



CHUẨN MỤC - CHẤT LƯỢNG - HIỆU QUẢ

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ĐÔNG NAM Á

SOUTH-EAST ASIA AUDIT Co., Ltd.

Kiểm toán, Thuế & Tư vấn Luật

BÁO CÁO THẨM TRA

**VỀ XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠM TÍNH THEO DỰ TOÁN
ĐƯỢC DUYỆT**

**CÔNG TRÌNH: CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI NXH2 - KHỐI B THUỘC DỰ ÁN
KHU DÂN CƯ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ, PHƯỜNG PHƯỚC TÂN, TP. BIÊN HOÀ**

**ĐỊA ĐIỂM: LÔ ĐẤT NXH2 THUỘC KHU DÂN CƯ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ, PHƯỜNG
PHƯỚC TÂN, TP. BIÊN HOÀ, TỈNH ĐỒNG NAI**

Trụ sở: 656 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: +84 28 3924 6282

MST: 0312525940

Website: www.seaaudit.vn

Email: info@seaaudit.vn

BÁO CÁO THẨM TRA
VỀ XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠM TÍNH THEO DỰ TOÁN
ĐƯỢC DUYỆT
CÔNG TRÌNH: CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI NXH2 - KHỐI B THUỘC DỰ ÁN
KHU DÂN CƯ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ, PHƯỜNG PHƯỚC TÂN, TP. BIÊN HOÀ
ĐỊA ĐIỂM: LÔ ĐẤT NXH2 THUỘC KHU DÂN CƯ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ, PHƯỜNG
PHƯỚC TÂN, TP. BIÊN HOÀ, TỈNH ĐỒNG NAI



Số: 33/2025/BCKT-XDCB-ĐNA

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO THẨM TRA

Về: Xác định giá bán nhà ở xã hội tạm tính theo dự toán được duyệt.

Công trình: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối B thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà

Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát

Căn cứ Hợp đồng kinh tế số /2026/HĐKT/SEAAUDIT.XDCB ngày / /2026 được ký kết giữa Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát và Công ty TNHH Kiểm toán Đông Nam Á, chúng tôi tiến hành kiểm toán Xác định giá bán nhà ở xã hội tạm tính theo dự toán được duyệt công trình: **Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối B thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà.**

I. Trách nhiệm của Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc:
 - Tuân thủ các quy định về quản lý đầu tư trong quá trình thực hiện dự án;
 - Lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành;
 - Chịu trách nhiệm về tính xác thực, kiểm soát nội bộ và tuân thủ pháp luật mà Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát chịu trách nhiệm cung cấp đầy đủ, kịp thời tài liệu, hồ sơ liên quan đến hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành cho Kiểm toán viên để thực hiện kiểm toán và chịu trách nhiệm về tính pháp lý, sự trung thực, chính xác đối với các hồ sơ, tài liệu đã cung cấp.

II. Trách nhiệm của Kiểm toán viên

- Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về việc tuân thủ các quy định về quản lý đầu tư trong quá trình thực hiện dự án và về tính trung thực, hợp lý của Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.
- Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam, bao gồm Chuẩn mực Kiểm toán số 1000 - Kiểm toán Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, liệu quá trình thực hiện dự án có tuân thủ các quy định về quản lý đầu tư và Hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành, có phản ánh trung thực và hợp lý tình hình quyết toán dự án hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo, có phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán áp dụng cho đơn vị Chủ đầu tư và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành hay không.

III. Căn cứ, phạm vi của cuộc kiểm toán

1. Căn cứ pháp lý chung:

Các văn bản pháp quy của nhà nước ban hành trong lĩnh vực quản lý đầu tư, xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh trong thời gian thực hiện dự án:

Stt	Số văn bản	Ngày ban hành	Nội dung văn bản	Cơ quan ban hành
1	Quản lý dự án đầu tư xây dựng			
1.1	50/2014/QH13	18/06/2014	Luật Xây dựng	Quốc hội
1.2	62/2020/QH14	17/06/2020	Luật Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng	Quốc hội
1.3	15/2021/NĐ-CP	03/03/2021	Nghị định của Chính phủ quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng	Chính phủ
1.4	06/2021/TT-BXD	30/06/2021	Thông tư quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động ĐTXD	Bộ Xây dựng
1.5	61/2020/QH14	17/06/2020	Luật Đầu tư	Quốc hội
1.6	31/2024/NĐ-CP	26/03/2021	Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư	Chính phủ
1.7	27/2023/QH15	27/11/2023	Luật nhà ở	Quốc hội
1.8	100/2024/NĐ-CP	26/07/2024	Nghị định về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội	Chính phủ
2	Tổ chức lựa chọn nhà thầu			
2.1	22/2023/QH15	23/06/2023	Luật Đấu thầu	Quốc hội
2.2	24/2024/NĐ-CP	27/02/2024	Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu	Chính phủ
3	Quản lý chi phí xây dựng			
3.1	15/2019/TT-BXD	26/12/2019	Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định đơn giá nhân công xây dựng	Bộ Xây dựng
3.2	16/2019/TT-BXD	26/12/2019	Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng	Bộ Xây dựng
3.3	10/2021/NĐ-CP	09/02/2021	Nghị định của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng	Chính phủ
3.4	11/2021/TT-BXD	31/08/2021	Thông tư về việc Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng	Bộ Xây dựng
3.5	12/2021/TT-BXD	31/08/2021	Thông tư ban hành định mức xây dựng	Bộ Xây dựng
3.6	13/2021/TT-BXD	31/08/2021	Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình	Bộ Xây dựng
4	Quản lý chất lượng xây dựng công trình			
4.1	06/2021/NĐ-CP	26/01/2021	Nghị định của Chính phủ hướng dẫn về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng	Chính phủ
4.2	10/2021/TT-BXD	25/08/2021	Thông tư hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021	Bộ Xây dựng
5	Kiểm toán, quyết toán			
5.1	67/2011/QH12	29/3/2011	Luật Kiểm toán độc lập	Quốc hội
5.2	17/2012/NĐ-CP	13/3/2012	Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kiểm toán độc lập	Chính phủ
5.3	67/2015/TT-BTC	08/5/2015	Thông tư của Bộ Tài chính ban hành Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành	Bộ Tài chính

Stt	Số văn bản	Ngày ban hành	Nội dung văn bản	Cơ quan ban hành
5.4	99/2021/NĐ-CP	11/11/2021	Nghị định của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công	Chính phủ
5.5	96/2021/TT-BTC	11/11/2021	Thông tư của Bộ Tài chính quy định quy định về hệ thống mẫu biểu sử dụng trong công tác quyết toán	Bộ Tài chính
6	Các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam chủ yếu thực hiện và vận dụng			
	Chuẩn mực số 230: Tài liệu, hồ sơ kiểm toán; Chuẩn mực số 300: Lập kế hoạch kiểm toán; Chuẩn mực số 320: Mức trọng yếu trong lập kế hoạch và thực hiện kiểm toán; Chuẩn mực số 400: Đánh giá rủi ro và kiểm soát nội bộ; Chuẩn mực số 450: Đánh giá các sai sót phát hiện trong quá trình kiểm toán; Chuẩn mực số 500: Bằng chứng kiểm toán; Chuẩn mực số 530: Lấy mẫu kiểm toán và các thủ tục lựa chọn khác; Chuẩn mực số 1000: Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành.			

2. Hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành

- Hồ sơ dự toán dự án do Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát cung cấp cho kiểm toán viên làm cơ sở để thực hiện cuộc kiểm toán được nêu trong **Phụ lục 01**.
- Tính trung thực và đầy đủ của hồ sơ được cung cấp không thuộc trách nhiệm của kiểm toán viên và Công ty kiểm toán.

3. Phạm vi và công việc kiểm toán:

- Trên cơ sở hồ sơ dự toán của công trình: **Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối B thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà** do Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát cung cấp, chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Hồ sơ dự toán dự án hoàn thành, bao gồm các nội dung sau:
 - 1) Xác định chi phí đầu tư xây dựng theo dự toán;
 - 2) Xác định giá bán nhà ở xã hội tạm tính theo dự toán được duyệt;
- Công việc kiểm toán các nội dung trên bao gồm: Kiểm tra việc áp dụng đơn giá trong dự toán, đối chiếu với đơn giá do các cơ quan quản lý chuyên ngành công bố.
- Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro về các sai sót trọng yếu trong Hồ sơ dự toán của dự án.

IV. Kết quả kiểm toán

Sau khi thực hiện thủ tục kiểm tra nói trên, kết quả cuộc kiểm toán như sau:

1. Khái quát chung về dự án:

- **Dự án:** Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối B.
- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát.
- **Địa điểm xây dựng:** Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

a. Loại cấp công trình: Công trình dân dụng, công trình cấp II.

b. Mục tiêu xây dựng:

- Việc xây dựng công trình nhằm góp phần vào việc phát triển kinh tế, công nghiệp chung của thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.
- Tạo lập sự kết nối không gian kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch đồng bộ với các khu vực lân cận.

- Xây dựng các tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy hoạch - xây dựng làm cơ sở cho việc quản lý, lập dự án đầu tư xây dựng.
- Chủ động trong kế hoạch sử dụng đất, phân kỳ đầu tư và khai thác.
- Đảm bảo việc đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật xã hội phù hợp với các khu vực xung quanh, đánh giá đúng tình hình sử dụng đất và có kế hoạch khai thác tiềm năng hợp lý.
- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu, tránh tác động tiêu cực đến môi trường.
- Kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và xã hội với đồ án quy hoạch chi tiết với đồ án quy hoạch khu vực dự án và khu chức năng lân cận. Khai thác có hiệu quả quỹ đất trong quy chuẩn cho phép, thông thoáng, tiết kiệm năng lượng.
- Phù hợp với cảnh quan chung khu vực, tạo không gian liên kết giữa các hạng mục công trình và không gian xung quanh.
- Khai thác các yếu tố thuận lợi trong quá trình triển khai thi công xây dựng công trình.
- Tăng quy mô tính toán và đảm bảo thực tế đầu tư.

c. Vị trí giới hạn khu đất:

- Diện tích khu đất: 7.618,0 m²
- Ranh giới: tọa lạc tại Lô đất NXH2 thuộc khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Hiện trạng công trình kiến trúc: là khu đất trống.
- Phạm vi giới hạn khu đất:
 - + Phía Tây Bắc: giáp Miếu Thần Què và lô L36 nhà Liên kết;
 - + Phía Tây Nam: giáp đường Quy hoạch, lộ giới 80m;
 - + Phía Đông Nam: giáp đường N15, lộ giới 7m;
 - + Phía Đông Bắc: giáp đường D8, lộ giới 7m



d. Quy mô xây dựng:

- Diện tích đất lập NXH2 có diện tích: 7.618,0 m² dự kiến đầu tư 3 khối nhà (A, B, C) mật độ xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt (theo QĐ số 2888/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai) là ≤ 53,2%. Giai đoạn này CĐT đang thực hiện công trình: Chung cư nhà ở xã hội NXH2 – Khối B với quy mô: 12 tầng + 1 tum + 01 tầng hầm, diện tích xây dựng tầng 1: 2.216,69m², diện tích xây dựng mỗi tầng từ 2 đến 12: 2.459,47m², mật độ xây dựng 32,28%, tổng diện tích sàn xây dựng: 29.416,91m².
- Quy mô quy hoạch xây dựng công trình:
 - + Tầng hầm: Bố trí khu để xe và khu kỹ thuật phục vụ công trình.
 - + Tầng 1: Bố trí sảnh chính, 20 căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy, thang bộ thoát hiểm và bãi đậu xe.
 - + Tầng 2 đến tầng 12: Mỗi tầng bố trí 36 căn hộ, các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, Thang máy và thang bộ thoát hiểm.
 - + Tầng kỹ thuật (tầng tum): bố trí không gian kỹ thuật thang máy.
- Chiều cao công trình: 42,6m, cụ thể:
 - + Chiều cao tầng hầm: 3,5 m.
 - + Chiều cao tầng 1: 3,6 m.
 - + Chiều cao tầng 2 – 12: 3,2m/tầng.
 - + Tầng sân tum thang: 2,8m.
 - + Khoảng lùi xây dựng so với các trục đường ĐT-771, D8, N15 và các ranh đất: 6,0m.
- Giải thiết kế chủ yếu: Kết cấu móng cọc BTCT; Hệ khung cột, dầm, sàn, dầm mái bằng BTCT; Tường xây gạch, sơn nước hoàn thiện trong và ngoài nhà; Cửa đi, cửa sổ bằng khung nhôm kính; Cửa căn hộ, cửa phòng kỹ thuật và cửa thoát hiểm bằng cửa chống cháy; Nền sàn lát gạch; Hệ thống điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy đầu tư hoàn chỉnh.

- Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật kèm theo:
 - + Đường giao thông nội bộ: kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng.
 - + Cây xanh, sân vườn: được bố trí tại các khu vực quanh công trình, dọc tuyến giao thông nội bộ và bên trong các khu vực không gian cây xanh công cộng kết hợp lối đi bộ lát đá granit nhám để tạo cảnh quan chung cho chung cư.
 - + Hệ thống cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình lấy từ trạm biến áp đặt tại đường N2 dự án Khu dân cư và tái định cư phường Phước Tân.
 - + Hệ thống cấp nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước của dự án Khu dân cư và tái định cư phường Phước Tân.
 - + Bể nước ngầm: Kết cấu bê tông cốt thép, bên trong xử lý chống thấm đầy đủ theo quy trình.
 - + Hệ thống thoát nước: Đầu nối vào hệ thống thoát nước của dự án Khu dân cư và tái định cư phường Phước Tân (thoát nước mưa và thoát nước thải được tách riêng).
 - + Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Thiết kế đảm bảo theo yêu cầu giai đoạn thiết kế cơ sở.

e. Bố trí mặt bằng và chỉ tiêu diện tích

- Khu chung cư bao gồm một tầng hầm và 12 tầng nổi.
- Tầng hầm:
 - + Tầng hầm Block B bố trí khu để xe và khu kỹ thuật phục vụ công trình
- Mặt bằng tầng 1:
 - + Diện tích 2.216,69m², bố trí sảnh chính, 20 căn hộ, ngoài ra còn có các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy, thang bộ thoát hiểm và bãi đậu xe.
- Mặt bằng tầng 2 ÷ 12:
 - + Tầng 2 đến tầng 12 có diện tích sàn điển hình 2.459,47m², mỗi tầng bố trí 36 căn hộ, ngoài ra còn có các phòng kỹ thuật, phòng thu rác, thang máy và thang bộ thoát hiểm.
- Tầng tum (tầng kỹ thuật):
 - + Bố trí không gian kỹ thuật thang máy
 - + Mái bằng btct có lớp gạch chống nóng, bố trí phòng quạt điều áp thang bộ, phòng kỹ thuật thang máy, bồn chứa nước.

f. Bảng thống kê diện tích

Bảng thống kê căn hộ chung cư Nhà ở xã hội NXH2 – Khối B:

Stt	Tên căn hộ	Diện tích sử dụng (m ²)	Số tầng	Số phòng ngủ	Số căn hộ	Tổng diện tích (m ²)
I	Tầng 1					
1.	CH-G1	52,96	1	2	2	105,93
2.	CH-G3	51,16	1	1	12	613,92
3.	CH-G3A	52,94	1	2	1	52,94
4.	CH-G4	50,23	1	2	1	50,23
5.	CH-G8	68,62	1	2	2	137,23
6.	CH-G8A	54,32	1	2	2	108,63
7.	CH-G1	52,96	1	2	2	105,93
	Tổng tầng 1	509,97			20	1.068,88
II	Tầng 2 đến tầng 12					
1.	CH-1	52,62	11	2	2	1.157,71
2.	CH-2	44,63	11	1	2	981,86
3.	CH-3	50,75	11	2	11	6.140,75
4.	CH-3A	52,63	11	2	1	578,93
5.	CH-4	50,29	11	2	1	553,19

Stt	Tên căn hộ	Diện tích sử dụng (m2)	Số tầng	Số phòng ngủ	Số căn hộ	Tổng diện tích (m2)
6.	CH-5	35,59	11	1	1	391,49
7.	CH-6	50,00	11	2	1	550,00
8.	CH-7	51,45	11	1	1	565,95
9.	CH-8	54,14	11	2	5	2.977,54
10.	CH-9	56,56	11	2	9	5.599,44
11.	CH-9A	58,30	11	2	2	1.282,60
	Tổng các tầng 2 đến tầng 12				396	20.779,45
	Tổng cộng				416	21.848,33

g. Tổng mức đầu tư dự án: Chung cư nhà ở xã hội NXH2 – Khối B:

- Theo Quyết định số /QĐ-AHP ngày / /2025 của Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát về việc Phê duyệt dự án đầu tư.

Tổng mức đầu tư là trước thuế GTGT : 352.909.197.000 đồng.

(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi hai tỷ, chín trăm lẻ chín triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

Trong đó:

+ Chi phí xây dựng	:	270.430.067.722	đồng.
+ Chi phí thiết bị	:	20.481.114.870	đồng.
+ Chi phí quản lý dự án	:	5.436.395.489	đồng.
+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	:	15.657.895.754	đồng.
+ Chi phí khác	:	2.796.420.936	đồng.
+ Chi phí dự phòng	:	38.107.302.038	đồng.

h. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ đầu tư và vốn huy động + vốn vay từ các tổ chức tín dụng.

2. Bảng chi tiết tổng mức đầu tư theo dự toán được duyệt trước thuế GTGT:

Stt	Nội dung	Theo Dự toán được duyệt	Kết quả kiểm toán	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4-5)
I	Chi phí xây dựng	245.845.516.110	245.845.516.110	0
II	Chi phí thiết bị	18.619.195.336	18.619.195.336	0
III	Chi phí quản lý dự án	5.033.699.527	4.776.233.000	(257.466.527)
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	14.412.070.747	13.198.223.381	(1.213.847.366)
V	Chi phí khác	2.669.199.250	2.518.627.335	(150.571.915)
VI	Dự phòng phí	34.643.001.852	34.146.983.055	(496.018.797)
	Tổng cộng	321.222.682.822	319.104.778.217	(2.117.904.605)

Nhận xét:

- Về chi phí xây dựng và thiết bị đã chấp hành đúng các quy định của Nhà nước về việc Áp dụng định mức, đơn giá xây dựng tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức xây dựng.
- Về tư vấn quản lý dự án, chi phí tư vấn và chi phí khác đã chấp hành đúng các quy định của Nhà nước về việc Áp dụng định mức, đơn giá xây dựng tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức xây dựng.

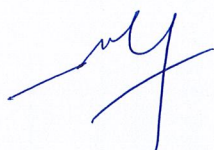
3. Bảng tổng hợp chi phí và ước tính giá bán nhà ở xã hội tạm tính theo dự toán được duyệt:

Đơn vị tính: VNĐ

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ GTGT
1	Chi phí xây dựng cơ bản	(1.1+1.2+...+1.6)	319.104.778.217
1.1	Chi phí xây lắp	Bảng tính chi tiết	245.845.516.110
1.2	Chi phí thiết bị	Bảng tính chi tiết	18.619.195.336
1.3	Chi phí quản lý dự án	Bảng tính chi tiết	4.776.233.000
1.4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Bảng tính chi tiết	13.198.223.381
1.5	Chi phí khác	Bảng tính chi tiết	2.518.627.335
1.6	Chi phí dự phòng	Bảng tính chi tiết	34.146.983.055
2	Chi phí lãi vay tạm tính (6,6%)	Bảng tính chi tiết	37.280.384.413
3	Chi phí lợi nhuận định mức (tạm tính)	Bảng tính chi tiết	31.910.477.822
4	Tổng chi phí hợp lý, hợp lệ tạm tính		6.382.095.564
5	Tổng cộng Chi phí trước thuế GTGT	(1+2+3)	394.677.736.017
6	Tổng diện tích sàn xây dựng của dự án (m²)	Từ tầng 2 đến tầng 12	20.779,45
7	Giá bán nhà ở xã hội chưa bao gồm thuế GTGT (ước tính bình quân theo dự toán xây dựng được duyệt) (làm tròn)		18.994.000

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tập hợp đầy đủ hồ sơ của dự án khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Báo cáo này được lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, Công ty CP Phát triển Hạ tầng An Hưng Phát giữ 02 (hai) bản, Công ty TNHH Kiểm toán Đông Nam Á giữ 01 (một) bản

Kiểm toán viên



Nguyễn Minh Hoàng
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2656-2023-236-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
ĐÔNG NAM Á**



Cù Xuân Thắng
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1681-2023-236-1

5940-C
G TY
HH
TOÁN
NAM Á
5 CHỈ

Dự án: Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
 Công trình: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khóic B
 Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHU LUC 01

HỒ SƠ PHÁP LÝ DO ĐƠN VỊ CUNG CẤP

Stt	Tên văn bản	Số văn bản	Thời gian ban hành	Cơ quan ban hành	Giá trị
1	2	3	4	5	6
I	Phần pháp lý chung				
1	Quyết định về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	458/QĐ-UBND	13/02/2015	UBND tỉnh Đồng Nai	
2	Quyết định về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư	2936/QĐ-UBND	22/08/2017	UBND tỉnh Đồng Nai	
3	Quyết định về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	3724/QĐ-UBND	20/10/2017	UBND tỉnh Đồng Nai	
4	Quyết định về việc Công ty CP Phát triển hạ tầng An Hưng Phát xin giao đất và thuê đất (đợt 1) tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai để sử dụng vào mục đích đầu tư Khu dân cư và tái định cư Phước Tân	4547/QĐ-UBND	18/12/2017	UBND tỉnh Đồng Nai	
5	Quyết định về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	2278/QĐ-UBND	04/07/2018	UBND tỉnh Đồng Nai	
6	Quyết định về việc Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án: Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	1290/QĐ-BTNMT	25/05/2019	Bộ Tài nguyên và môi trường	
7	Quyết định về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	1772/QĐ-UBND	12/06/2019	UBND tỉnh Đồng Nai	
8	Quyết định về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	3339/QĐ-UBND	23/10/2019	UBND tỉnh Đồng Nai	
9	Quyết định về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư giai đoạn I	2607/QĐ-UBND	04/09/2024	UBND tỉnh Đồng Nai	
10	Quyết định về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Phước Tân, TP. Biên Hoà	2888/QĐ-UBND	03/10/2024	UBND tỉnh Đồng Nai	
11	Tờ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi	19/TT-AHP	19/03/2025	Công ty CP Phát triển hạ tầng An Hưng Phát	

Stt	Tên văn bản	Số văn bản	Thời gian ban hành	Cơ quan ban hành	Giá trị
1	2	3	4	5	6
12	Công văn về việc Thông báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khôi B tại lô đất NXH2 dự án: Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà	637/SoXD-QLQH-VLXD	01/04/2025	Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai	
13	Thông báo kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án: Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà	811/SNNMT-QH	26/03/2025	Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đồng Nai	
14	Quyết định về việc giao đất để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà liên kế tái định cư, chung cư nhà ở xã hội, cây xanh và giao thông thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư tại khu phố áp Đồng, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	900/QĐ-UBND	28/08/2025	UBND tỉnh Đồng Nai	
	Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy	79/TD-PCCC	24/04/2025	Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai	352.909.197.000
15	Công văn về việc bổ sung, chỉnh sửa về Phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế	1841/PC07-PC	20/11/2025	Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai	270.430.067.722
15	Công văn về việc bổ sung, chỉnh sửa về Phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế	47/TD-PCCC	10/12/2025	Phòng cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai	20.481.114.870
16	Dự án đầu tư				5.436.395.489
	- Chi phí xây dựng:				15.657.895.754
	- Chi phí thiết bị:				2.796.420.936
	- Chi phí quản lý dự án:				38.107.302.038
	- Chi phí tư vấn đầu tư:				
	- Chi phí khác				
	- Chi phí dự phòng:				

Dự án: Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
 Công trình: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối B
 Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHỤ LỤC 02

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ

(Tạm tính theo giá trị dự toán được duyệt)

Đơn vị tính: VND

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Chi phí đầu tư (trước thuế GTGT)			Tham chiếu
				Theo Dự toán	Kết quả kiểm	Chênh lệch	
				(5)	(8)	(11)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(8)	(11)	(12)
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd	Bảng tổng hợp	245.845.516.110	245.845.516.110	-	Phụ lục 2.1
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb	Bảng tổng hợp	18.619.195.336	18.619.195.336	-	Phụ lục 2.2
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqla	HĐ số 102/2025-HĐTVQLDA	5.033.699.527	4.776.233.000	(257.466.527)	Phụ lục 2.3
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv		14.412.070.747	13.198.223.381	(1.213.847.366)	Phụ lục 2.3
1	Chi phí Tư vấn lập hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 (TT20/2019/TT-BXD)	TV1	281.450.000 (<5ha)	281.450.000	281.450.000	-	
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi; thiết kế bản vẽ thi công - tổng dự toán	TV2	HĐ 01/2025/HĐ/AHP-CIDECO	7.785.185.185	6.614.602.005	(1.170.583.180)	
3	Chi phí áp dụng mô hình thông tin công trình - BIM	TV3	PL HĐ số 01A/2025-AHP-CIDECO	1.132.407.407	1.123.514.009	(8.893.398)	
4	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng và dự toán	TV4	HĐ số 77/2025-HĐTVTT	531.621.549	503.983.308	(27.638.241)	
5	Chi phí lập HSMIT, đánh giá HSDT gói thầu tư vấn thiết kế (TT12/2021- BXD)	TV5	0,44% x TV2	34.254.815	27.582.269	(6.672.546)	
6	Chi phí lập HSMIT, đánh giá HSDT gói thầu tư vấn BIM (TT12/2021- BXD)	TV6	0,801% x TV3	9.070.583	9.010.582	(60.001)	
7	Chi phí lập HSMIT, đánh giá HSDT gói thầu thử tải cọc (TT12/2021- BXD)	TV7	0,816% x TV14	4.528.421	4.528.421	-	
8	Chi phí lập HSMIT, đánh giá HSDT tư vấn Giám sát (TT12/2021- BXD)	TV8	0,557% x TV12	20.417.151	20.417.151	-	
9	Chi phí lập HSMIT, đánh giá HSDT tư vấn kiểm toán (TT12/2021- BXD)	TV9	0,816% x K17	6.781.588	6.781.588	-	
10	Chi phí lập HSMIT, đánh giá HSDT thi công xây dựng (TT12/2021- BXD)	TV10	0,075% x GxI	184.384.137	184.384.137	-	
11	Chi phí lập HSMIT, đánh giá HSDT thiết bị (TT12/2021- BXD)	TV11	0,349% x Gtb	64.980.992	64.980.992	-	
12	Chi phí giám sát thi công xây dựng (TT12/2021- BXD)	TV12	1,491% x GxI	3.665.556.645	3.665.556.645	-	
13	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị (TT12/2021- BXD)	TV13	0,733% x Gtb	136.478.702	136.478.702	-	

Stt	Nội dung (2)	Ký hiệu (3)	Cách tính (4)	Chi phí đầu tư (trước thuế GTGT)		Tham chiếu (12)
				Theo Dự toán (5)	Kết quả kiểm (8)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(8)	(11)
14	Chi phí thử tải cọc	TV14	Dự toán	554.953.572	554.953.572	-
V	CHI PHÍ KHÁC	Gk		2.669.199.250	2.518.627.335	(150.571.915)
1	Phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (TT 28/2023/TT-BTC và 64/2025/TT-BTC)	k1	0,009% x TMDT x 50%	16.542.745	14.455.021	(2.087.724)
2	Chi phí thẩm định phê duyệt thiết kế PCCC (TT 70/2025/TT-BTC)	k2	0,0018% x (TMDT-Ggpm) x 50%	2.833.217	2.833.217	-
3	Chi phí bảo hiểm bắt buộc trong thời gian xây dựng (NĐ 67/2023/NĐ-CP).	k3	0,12% x TMDT	441.139.856	295.014.619	(146.125.237)
4	Phí thẩm định HSMT gói thầu Thiết kế + BIM (NĐ214/2025/NĐ-CP)	k4	0,1% x (TV2+TV3)	8.917.593	7.738.116	(1.179.477)
5	Phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu Thiết kế + BIM (NĐ214/2025/NĐ-CP)	k5	0,1% x (TV2+TV3)	8.917.593	7.738.116	(1.179.477)
6	Phí thẩm định HSMT gói thầu Giám sát (NĐ214/2025/NĐ-CP)	k6	0,1% x TV10	3.665.557	3.665.557	-
7	Phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu giám sát (NĐ214/2025/NĐ-CP)	k7	0,1% x TV10	3.665.557	3.665.557	-
8	Phí thẩm định HSMT gói thầu kiểm toán (NĐ214/2025/NĐ-CP)	k8	0,1% x K17	2.000.000	2.000.000	-
9	Phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu kiểm toán (NĐ214/2025/NĐ-CP)	k9	0,1% x K17	3.000.000	3.000.000	-
10	Phí thẩm định HSMT gói thầu xây lắp (NĐ214/2025/NĐ-CP)	k10	0,1% x GxI	60.000.000	60.000.000	-
11	Phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu xây lắp (NĐ214/2025/NĐ-CP)	k11	0,1% x GxI	60.000.000	60.000.000	-
12	Phí thẩm định HSMT gói thầu mua sắm thiết bị (NĐ214/2025/NĐ-CP)	k12	0,1% x Gtb	18.619.195	18.619.195	-
13	Phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu mua sắm thiết bị (NĐ214/2025/NĐ-CP)	k13	0,1% x Gtb	18.619.195	18.619.195	-
14	Phí thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau TKCS (TT27/2023/TT-BTC và 64/2025/TT-BTC)	k14	0,063% x Gtb x 50%	77.441.338	77.441.338	-
15	Phí thẩm định dự toán xây dựng (Thông tư số 27/2023/TT-BTC và 64/2025/TT-BTC)	k15	0,063% x Gtb x 50%	73.753.655	73.753.655	-
16	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình (TT10/2021/TT-BXD)	k16	20% x Ggs	760.407.069	760.407.069	-
17	Chi phí kiểm toán độc lập (NĐ 254/2025/NĐ-CP)	k17	0,264% x C	831.077.003	831.077.003	-
18	Thẩm tra phê duyệt quyết toán (NĐ 254/2025/NĐ-CP)	k18	0,177% x C x 50%	278.599.677	278.599.677	-

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Chi phí đầu tư (trước thuế GTGT)			Tham chiếu
				Theo Dự toán	Kết quả kiểm	Chênh lệch	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(8)	(11)	(12)
	CỘNG	C	(I+II+...+V)	286.579.680.970	284.957.795.162	(1.621.885.808)	
VI	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	Gdp		34.643.001.852	34.146.983.055	(496.018.797)	
1	Dự phòng cho khối lượng phát sinh	dp1	5% x (I+II+III+IV)	14.309.177.035	14.247.889.758	(61.287.277)	
2	Dự phòng trượt giá	dp2	7,71% x (I+II+III+IV)	20.333.824.817	19.899.093.297	(434.731.520)	
	TỔNG CỘNG			321.222.682.822	319.104.778.217	(2.117.904.605)	
	LÂM TRÒN			321.222.683.000	319.104.778.000	(2.117.905.000)	



Dự án: Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
 Công trình: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối B

Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHU LUC 2.1

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ XÂY DỰNG

(Tạm tính theo giá trị dự toán được duyệt)

Đơn vị tính: VND

Stt	Hạng mục chi phí	Theo Dự toán được duyệt			Kết quả kiểm toán		
		Trước thuế	Thuế VAT	Sau thuế	Trước thuế	Thuế VAT	Sau thuế
I	HẠNG MỤC CHÍNH	229.609.244.665	22.960.924.467	252.570.169.132	229.609.244.665	22.960.924.467	252.570.169.132
1	Cọc dự ứng lực D400- D500	6.580.154.710	658.015.471	7.238.170.181	6.580.154.710	658.015.471	7.238.170.181
2	Xây dựng phần BTCT- Xây tô	108.677.889.429	10.867.788.943	119.545.678.372	108.677.889.429	10.867.788.943	119.545.678.372
3	Xây dựng phần hoàn thiện	29.581.822.026	2.958.182.203	32.540.004.229	29.581.822.026	2.958.182.203	32.540.004.229
4	Công tác cửa, vách ngăn, lan can	20.243.522.870	2.024.352.287	22.267.875.157	20.243.522.870	2.024.352.287	22.267.875.157
5	Hệ thống PCCC, chống sét, thông gió sự cố	17.991.226.436	1.799.122.644	19.790.349.080	17.991.226.436	1.799.122.644	19.790.349.080
6	Hệ thống điện	26.519.198.618	2.651.919.862	29.171.118.480	26.519.198.618	2.651.919.862	29.171.118.480
7	Hệ thống cấp thoát nước	18.291.553.864	1.829.155.386	20.120.709.250	18.291.553.864	1.829.155.386	20.120.709.250
8	Hệ thống thông gió	1.723.876.712	172.387.671	1.896.264.383	1.723.876.712	172.387.671	1.896.264.383
II	HẠ TÀNG	11.126.201.837	1.112.620.184	12.238.822.021	11.126.201.837	1.112.620.184	12.238.822.021
1	Hệ thống điện tổng thể	667.816.245	66.781.625	734.597.870	667.816.245	66.781.625	734.597.870
2	Hệ thống cấp thoát nước tổng thể	442.704.926	44.270.493	486.975.419	442.704.926	44.270.493	486.975.419
3	Hệ thống chữa cháy tổng thể	19.332.018	1.933.202	21.265.220	19.332.018	1.933.202	21.265.220
4	Hệ thống thông tin liên lạc tổng thể	50.386.821	5.038.682	55.425.503	50.386.821	5.038.682	55.425.503
5	Đường giao thông nội bộ, sân bãi và cây xanh	4.396.009.514	439.600.951	4.835.610.465	4.396.009.514	439.600.951	4.835.610.465
6	Hệ thống cấp thoát nước tổng thể - ngoài ranh đất	1.390.748.382	139.074.838	1.529.823.220	1.390.748.382	139.074.838	1.529.823.220
7	Đường giao thông nội bộ - ngoài ranh đất	4.159.203.931	415.920.393	4.575.124.324	4.159.203.931	415.920.393	4.575.124.324
III	HT TTLL CAMERA, ÂM THANH, KIỂM SOÁT XE RA VÀO	1.301.035.055	130.103.506	1.431.138.561	1.301.035.055	130.103.506	1.431.138.561
1	Hệ thống thông tin liên lạc	727.018.558	72.701.856	799.720.414	727.018.558	72.701.856	799.720.414
2	Hệ thống camera, âm thanh, kiểm soát xe ra vào	574.016.497	57.401.650	631.418.147	574.016.497	57.401.650	631.418.147
IV	TRẠM BIẾN ÁP 400KVA	3.809.034.553	380.903.455	4.189.938.008	3.809.034.553	380.903.455	4.189.938.008
1	Trạm biến áp (4x400kva)	3.809.034.553	380.903.455	4.189.938.008	3.809.034.553	380.903.455	4.189.938.008
	TỔNG CỘNG	245.845.516.110	24.584.551.612	270.430.067.722	245.845.516.110	24.584.551.612	270.430.067.722

03/11/2024
 K
 Đ
 H P

Dự án: Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
 Công trình: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối B
 Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHỤ LỤC 2.2

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ THIẾT BỊ

(Tạm tính theo giá trị dự toán được duyệt)

Đơn vị tính: VND

Stt	Hạng mục chi phí	Theo Dự toán được duyệt		Kết quả kiểm toán		
		Trước thuế	Thuế VAT	Trước thuế	Thuế VAT	Sau thuế
1	THANG MÁY	8.324.600.000	832.460.000	8.324.600.000	832.460.000	9.157.060.000
2	MÁY PHÁT ĐIỆN	930.000.000	93.000.000	930.000.000	93.000.000	1.023.000.000
3	HỆ THỐNG CẤP THOÁT NƯỚC	1.101.168.000	110.116.800	1.101.168.000	110.116.800	1.211.284.800
4	HỆ THỐNG PCCC	2.234.799.698	223.479.969	2.234.799.698	223.479.970	2.458.279.668
5	HỆ THỐNG BUSWAY	760.089.360	76.008.936	760.089.360	76.008.936	836.098.296
6	HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC	326.827.273	32.682.727	326.827.273	32.682.727	359.510.000
7	HT CAMERA, ÂM THANH, KIỂM SOÁT XE RA VÀO	1.236.000.486	123.600.050	1.236.000.486	123.600.049	1.359.600.535
8	TRẠM BIẾN ÁP 400KVA	3.705.710.519	370.571.052	3.705.710.519	370.571.052	4.076.281.571
	TỔNG CỘNG	18.619.195.336	1.861.919.534	18.619.195.336	1.861.919.534	20.481.114.870

11/11/2024 10:00:00 AM

Công trình: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khóit B
 Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BẢNG DIỄN GIẢI CÁCH TÍNH CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ CHI PHÍ KHÁC

(Số liệu đã kiểm toán theo dự toán)

PHỤ LỤC 2.3

Công trình dân dụng cấp II

Stt	Nội dung công việc	Văn bản áp dụng	Giá trị cận trên	Định mức cận trên	Giá trị cận dưới	Định mức cận dưới	Giá trị công việc	Hệ số			Giá trị Thành tiền		
								K1	K2	K3			
III	Chi phí quản lý dự án	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	500.000.000.000	1,514%	200.000.000.000	1,886%	264.464.711.446	x	1,0	x	1,0	4.776.233.000	
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng												
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500	Theo TT 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019		Quy mô ≤ 5 ha			281.450.000	x	1,0	x	1,0	281.450.000	
2	Chi phí lập Báo cáo nghiên cứu khả thi	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	500.000.000.000	0,287%	200.000.000.000	0,402%	264.464.711.446	x	1,0	x	1,0	997.031.962	
3	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công và dự toán	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	500.000.000.000	1,980%	200.000.000.000	2,340%	245.845.516.110	x	1,0	x	1,0	5.617.570.043	
4	Chi phí áp dụng mô hình thông tin công trình - BIM	Theo TT 09/2024/TT-BXD ngày 30/08/2024											
	<i>Chi phí bổ sung áp dụng BIM khi thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở</i>							5.617.570.043	x	20%	x	1,0	1.123.514.009
5	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	500.000.000.000	0,083%	200.000.000.000	0,108%	245.845.516.110	x	1,0	x	1,0	255.679.337	
6	Chi phí thẩm tra dự toán thiết kế bản vẽ thi công	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	500.000.000.000	0,077%	200.000.000.000	0,105%	245.845.516.110	x	1,0	x	1,0	248.303.971	
7	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT tư vấn thiết kế	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	10.000.000.000	0,389%	5.000.000.000	0,505%	5.617.570.043	x	1,0	x	1,0	27.582.269	
8	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT gói thầu tư vấn BIM	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	3.000.000.000	0,583%	1.000.000.000	0,816%	1.123.514.009	x	1,0	x	1,0	9.010.582	
9	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT gói thầu thầu tài cọc	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	1.000.000.000	0,816%	1.000.000.000	0,816%	554.953.572	x	1,0	x	1,0	4.528.421	
10	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT tư vấn Giám sát	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	5.000.000.000	0,505%	3.000.000.000	0,583%	3.665.556.645	x	1,0	x	1,0	20.417.151	
11	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT tư vấn kiểm toán	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	1.000.000.000	0,816%	1.000.000.000	0,816%	831.077.003	x	1,0	x	1,0	6.781.588	

Đơn vị tính: VND

Stt	Nội dung công việc	Văn bản áp dụng	Giá trị cận trên	Định mức cận trên	Giá trị cận dưới	Định mức cận dưới	Giá trị công việc	Hệ số			Giá trị			
								K1	K2	K3		Thành tiền		
12	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thi công xây dựng	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	500.000.000.000	0,057%	200.000.000.000	0,078%	245.845.516.110	x	0,075%	x	1,0	x	1,0	184.384.137
13	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thiết bị	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	20.000.000.000	0,346%	10.000.000.000	0,367%	18.619.195.336	x	0,349%	x	1,0	x	1,0	64.980.992
14	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	500.000.000.000	1,188%	200.000.000.000	1,546%	245.845.516.110	x	1,491%	x	1,0	x	1,0	3.665.556.645
15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	20.000.000.000	0,715%	10.000.000.000	0,844%	18.619.195.336	x	0,733%	x	1,0	x	1,0	136.478.702
16	Chi phí thử tải cọc	Theo TT 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021					554.953.572	x	100%	x	1,0	x	1,0	554.953.572
V	CHI PHÍ KHÁC													
1	Phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng	Theo TT 28/2023/TT-BTC ngày 12/05/2023 và 64/2025/TT-BTC ngày 30/06/2025	500.000.000.000	0,008%	200.000.000.000	0,010%	321.222.683.000	x	0,009%	x	0,5	x	1,0	14.455.021
2	Chi phí thẩm định phê duyệt thiết kế PCCC	Theo TT 70/2025/TT-BTC ngày 01/07/2025	500.000.000.000	0,00146%	100.000.000.000	0,00262%	286.579.680.970	x	0,0020%	x	0,5	x	1,0	2.865.797
3	Chi phí bảo hiểm bắt buộc trong thời gian xây dựng	Theo ND 67/2023/ND-CP ngày 06/09/2023		1,2% x Gxd										
4	Phí thẩm định HSMT gói thầu Thiết kế + BIM	Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025	0,1% x (TV2+TV3) (tối thiểu 2.000.000 đồng và tối đa 60.000.000 đồng)				245.845.516.110	x	0,120%	x	1,0	x	1,0	295.014.619
5	Phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu Thiết kế + BIM	Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025	0,1% x (TV2+TV3) (tối thiểu 3.000.000 đồng và tối đa 60.000.000 đồng)				7.738.116.014	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	7.738.116
6	Phí thẩm định HSMT gói thầu Giám sát	Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025	0,1% x TV10 (tối thiểu 2.000.000 đồng và tối đa 60.000.000 đồng)				7.738.116.014	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	7.738.116
7	Phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu giám sát	Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025	0,1% x TV10 (tối thiểu 3.000.000 đồng và tối đa 60.000.000 đồng)				3.665.556.645	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	3.665.557
8	Phí thẩm định HSMT gói thầu kiểm toán	Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025	0,1% x K17 (tối thiểu 2.000.000 đồng và tối đa 60.000.000 đồng)				3.665.556.645	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	3.665.557
9	Phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu kiểm toán	Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025	0,1% x K17 (tối thiểu 3.000.000 đồng và tối đa 60.000.000 đồng)				831.077.003	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	2.000.000
10	Phí thẩm định HSMT gói thầu xây lắp	Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025	0,1% x Gxl (tối thiểu 2.000.000 đồng và tối đa 60.000.000 đồng)				831.077.003	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	3.000.000
11	Phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu xây lắp	Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025	0,1% x Gxl (tối thiểu 3.000.000 đồng và tối đa 60.000.000 đồng)				245.845.516.110	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	60.000.000
							245.845.516.110	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	60.000.000

Stt	Nội dung công việc	Văn bản áp dụng	Giá trị cận trên	Định mức cận trên	Giá trị cận dưới	Định mức cận dưới	Giá trị công việc			Hệ số			Giá trị Thành tiền	
							K1	K2	K3	K1	K2	K3		
12	Phí thẩm định HSMIT gói thầu mua sắm thiết bị	Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025	0,1% x Gtb (tối thiểu 2.000.000 đồng và tối đa 60.000.000 đồng)				18.619.195.336	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	18.619.195
13	Phí thẩm định kết quả LCNT gói thầu mua sắm thiết bị	Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025	0,1% x Gtb (tối thiểu 3.000.000 đồng và tối đa 60.000.000 đồng)				18.619.195.336	x	0,100%	x	1,0	x	1,0	18.619.195
14	Phí thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau TKCS	Theo TT 27/2023/TT-BTC ngày 12/05/2023 và 64/2025/TT-BTC ngày 30/06/2025	500.000.000.000	0,050%	200.000.000.000	0,065%	245.845.516.110	x	0,063%	x	0,5	x	1,0	77.441.338
15	Phí thẩm định dự toán xây dựng	Theo TT 27/2023/TT-BTC ngày 12/05/2023 và 64/2025/TT-BTC ngày 30/06/2025	500.000.000.000	0,046%	200.000.000.000	0,062%	245.845.516.110	x	0,060%	x	0,5	x	1,0	73.753.655
16	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu công trình	Theo TT10/2021/TT-BXD ngày 25/08/2021	Không vượt 20% x Chi phí giám sát thi công và lắp đặt thiết bị				3.802.035.347	x	20,000%	x	1,0	x	1,0	760.407.069

Công trình: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khóit B

Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHU LUC 2.4

BẢNG TÍNH CHI PHÍ DỰ PHÒNG

(Theo thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021)

1. DỰ PHÒNG DO YẾU TỐ TRƯỢT GIÁ (áp dụng chi số giá xây dựng)

1. Thuyết minh:

- + Thời gian thực hiện dự án dự kiến : 3 năm
- + **Tổng chi phí tính dự phòng :**
 - Chi phí xây dựng: 284.957.795.162 đồng
 - Chi phí thiết bị: 245.845.516.110 đồng
 - Chi phí quản lý dự án: 18.619.195.336 đồng
 - Chi phí tư vấn đầu tư: 4.776.233.000 đồng
 - Chi phí khác: 13.198.223.381 đồng

2. Công thức tính:

$$G_{DPP2} = \sum_{t=1}^T (V_t - L_{Vayt}) [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1]$$

Trong đó:

G_{DPP2} : Dự phòng do yếu tố trượt giá

T : Thời gian (số năm) thực hiện dự án theo kế hoạch tiến độ

V_t : Chi phí thực hiện dự án sẽ xảy ra ở năm t theo kế hoạch tiến độ

L_{Vayt} : Chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t

I_{XDCTbq} : Hệ số trượt giá xây dựng bình quân

ΔI_{XDCT} : Mức dự báo biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế so với mức độ trượt giá bình quân năm đã tính

3. Kết quả tính toán:

Bảng 1: Phân bổ vốn đầu tư theo tiến độ thực hiện

Nội dung	Thời gian thực hiện (năm)	
	Năm 2025	Năm 2026
Vốn phân bổ (đồng)	20,000%	60,000%
	56.991.559.032	170.974.677.097
		Năm 2027
		20,000%
		56.991.559.032

PH / OM / KẾ T / 125

Căn cứ các quyết định trên với loại công trình dân dụng ta tính được hệ số trượt giá của các năm liền trước (năm 2020=100):

Bảng 2: Tính hệ số trượt giá theo chỉ số giá xây dựng công trình

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ số giá xây dựng theo công bố của SXD tỉnh Đồng Nai (%) (năm gốc 2020)	100	106,1	110,56	116,03	117,32
Hệ số trượt giá liên hoàn	1,000	1,061	1,042	1,049	1,011
Hệ số trượt giá bình quân				1,034	

Bảng 3: Tính chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá theo chỉ số giá xây dựng công trình

Nội dung	Thời gian thực hiện (năm)		
	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027
Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ chưa có trượt giá	56.991.559.032	170.974.677.097	56.991.559.032
Hệ số trượt giá xây dựng bình quân	1,034	1,034	1,034
Trượt giá từng năm	1.949.662.762	11.898.068.563	6.051.361.972
Trượt giá lũy tích (đồng)	1.949.662.762	13.847.731.325	19.899.093.297

Vậy, chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá là:

19.899.093.297 đồng.

Công trình: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khố B

Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHU LUC 03

BẢNG TÍNH NHU CẦU VAY VÀ VỐN HÀNG NĂM

Đơn vị tính: VND

Stt	Khoản mục chi phí	Thời gian dự kiến (trước thuế GTGT)			Tổng cộng
		2025	2026	2027	
1	Chi phí xây lắp + thiết bị	105.785.884.578	158.678.826.868	-	264.464.711.446
	Vốn vay	105.785.884.578	158.678.826.868	-	264.464.711.446
2	Chi phí khác	32.784.040.063	21.856.026.709	-	54.640.066.771
	Vốn tự có + vốn huy động khác	32.784.040.063	21.856.026.709	-	54.640.066.771
	Vốn vay				-
	Tổng cộng	138.569.924.641	180.534.853.576	-	319.104.778.217
	Vốn tự có	105.785.884.578	158.678.826.868	-	264.464.711.446
	Vốn tự có + vốn huy động khác	32.784.040.063	21.856.026.709	-	54.640.066.771

BẢNG TÍNH LÃI VAY VÀ KẾ HOẠCH TRẢ NỢ

Đơn vị tính: VND

Stt	Nội dung	Thời gian dự kiến (trước thuế GTGT)			Tổng cộng
		2025	2026	2027	
1	Nhu cầu vay vốn	105.785.884.578	158.678.826.868	-	264.464.711.446
2	Vốn vay chịu lãi xuất	105.785.884.578	266.559.271.961	266.559.271.961	638.904.428.500
3	Lãi vay tạm tính (6,6% năm)	2.094.560.515	17.592.911.949	17.592.911.949	37.280.384.413
4	Kế hoạch trả nợ vốn vay	-	17.592.911.949	284.152.183.910	301.745.095.859



Công trình: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối B
Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHU LUC 04

CHI PHÍ LỢI NHUẬN ĐỊNH MỨC

Lợi nhuận định mức tạm tính được xác định tại Khoản 1 Điều 22 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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.

Lợi nhuận định mức của Chủ đầu tư dự án xây dựng Nhà ở xã hội được xác định tối đa bằng 10% tổng chi phí xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội được xác định theo quy định.

Stt	Nội dung công việc	Cách tính	Đơn vị tính: VND
1	Tổng mức chi phí xây dựng	Bảng tính	Giá trị 319.104.778.217
2	Định mức lợi nhuận:	Theo NĐ 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024	10%
3	Giá trị lợi nhuận định mức tạm tính		31.910.477.822

21 252594
CÔNG TY
TNHH
M TO
NG NAI
HỒ

Công trình: Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối B
Địa điểm: Lô đất NXH2 thuộc Khu dân cư và tái định cư, phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

PHỤ LỤC 05

CHI PHÍ HỢP LÝ, HỢP LỆ CỦA DOANH NGHIỆP

Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các chi phí liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho phần diện tích Nhà ở xã hội để bán và được xác định tại Mục c, Khoản 2 Điều 22 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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.

Tổng chi phí hợp lý, hợp lệ của Chủ đầu tư dự án xây dựng Nhà ở xã hội được xác định tối đa bằng 2% tổng chi phí xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội được xác định theo quy định.

Stt	Nội dung công việc	Cách tính	Giá trị
1	Tổng mức chi phí xây dựng	Bảng tính	319.104.778.217
2	Định mức chi phí hợp lý, hợp lệ	Theo NĐ 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024	2%
3	Giá trị chi phí hợp lý, hợp lệ tạm tính		6.382.095.564

Đơn vị tính: VND



SEALUDIT CO., LTD.

Trụ sở:

Địa chỉ: 656 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5,
TP. Hồ Chí Minh

VP Hà Nội:

Địa chỉ: 174 Đường Láng, Phường Thịnh Quang,
Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

VP Đắk Nông:

Địa chỉ: 249 Tôn Đức Thắng, P. Nghĩa Thành,
TX. Gia Nghĩa, T. Đắk Nông