500.000        | 1.749.500.000        | 1.591.119.529        |
| 5        | Tư vấn khảo sát địa chất công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại khu TTDV                                                             | 04/2017/HĐTV-CPTN | 17/01/2017 | 456.500.000          | 456.500.000          | 456.500.000          | 415.000.000          |
| 6        | Tư vấn thẩm tra TKBVTC & TDT CT nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV                                           | 14/2017/HĐTV-CPTN | 12/05/2017 | 308.000.000          | 308.000.000          | 308.000.000          | 280.000.000          |
| 7        | Tư vấn lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV | 24/2019/HĐTV-CPTN | 04/11/2019 | 23.700.000           | 23.700.000           | 23.700.000           | 21.545.455           |

|    |                                                                                                                                                                                              |                   |            |             |             |             |             |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 8  | Tư vấn thẩm định hồ sơ mời thầu và báo cáo kết quả lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV  | 03/TĐ-AN2019      | 06/11/2019 | 22.000.000  | 22.000.000  | 22.000.000  | 20.000.000  |
| 9  | Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                                                     | 06/2020/HĐTV-CPTN | 31/01/2020 | 385.000.000 | 382.900.000 | 382.900.000 | 350.000.000 |
| 10 | Giám sát thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                                                                      | 07/2020/HĐTV-CPTN | 31/01/2020 | 132.000.000 | 130.560.000 | 130.560.000 | 120.000.000 |
| 11 | Giám sát Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                                                         | 08/2020/HĐTV-CPTN | 31/01/2020 | 19.800.000  | 19.800.000  | 19.800.000  | 18.000.000  |
| 12 | Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSMT thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV                             | 14/2023/HĐTV-LCNT | 20/06/2023 | 17.600.000  | 17.280.000  | 17.280.000  | 16.000.000  |
| 13 | Tư vấn thẩm định E-HSMT và thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV | 02/2023/HĐTĐ      | 20/06/2023 | 15.400.000  | 15.120.000  | 15.120.000  | 14.000.000  |
| 14 | Tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công, dự toán Block 5 CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV                                     | 19/2023/HĐTV-CPTN | 15/09/2023 | 238.000.000 | 238.000.000 | 238.000.000 | 220.370.370 |
| 15 | Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                                                                           | 23/2023/HĐTV-CPTN | 12/12/2023 | 471.960.000 | 283.176.000 |             | 437.000.000 |

|          |                                                                                                                                                                         |                          |            |                      |                      |                      |                      |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 16       | Tư vấn giám sát lắp đặt thang máy Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                                                                         | 24/2023/HĐTV-CPTN        | 12/12/2023 | 9.900.000            | 0                    |                      | 9.000.000            |
| <b>D</b> | <b>CHI PHÍ KHÁC</b>                                                                                                                                                     |                          |            | <b>2.517.017.297</b> | <b>2.163.982.127</b> | <b>1.527.676.761</b> | <b>2.296.924.382</b> |
| 1        | Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - Block6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1        | P-20/DNI/P03/3203/000005 | 12/02/2020 | 29.184.663           | 29.184.663           | 29.184.663           | 26.531.512           |
| 2        | Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1 | P-20/DNI/P03/3203/000006 | 12/02/2020 | 2.108.872            | 2.108.872            | 2.108.872            | 1.917.156            |
| 3        | Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1        | P-20/DNI/P03/3203/000002 | 02/03/2020 | 9.664.618            | 9.664.618            | 9.664.618            | 8.786.016            |
| 4        | Kiểm toán báo cáo quyết toán DA hoàn thành gói thầu số 1,2,3 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                                          | 69T/2020/HĐKT-FAC        | 04/11/2020 | 115.800.000          | 113.694.545          | 113.694.545          | 105.272.727          |
| 5        | Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công, nghiệm thu hoàn thành công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 1 thuộc khu TTDV     | 33/2020/HĐTV-CPTN        | 26/08/2020 | 54.000.000           | 53.018.182           | 53.018.182           | 49.090.909           |
| 6        | Phí trước bạ công trình nhà ở Block CC6                                                                                                                                 |                          |            | 150.093.160          | 150.093.160          | 150.093.160          | 150.093.160          |
| 7        | Phí thẩm định cấp giấy, lệ phí cấp giấy                                                                                                                                 |                          |            | 1.150.000            | 1.150.000            | 1.150.000            | 1.150.000            |
| 8        | Chi phí hạng mục chung gói thầu số 1 (STT A.1)                                                                                                                          | 02/2020/HĐXL-CPTN        | 30/01/2020 | 740.545.860          | 738.233.098          | 738.233.098          | 671.120.998          |
| 9        | Chi phí hạng mục chung gói thầu số 2 (STT A.2)                                                                                                                          | 13/2020/HĐXL-CPTN        | 02/03/2020 | 219.661.353          | 215.646.252          | 215.646.252          | 196.042.047          |
| 10       | Chi phí hạng mục chung gói thầu số 3 (STT A.3)                                                                                                                          | 03/2020/HĐXL-CPTN        | 30/01/2020 | 19.640.850           | 16.879.272           | 16.879.272           | 15.344.792           |

|    |                                                                                                                         |                          |            |                       |                       |                       |                       |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 10 | Chi phí hạng mục chung gói thầu số 4 (STT A.4)                                                                          | 25/2023/HĐXL-CPTN        | 13/12/2023 | 821.713.821           | 616.285.366           | 0                     | 747.012.565           |
| 11 | Kiểm toán BC quyết toán DA hoàn thành DA khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - GĐ 1                          | 63T/2022/HĐKT-FAC        | 25/11/2022 | 10.800.000            |                       |                       | 10.000.000            |
| 12 | Phí thẩm định PCCC Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                                        | PC 384C                  | 16/11/2023 | 1.416.500             | 1.416.500             | 1.416.500             | 1.416.500             |
| 13 | Lệ phí chỉnh lại giấy phép XD nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                                                | PC 385C                  | 16/11/2023 | 150.000               | 150.000               | 150.000               | 150.000               |
| 14 | Bảo hiểm xây dựng lắp đặt CT xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)  | P-23/DNI/P03/3203/000001 | 22/12/2023 | 23.205.600            | 23.205.600            | 23.205.600            | 21.096.000            |
| 15 | Tổ chức lễ khởi công Block CC5                                                                                          | 1812/HĐDV/TN.LTS         | 15/12/2023 | 173.232.000           | 173.232.000           | 173.232.000           | 160.400.000           |
| 16 | Kiểm tra công tác nghiệm thu thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) | 13/2024/HĐTV-CPTN        | 19/06/2024 | 50.050.000            | 20.020.000            |                       | 45.500.000            |
| 17 | Kiểm toán thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                    | 17/2024/HĐTV-CPTN        | 24/06/2024 | 94.600.000            | 0                     |                       | 86.000.000            |
|    | <b>Tổng cộng</b>                                                                                                        |                          |            | <b>65.275.134.592</b> | <b>59.624.073.374</b> | <b>34.203.981.374</b> | <b>59.001.308.433</b> |

**Ghi chú:**

- Gói thầu số 3 (Hợp đồng số 03/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020): Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - GĐ1, CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1 được tách thành 02 phần: Xây dựng, thiết bị để phù hợp với cơ cấu hạng mục chi phí trong tổng dự toán được duyệt
- Các Gói thầu số 1 (Hợp đồng số 02/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020), Gói thầu số 2 (Hợp đồng số 13/2020/HĐXL-CPTN ngày 02/3/2020), Gói thầu số 3 (Hợp đồng số 03/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020) được tách thành 02 phần: Xây dựng, chi phí khác (đối với chi phí hạng mục chung) để phù hợp với cơ cấu hạng mục chi phí trong tổng dự toán được duyệt

**TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**  
**CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)**  
**HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5**

| STT | NỘI DUNG CHI PHÍ                        | GIÁ TRỊ DỰ TOÁN<br>CỦA CẢ DỰ ÁN | GIÁ TRỊ THỰC<br>HIỆN CHO<br>CHUNG CƯ SỐ 5 | GIÁ TRỊ THỰC<br>HIỆN CHO CHUNG<br>CƯ SỐ 5 ĐƯỢC<br>TÍNH VÀO GIÁ<br>BÁN | GHI CHÚ CHO CÁCH TÍNH<br>CỦA CHUNG CƯ SỐ 5                                                                     |
|-----|-----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A/  | Đầu tư khu nhà chung cư tại ô đất NC2   | 162.557.541.200                 | 29.755.556.434                            | 29.755.556.434                                                        |                                                                                                                |
| I   | Chi phí xây dựng (Gxd)                  | 134.755.855.897                 | 26.337.175.310                            | 26.337.175.310                                                        |                                                                                                                |
| 1   | Chi phí xây dựng tòa nhà chung cư       | 122.543.618.503                 | 24.542.806.212                            | 24.542.806.212                                                        |                                                                                                                |
| 2   | Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung | 12.212.237.394                  | 1.794.369.098                             | 1.794.369.098                                                         | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ của Chung cư số 5 so với diện tích sử dụng căn hộ của toàn bộ công trình |
| II  | Chi phí thiết bị (Gtb)                  | 1.991.762.873                   | 1.411.328.069                             | 1.411.328.069                                                         |                                                                                                                |
| 1   | Chi phí xây dựng tòa nhà chung cư       | 0                               | 1.118.674.263                             | 1.118.674.263                                                         |                                                                                                                |
| 2   | Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung | 1.991.762.873                   | 292.653.806                               | 292.653.806                                                           | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ                                                                          |
| III | Chi phí Quản lý dự án (Gqlđa)           | 2.564.154.600                   | 376.756.497                               | 376.756.497                                                           | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ                                                                          |
| IV  | Chi phí tư vấn ĐTXD (Gtv)               | 4.997.928.633                   | 734.355.909                               | 734.355.909                                                           | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ                                                                          |
| V   | Chi phí khác (Gk)                       | 6.097.652.890                   | 895.940.650                               | 895.940.650                                                           | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ                                                                          |

|                                                                                  |                                                                   |                        |                       |                       |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| VI                                                                               | Chi phí dự phòng                                                  | 12.150.186.307         |                       | 0                     | Chưa sử dụng                          |
| <b>B/</b>                                                                        | <b>Bồi thường ô đất NC2</b>                                       | <b>2.314.651.044</b>   | <b>340.096.427</b>    | <b>0</b>              | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ |
| 1                                                                                | Chi phí bồi thường hỗ trợ cây trồng                               | 1.956.710.604          | 287.503.504           |                       | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ |
| 2                                                                                | Chi phí cây trồng theo QĐ phê duyệt của Nhà nước                  | 357.940.440            | 52.592.923            |                       | Chưa sử dụng                          |
| <b>C/</b>                                                                        | <b>Hạ tầng kỹ thuật chung Khu TTDV phân bổ cho ô đất NC2 (DC)</b> | <b>11.663.599.885</b>  | <b>1.713.756.663</b>  | <b>1.713.756.663</b>  | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ |
| <b>D/</b>                                                                        | <b>Chi phí lãi vay</b>                                            | <b>3.311.652.400</b>   |                       | <b>0</b>              | Chưa sử dụng                          |
| <b>E/</b>                                                                        | <b>Chi phí quản lý, bán hàng...</b>                               | <b>3.251.150.824</b>   | <b>595.111.129</b>    |                       | 2% chi phí xây dựng                   |
| <b>Tổng cộng (A+B+C+D)</b>                                                       |                                                                   | <b>183.098.595.353</b> | <b>32.404.520.653</b> | <b>31.469.313.097</b> |                                       |
| <b>Chi phí bình quân trước thuế cho 1 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ</b> |                                                                   | <b>7.559.373</b>       | <b>9.105.207</b>      | <b>8.842.427</b>      |                                       |

**BẢNG XÂY DỰNG GIÁ BÁN**  
**CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)**  
**HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5**

| THÔNG SỐ                                                                    |                                        | TÀNG 1         | TÀNG 2    | TÀNG 3    | TÀNG 4    | TÀNG 5    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Diện tích Từng tầng (m <sup>2</sup> )                                       |                                        | 708,5          | 712,6     | 712,6     | 712,6     | 712,6     |
| Td: Tổng chi phí đầu tư trước thuế (đồng)                                   |                                        | 31.469.313.097 |           |           |           |           |
| S <sup>B</sup> : Tổng diện tích sử dụng các căn hộ để bán (m <sup>2</sup> ) |                                        | 3.558,90       |           |           |           |           |
| L: Lợi nhuận định mức dự án                                                 | 10%                                    | 3.146.931.310  |           |           |           |           |
| Hs điều chỉnh Ki (PP bình quân gia quyền, K một khối nhà = 1)               |                                        | 1,2213         | 0,96      | 0,96      | 0,96      | 0,90      |
| Giá bán chưa thuế VAT (đồng/m <sup>2</sup> )                                | $Gi^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times Ki$ | 11.878.920     | 9.337.603 | 9.337.603 | 9.337.603 | 8.754.003 |
| Giá bán bình quân chưa gồm thuế VAT 5% (đồng/m <sup>2</sup> )               |                                        | 9.726.670      |           |           |           |           |

Ghi chú:

- Gi<sup>B</sup>: là giá bán 1m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m<sup>2</sup>).
- T<sub>d</sub>: là tổng chi phí đầu tư xây dựng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) tính cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).
- L: là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).
- S<sup>B</sup>: là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán (m<sup>2</sup>).
- Ki: là hệ số tầng (nếu có) Điều chỉnh giá bán đối với căn hộ hoặc căn nhà thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

## **PHỤ LỤC 02**

### **TÍNH TOÁN PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN**

#### **HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 6**

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ THỰC HIỆN**  
**CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2) - GIAI ĐOẠN 1,2**  
**HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 5 VÀ CHUNG CƯ SỐ 6**

| STT      | Nội dung                                                                                                                                        | Số Hợp đồng       | Ngày Hợp đồng | Giá trị Hợp đồng      | Số tiền đã thanh toán đến 30/6/2025 | Giá trị quyết toán    | Giá trị (trước thuế VAT) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>A</b> | <b><u>CHI PHÍ XÂY DỰNG</u></b>                                                                                                                  |                   |               | <b>55.593.571.606</b> | <b>51.101.768.980</b>               | <b>27.735.960.613</b> | <b>50.309.416.252</b>    |
| 1        | Thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                        | 02/2020/HĐXL-CPTN | 30/01/2020    | 21.158.453.140        | 21.092.374.219                      | 21.092.374.219        | 19.174.885.655           |
| 2        | Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                                  | 13/2020/HĐXL-CPTN | 02/03/2020    | 6.276.038.647         | 6.161.321.490                       | 6.161.321.490         | 5.601.201.353            |
| 3        | Xây lắp, lắp đặt đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                              | 03/2020/HĐXL-CPTN | 30/01/2020    | 561.167.150           | 482.264.903                         | 482.264.903           | 438.422.640              |
| 4        | Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2                                        | 25/2023/HĐXL-CPTN | 13/12/2023    | 26.990.602.237        | 22.849.594.500                      |                       | 24.542.806.212           |
| 5        | Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2 (tách phần hạ tầng kỹ thuật chung NC2) | 25/2023/HĐXL-CPTN | 13/12/2023    | 607.310.432           | 516.213.867                         |                       | 552.100.393              |
| <b>A</b> | <b><u>CHI PHÍ THIẾT BỊ</u></b>                                                                                                                  |                   |               | <b>1.886.525.689</b>  | <b>1.578.890.267</b>                | <b>655.984.000</b>    | <b>1.715.023.354</b>     |
| 1        | Thiết bị đường dây và trạm biến áp - GĐ1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                                      | 03/2020/HĐXL-CPTN | 30/01/2020    | 655.984.000           | 655.984.000                         | 655.984.000           | 596.349.091              |

|          |                                                                                                                                                 |                   |            |                      |                      |                      |                      |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2        | Thang máy Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) - GĐ2                                                                   | 25/2023/HĐXL-CPTN | 13/12/2023 | 1.230.541.689        | 922.906.267          |                      | 1.118.674.263        |
| <b>B</b> | <b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN</b>                                                                                                                    |                   |            | <b>793.160.000</b>   | <b>647.896.000</b>   | <b>436.000.000</b>   | <b>727.000.000</b>   |
| 1        | Tư vấn QLDA công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) GĐ1 thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV                                | 25/2019/HĐTV-CPTN | 06/11/2019 | 440.000.000          | 436.000.000          | 436.000.000          | 400.000.000          |
| 2        | Tư vấn QLDA thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                                          | 22/2023/HĐTV-CPTN | 12/12/2023 | 353.160.000          | 211.896.000          |                      | 327.000.000          |
| <b>C</b> | <b>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b>                                                                                                           |                   |            | <b>4.484.860.000</b> | <b>4.131.536.000</b> | <b>3.848.360.000</b> | <b>3.952.944.445</b> |
| 1        | Lập dự án đầu tư nhà chung cư cho công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV                                                              | 28/2015/HĐTV-CPTN | 18/11/2015 | 440.000.000          | 440.000.000          | 440.000.000          | 400.000.000          |
| 2        | Tư vấn đấu thầu gói thầu TV lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV                                                | 24/2016/HĐTV-CPTN | 17/11/2016 | 30.000.000           | 30.000.000           | 30.000.000           | 27.272.727           |
| 3        | Thẩm định hồ sơ mời thầu và kết quả lựa chọn nhà thầu lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV                      | 25/2016/HĐTV-CPTN | 17/11/2016 | 15.000.000           | 15.000.000           | 15.000.000           | 13.636.364           |
| 4        | Tư vấn lập TKBVTC và TDT CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại Khu TTDV                                                                     | 01/2017/HĐTV-CPTN | 17/01/2017 | 1.900.000.000        | 1.749.500.000        | 1.749.500.000        | 1.591.119.529        |
| 5        | Tư vấn khảo sát địa chất công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại khu TTDV                                                             | 04/2017/HĐTV-CPTN | 17/01/2017 | 456.500.000          | 456.500.000          | 456.500.000          | 415.000.000          |
| 6        | Tư vấn thẩm tra TKBVTC & TDT CT nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV                                           | 14/2017/HĐTV-CPTN | 12/05/2017 | 308.000.000          | 308.000.000          | 308.000.000          | 280.000.000          |
| 7        | Tư vấn lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV | 24/2019/HĐTV-CPTN | 04/11/2019 | 23.700.000           | 23.700.000           | 23.700.000           | 21.545.455           |

|    |                                                                                                                                                                                              |                   |            |             |             |             |             |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 8  | Tư vấn thẩm định hồ sơ mời thầu và báo cáo kết quả lựa chọn nhà thầu các gói thầu xây lắp thiết bị CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV  | 03/TĐ-AN2019      | 06/11/2019 | 22.000.000  | 22.000.000  | 22.000.000  | 20.000.000  |
| 9  | Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - block 6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GD1                                                                     | 06/2020/HĐTV-CPTN | 31/01/2020 | 385.000.000 | 382.900.000 | 382.900.000 | 350.000.000 |
| 10 | Giám sát thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GD1                                                                                      | 07/2020/HĐTV-CPTN | 31/01/2020 | 132.000.000 | 130.560.000 | 130.560.000 | 120.000.000 |
| 11 | Giám sát Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - GD1 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GD1                                                                         | 08/2020/HĐTV-CPTN | 31/01/2020 | 19.800.000  | 19.800.000  | 19.800.000  | 18.000.000  |
| 12 | Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV                             | 14/2023/HĐTV-LCNT | 20/06/2023 | 17.600.000  | 17.280.000  | 17.280.000  | 16.000.000  |
| 13 | Tư vấn thẩm định E-HSMT và thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng hạng mục Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) tại Khu TTDV | 02/2023/HĐTĐ      | 20/06/2023 | 15.400.000  | 15.120.000  | 15.120.000  | 14.000.000  |
| 14 | Tư vấn lập điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công, dự toán Block 5 CT Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc DA phát triển nhà ở tại Khu TTDV                                     | 19/2023/HĐTV-CPTN | 15/09/2023 | 238.000.000 | 238.000.000 | 238.000.000 | 220.370.370 |
| 15 | Tư vấn giám sát thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                                                                           | 23/2023/HĐTV-CPTN | 12/12/2023 | 471.960.000 | 283.176.000 |             | 437.000.000 |

|          |                                                                                                                                                                         |                          |            |                      |                      |                      |                      |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 16       | Tư vấn giám sát lắp đặt thang máy Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                                                                         | 24/2023/HĐTV-CPTN        | 12/12/2023 | 9.900.000            | 0                    |                      | 9.000.000            |
| <b>D</b> | <b>CHI PHÍ KHÁC</b>                                                                                                                                                     |                          |            | <b>2.517.017.297</b> | <b>2.163.982.127</b> | <b>1.527.676.761</b> | <b>2.296.924.382</b> |
| 1        | Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Xây lắp Block số 6, PCCC, chống sét - Block6 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1        | P-20/DNI/P03/3203/000005 | 12/02/2020 | 29.184.663           | 29.184.663           | 29.184.663           | 26.531.512           |
| 2        | Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1 | P-20/DNI/P03/3203/000006 | 12/02/2020 | 2.108.872            | 2.108.872            | 2.108.872            | 1.917.156            |
| 3        | Bảo hiểm công trình trong thời gian XD và TN đối với bên thứ 3 HĐ Thi công xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1        | P-20/DNI/P03/3203/000002 | 02/03/2020 | 9.664.618            | 9.664.618            | 9.664.618            | 8.786.016            |
| 4        | Kiểm toán báo cáo quyết toán DA hoàn thành gói thầu số 1,2,3 CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GĐ1                                                          | 69T/2020/HĐKT-FAC        | 04/11/2020 | 115.800.000          | 113.694.545          | 113.694.545          | 105.272.727          |
| 5        | Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công, nghiệm thu hoàn thành công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - Giai đoạn 1 thuộc khu TTDV     | 33/2020/HĐTV-CPTN        | 26/08/2020 | 54.000.000           | 53.018.182           | 53.018.182           | 49.090.909           |
| 6        | Phí trước bạ công trình nhà ở Block CC6                                                                                                                                 |                          |            | 150.093.160          | 150.093.160          | 150.093.160          | 150.093.160          |
| 7        | Phí thẩm định cấp giấy, lệ phí cấp giấy                                                                                                                                 |                          |            | 1.150.000            | 1.150.000            | 1.150.000            | 1.150.000            |
| 8        | Chi phí hạng mục chung gói thầu số 1 (STT A.1)                                                                                                                          | 02/2020/HĐXL-CPTN        | 30/01/2020 | 740.545.860          | 738.233.098          | 738.233.098          | 671.120.998          |
| 9        | Chi phí hạng mục chung gói thầu số 2 (STT A.2)                                                                                                                          | 13/2020/HĐXL-CPTN        | 02/03/2020 | 219.661.353          | 215.646.252          | 215.646.252          | 196.042.047          |
| 10       | Chi phí hạng mục chung gói thầu số 3 (STT A.3)                                                                                                                          | 03/2020/HĐXL-CPTN        | 30/01/2020 | 19.640.850           | 16.879.272           | 16.879.272           | 15.344.792           |

|                  |                                                                                                                         |                          |            |                       |                       |                       |                       |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 10               | Chi phí hạng mục chung gói thầu số 4 (STT A.4)                                                                          | 25/2023/HĐXL-CPTN        | 13/12/2023 | 821.713.821           | 616.285.366           | 0                     | 747.012.565           |
| 11               | Kiểm toán BC quyết toán DA hoàn thành DA khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) - GD 1                          | 63T/2022/HĐKT-FAC        | 25/11/2022 | 10.800.000            |                       |                       | 10.000.000            |
| 12               | Phí thẩm định PCCC Block 5 công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                                        | PC 384C                  | 16/11/2023 | 1.416.500             | 1.416.500             | 1.416.500             | 1.416.500             |
| 13               | Lệ phí chỉnh lại giấy phép XD nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                                                | PC 385C                  | 16/11/2023 | 150.000               | 150.000               | 150.000               | 150.000               |
| 14               | Bảo hiểm xây dựng lắp đặt CT xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)  | P-23/DNI/P03/3203/000001 | 22/12/2023 | 23.205.600            | 23.205.600            | 23.205.600            | 21.096.000            |
| 15               | Tổ chức lễ khởi công Block CC5                                                                                          | 1812/HĐDV/TN.LTS         | 15/12/2023 | 173.232.000           | 173.232.000           | 173.232.000           | 160.400.000           |
| 16               | Kiểm tra công tác nghiệm thu thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2) | 13/2024/HĐTV-CPTN        | 19/06/2024 | 50.050.000            | 20.020.000            |                       | 45.500.000            |
| 17               | Kiểm toán thi công Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)                    | 17/2024/HĐTV-CPTN        | 24/06/2024 | 94.600.000            | 0                     |                       | 86.000.000            |
| <b>Tổng cộng</b> |                                                                                                                         |                          |            | <b>65.275.134.592</b> | <b>59.624.073.374</b> | <b>34.203.981.374</b> | <b>59.001.308.433</b> |

**Ghi chú:**

- Gói thầu số 3 (Hợp đồng số 03/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020): Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - GD1, CT khu nhà chung cư phục vụ công nhân (NC2) - GD1 được tách thành 02 phần: Xây dựng, thiết bị để phù hợp với cơ cấu hạng mục chi phí trong tổng dự toán được duyệt
- Các Gói thầu số 1 (Hợp đồng số 02/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020), Gói thầu số 2 (Hợp đồng số 13/2020/HĐXL-CPTN ngày 02/3/2020), Gói thầu số 3 (Hợp đồng số 03/2020/HĐXL-CPTN ngày 30/01/2020) được tách thành 02 phần: Xây dựng, chi phí khác (đối với chi phí hạng mục chung) để phù hợp với cơ cấu hạng mục chi phí trong tổng dự toán được duyệt

**TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**  
**CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)**  
**HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 6**

| STT       | NỘI DUNG CHI PHÍ                             | GIÁ TRỊ DỰ TOÁN<br>CỦA CẢ DỰ ÁN | GIÁ TRỊ THỰC<br>HIỆN CHO<br>CHUNG CƯ SỐ 6 | GIÁ TRỊ THỰC<br>HIỆN CHO<br>CHUNG CƯ SỐ 6 | GHI CHÚ CHO CÁCH TÍNH<br>CỦA CHUNG CƯ SỐ 6                                                                     |
|-----------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A/</b> | <b>Đầu tư khu nhà chung cư tại ô đất NC2</b> | <b>162.557.541.200</b>          | <b>23.584.441.806</b>                     | <b>23.584.441.806</b>                     |                                                                                                                |
| I         | Chi phí xây dựng (Gxd)                       | 134.755.855.897                 | 21.107.524.759                            | 21.107.524.759                            |                                                                                                                |
| 1         | Chi phí xây dựng tòa nhà chung cư            | 122.543.618.503                 | 19.174.885.655                            | 19.174.885.655                            |                                                                                                                |
| 2         | Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung      | 12.212.237.394                  | 1.932.639.104                             | 1.932.639.104                             | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ của chung cư số 6 so với diện tích sử dụng căn hộ của toàn bộ công trình |
| II        | Chi phí thiết bị (Gtb)                       | 1.991.762.873                   | 315.205.043                               | 315.205.043                               |                                                                                                                |
| III       | Chi phí Quản lý dự án (Gqlđa)                | 2.564.154.600                   | 405.788.496                               | 405.788.496                               | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ                                                                          |
| IV        | Chi phí tư vấn ĐTXD (Gtv)                    | 4.997.928.633                   | 790.943.707                               | 790.943.707                               | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ                                                                          |
| V         | Chi phí khác (Gk)                            | 6.097.652.890                   | 964.979.801                               | 964.979.801                               | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ                                                                          |
| VI        | Chi phí dự phòng                             | 12.150.186.307                  |                                           | 0                                         | Chưa sử dụng                                                                                                   |
| <b>B/</b> | <b>Bồi thường ô đất NC2</b>                  | <b>2.314.651.044</b>            | <b>366.303.485</b>                        | <b>0</b>                                  | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ                                                                          |

|                                                                                  |                                                                   |                        |                       |                       |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1                                                                                | Chi phí bồi thường hỗ trợ cây trồng                               | 1.956.710.604          | 309.657.871           |                       | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ |
| 2                                                                                | Chi phí cây trồng theo QĐ phê duyệt của Nhà nước                  | 357.940.440            | 56.645.614            |                       | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ |
| C/                                                                               | <b>Hạ tầng kỹ thuật chung Khu TTDV phân bổ cho ô đất NC2 (DC)</b> | <b>11.663.599.885</b>  | <b>1.845.814.858</b>  | <b>1.845.814.858</b>  | Phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ |
| D/                                                                               | <b>Chi phí lãi vay</b>                                            | <b>3.311.652.400</b>   |                       |                       | Chưa sử dụng                          |
| E/                                                                               | <b>Chi phí quản lý, bán hàng...</b>                               | <b>3.251.150.824</b>   | <b>471.688.836</b>    |                       | 2% chi phí xây dựng                   |
| <b>Tổng cộng (A+B+C+D)</b>                                                       |                                                                   | <b>183.098.595.353</b> | <b>26.268.248.985</b> | <b>25.430.256.664</b> |                                       |
| <b>Chi phí bình quân trước thuế cho 1 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ</b> |                                                                   | <b>7.459.042</b>       | <b>6.761.976</b>      | <b>6.546.260</b>      |                                       |

**BẢNG XÂY DỰNG GIÁ BÁN**  
**CÔNG TRÌNH: KHU NHÀ CHUNG CƯ PHỤC VỤ CÔNG NHÂN (Ô ĐẤT NC2)**  
**HẠNG MỤC: CHUNG CƯ SỐ 6**

| THÔNG SỐ                                                                                       | TẦNG 1            | TẦNG 2           | TẦNG 3           | TẦNG 4           | TẦNG 5           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Diện tích từng tầng (m <sup>2</sup> )                                                          | 778,3             | 776,6            | 776,6            | 776,6            | 776,6            |
| Tđ: Tổng chi phí đầu tư trước thuế (đồng)                                                      | 25.430.256.664    |                  |                  |                  |                  |
| Tdv: Lợi nhuận kinh doanh thương mại                                                           | 0                 |                  |                  |                  |                  |
| S <sup>B</sup> : Tổng diện tích sử dụng các căn hộ để bán (m <sup>2</sup> )                    | 3.884,70          |                  |                  |                  |                  |
| L: Lợi nhuận định mức dự án                                                                    | 10%               | 2.543.025.666    |                  |                  |                  |
| Hs điều chỉnh Ki (PP bình quân gia quyền, K một khối nhà = 1)                                  | 1,5857            | 1,2173           | 0,9510           | 0,6847           | 0,5600           |
| Giá bán chưa thuế VAT (đồng/m <sup>2</sup> ) $G_i^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times K_i$ | <b>11.418.602</b> | <b>8.765.500</b> | <b>6.848.000</b> | <b>4.930.600</b> | <b>4.032.496</b> |
| Giá bán bình quân chưa gồm thuế VAT 5% (đồng/m <sup>2</sup> )                                  | <b>7.200.886</b>  |                  |                  |                  |                  |

**Ghi chú:**

- Gi<sup>B</sup>: là giá bán 1m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/m<sup>2</sup>).
- T<sub>d</sub>: là tổng chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).
- T<sub>dv</sub>: là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án được phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).
- L: là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).
- S<sup>B</sup>: là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán (m<sup>2</sup>).
- Ki: là hệ số tầng (nếu có) Điều chỉnh giá bán đối với căn hộ hoặc căn nhà thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).