

Số: 12/TTTr/HĐQT-DLR

Lâm Đồng, ngày 05 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: “Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ”

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ban hành ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ban hành ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký Công ty đại chúng và hủy tư cách Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ và các Quy chế nội bộ của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (“Công ty”);
- Căn cứ nhu cầu sản xuất kinh doanh thực tế của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt.

Căn cứ theo nhu cầu về vốn thực tế, HĐQT đã tiến hành nghiên cứu và xây dựng “**Phương án Chào bán cổ phiếu riêng lẻ**” để trình ĐHĐCĐ trong kỳ họp thường niên năm 2026. HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua “**Phương án Chào bán cổ phiếu riêng lẻ**”, cụ thể như sau:

I. Phương án chào bán

1. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty CP Địa ốc Đà Lạt
2. Mã chứng khoán : DLR
3. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/cổ phiếu
4. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
5. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa : 50.000.000 cổ phiếu
6. Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa theo mệnh giá : 500.000.000.000 đồng
(Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng chẵn)

7. Mức tăng vốn điều lệ dự kiến : 500.000.000.000 đồng
(Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng chẵn)
8. Phương thức chào bán : Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
9. Giá chào bán : Giá chào bán được xác định là 10.000 đồng/cổ phiếu.
10. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư : Nhà đầu tư phải đáp ứng tiêu chí là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Luật Chứng khoán.
ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.
11. Danh sách Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán cho từng Nhà đầu tư : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm, lựa chọn và thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ; thông qua số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư.
12. Phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có) : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT ra quyết định chào bán số lượng cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khác theo các điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho các Nhà đầu tư tại phương án này và tuân thủ theo các quy định của pháp luật.
13. Điều kiện chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
14. Thời gian thực hiện dự kiến : Dự kiến trong năm 2026.
ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm thực hiện cụ thể cho phù hợp với tình hình thực tế. Công ty sẽ công bố thời gian chào bán cụ thể sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản chấp thuận hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.



15. Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
16. Mục đích chào bán : Bổ sung vốn, nâng cao năng lực tài chính của Công ty để đáp ứng điều kiện về vốn chủ sở hữu đối với Dự án Khu dân cư đôi An Tôn, phường Cam Ly – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
17. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án : Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chủ động lựa chọn sử dụng nguồn vốn khác như vay ngân hàng, cá nhân và/hoặc các giải pháp khác đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và quy định của nội bộ Công ty.

II. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Số tiền dự kiến thu được từ việc chào bán cổ phiếu là 500.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng chẵn*) sẽ được dùng để phục vụ hoạt động thực hiện Dự án Khu dân cư đôi An Tôn, phường Cam Ly – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng (“**Dự Án**”).

Kế hoạch sử dụng nguồn vốn nhận rồi thu được từ đợt chào bán: Trong suốt quá trình triển khai Dự Án, số tiền thu được từ đợt chào bán nhận rồi do việc giải ngân theo tiến độ Dự Án, Công ty sẽ sử dụng nguồn tiền này để gửi tiết kiệm hoặc đầu tư vào chứng chỉ tiền gửi tại các tổ chức tín dụng phù hợp với quy định pháp luật liên quan.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán tạm thời nhận rồi theo đúng kế hoạch nêu trên, phân bổ dòng tiền và điều chỉnh linh hoạt thời gian giải ngân thực tế phù hợp với tiến độ triển khai Dự Án.

III. Đăng ký chứng khoán bổ sung và Thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu

Toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm sẽ được Công ty thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán theo quy định.

IV. Ủy quyền

Ngoài các nội dung được ủy quyền riêng biệt nêu trên, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, bao gồm nhưng không giới hạn:

- a) Thực hiện các công việc triển khai Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ:
 - Xây dựng phương án chào bán cổ phiếu chi tiết để trình Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
 - Chủ động lập và giải trình hồ sơ đăng ký chào bán chứng khoán riêng lẻ gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
 - Lựa chọn thời điểm thích hợp triển khai việc chào bán sau khi có chấp thuận của



Ủy ban chứng khoán Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;

- Xây dựng, điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết cho phù hợp với tình hình thực tế từng thời kỳ của doanh nghiệp.

- Xây dựng phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;

- Thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư, đảm bảo nhà đầu tư được lựa chọn đáp ứng các tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Phương án phát hành;

- Thông qua đối tượng được chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

- Triển khai các thủ tục cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung và thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở giao dịch chứng khoán theo đúng quy định của pháp luật.

- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh Phương án phát hành hoặc thay đổi phương án này theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện một cách hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

b) Thực hiện việc sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu theo kết quả thực tế của đợt chào bán.

c) Thực hiện các thủ tục thay đổi giấy phép của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt chào bán với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d) Toàn quyền thực hiện các công việc khác có liên quan mà HĐQT thấy cần thiết để hoàn tất việc phát hành theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua nêu trên;

e) HĐQT được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT để thực hiện một hoặc một số công việc được ủy quyền nêu trên.

Đây là Tờ trình bổ sung chi tiết cho tài liệu họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 để làm rõ chi tiết các nội dung theo Tờ trình số 10/TTr/HĐQT-DLR ngày 20 tháng 05 năm 2026. Việc bổ sung chi tiết này không làm thay đổi chương trình họp đã công bố.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Các TV. HĐQT, BKS;
- Đăng Website của DLR;
- Lưu: Hồ sơ Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



ĐÌNH THANH TÂM



CÔNG TY CP ĐỊA ỐC ĐÀ LẠT (DLR)

Địa chỉ : 25 Trần Phú – Phường Xuân Hương Đà Lạt – Lâm Đồng

Điện thoại : 0263.3822243 Fax: 02633.821433

Website: dalatreal.com.vn – E-mail: dalatrealjsc@dalatreal.com.vn

Số: 44/BC-DLR

Lâm Đồng, ngày 05 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Đà Lạt năm 2025;
- Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ/HĐQT-DLR ngày 14/4/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Đà Lạt về Thống nhất thời gian và địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ Thường niên 2026.

Ban Tổng giám đốc Công ty CP Địa ốc Đà Lạt báo cáo Đại hội cổ đông Thường niên năm 2026 về tình hình hoạt động, kết quả SXKD năm 2025 và phương hướng, kế hoạch SXKD năm 2026 của Công ty như sau:

1. Tình hình hoạt động, kết quả SXKD năm 2025:

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2025 của Công ty với doanh thu thực hiện 32,6 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 21 tỷ đồng, vượt 971% kế hoạch về lợi nhuận. Vốn chủ sở hữu từ mức âm -6,039 tỷ đồng năm 2024 đã tăng lên 14,8 tỷ năm 2025. Đây là một trong những điểm sáng nổi bật, một thay đổi đáng kể sau nhiều năm bị âm vốn chủ sở hữu.

Tổng tài sản tăng 33%, chủ yếu do Tài sản ngắn hạn, lưu chuyển tiền thuần dương, tính thanh khoản của Công ty đang cải thiện rõ rệt. Đặc biệt, việc thay đổi tổng tài sản, trong đó, có sự tăng trưởng tài sản ngắn hạn, chuyển dịch cơ cấu nợ từ ngắn hạn sang trung dài hạn theo đúng bản chất nợ làm thay đổi tỉ lệ thanh toán hiện hành, đưa Công ty thoát khỏi cảnh báo ảnh hưởng đến sự hoạt động liên tục của DLR.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tài chính hoàn thành theo đúng chỉ tiêu kế hoạch, cho thấy hoạt động kinh doanh cốt lõi đang bám sát so với thực tiễn của Công ty. Doanh thu phát sinh chủ yếu từ hoạt động cho thuê, khai thác tài sản, quản lý chặt chẽ các khoản cho thuê trong năm.

Doanh thu tài chính tăng trưởng mạnh 17.634%, từ 114 triệu đồng trong năm 2024 lên 20,217 tỷ đồng trong năm 2025. Đây chính là nguyên nhân chính giúp Lợi nhuận trước thuế tăng trưởng 101%. Trong năm, DLR đã thành công thu hồi vốn từ Công ty con là Công ty TNHH MTV Địa ốc Bảo Lộc, góp phần làm trong sạch, lành mạnh một phần tình hình tài chính Công ty.



Hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng trong năm chủ yếu ở mảng khai thác Mỏ đá tại Phường Langbiang - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, tuy nhiên thực hiện chủ trương chung của UBND tỉnh Lâm Đồng về tạm dừng khai thác các mỏ trong nội đô thành phố Đà Lạt cũ. Do đó, doanh thu thực hiện trong năm là 1,29 tỷ đồng/ kế hoạch đề ra 2,5 tỷ đồng, tương ứng đạt 51% kế hoạch.

Hoạt động cho thuê nhà, bất động sản đạt 10,9 tỷ đồng doanh thu, tương ứng đạt 95% kế hoạch đề ra trong năm. Việc cho thuê các bất động sản chưa được hiệu quả do biến động chung của thị trường, người thuê, ảnh hưởng mưa bão, sạt lở, ảnh hưởng các yếu tố du lịch thời vụ, trong đó đặc biệt là các yêu cầu về bảo tồn cảnh quan, bảo tồn các biệt thự cũ...

Trong năm công ty đã thành công trong việc điều chỉnh tăng giá thuê một số hợp đồng cũ đã cho thuê trước đây, thu hồi công nợ của khách hàng tồn đọng, tuy nhiên cũng có một số khách hàng thuê còn nợ đọng, cần quyết liệt, đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ trong thời gian tới.

Trong lĩnh vực đầu tư dự án, Công ty đang tích cực hoàn thiện các cơ sở pháp lý, làm việc với các cơ quan chức năng để được tiếp nhận và triển khai các bước tiếp theo để thực hiện đầu tư các dự án do công ty làm chủ đầu tư.

Công ty đã trình hồ sơ và thực hiện các bước để được UBCK nhà nước chấp thuận hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ Bất thường năm 2025. Tuy nhiên, xét thấy điều kiện thực hiện chưa phù hợp với thực tế nên Hội đồng quản trị quyết định tạm dừng. Ban điều hành sẽ hoàn thiện hồ sơ, đề xuất phương án phù hợp để HĐQT trình ĐHĐCĐ Thường niên năm 2026 phương án phát hành cổ phiếu mới phù hợp với nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại của Công ty.

Công ty TNHH MTV Xây dựng Địa ốc Đà Lạt tập trung vào quản lý, khai thác văn phòng cho thuê, tình hình tài chính đang dần cải thiện. Doanh thu hoạt động đạt 1,04 tỷ đồng, tăng 203 triệu so với năm 2024, lợi nhuận trước thuế đạt 572 triệu đồng, tăng 880 triệu so với năm 2024. Trong năm đã cấu trúc Công ty một cách triệt để, sắp xếp, tổ chức lại hoạt động cho phù hợp trong thời gian tới.

2. Định hướng, kế hoạch SXKD trong năm 2026:

Trong năm 2026, tiếp tục củng cố, xây dựng phát triển thương hiệu DLR trở thành một thương hiệu mạnh tại tỉnh Lâm Đồng trong lĩnh vực phát triển dự án Bất động sản. Thông qua các hoạt động truyền thông, quảng bá thương hiệu trên các phương tiện truyền thông, Website, các hoạt động tài trợ thương mại...

Quản lý hiệu quả, khai thác tốt quỹ nhà, đất của công ty đang quản lý. Tiếp tục thực hiện các biện pháp thu hồi dứt điểm các công nợ còn tồn đọng. Hoàn thiện việc gia hạn thời gian thuê đất của cơ sở nhà đất đã hết hạn. Xây dựng, đề xuất HĐQT phương án đầu tư, khai thác nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng, tối ưu tài sản của doanh nghiệp.

Tích cực, chủ động để hoàn thiện hồ sơ pháp lý, điều chỉnh chủ trương của Dự án Khu dân cư đồi An Tôn tại Phường Cam Ly – Đà Lạt, sớm đưa dự án vào triển khai trên thực địa trong năm 2026 theo các quy định hiện hành, dự kiến tổng mức đầu tư theo chủ trương mới là 2.500 tỷ đồng (Có phụ lục kèm theo). Theo đó, Công ty lập kế hoạch tăng

vốn điều lệ bổ sung thêm 500 tỷ đồng để đảm bảo nguồn vốn thực hiện Dự án này theo đúng quy định của Luật kinh doanh Bất động sản.

Ngoài kế hoạch đầu tư dự án do DLR làm chủ đầu tư nêu trên, kế hoạch doanh thu trong năm 2026 của các lĩnh vực khác là 16,8 tỷ đồng, trong đó: Hoạt động cho thuê nhà, kinh doanh bất động sản với kế hoạch là 14,3 tỷ đồng, hoạt động cho thuê nhà máy là 1,55 tỷ đồng, hoạt động tài chính là 1 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế là 6,8 tỷ đồng.

Phát triển Công ty theo mô hình năng động, linh hoạt, tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi, có lợi thế của doanh nghiệp, khai thác được thế mạnh đặc thù của địa phương, phù hợp với chính sách kinh tế vĩ mô. Nâng cao quản trị doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý, nhằm tạo cơ chế tự chủ, phát huy được thế mạnh, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường. Chủ động sắp xếp lại Công ty thành viên, nhằm lành mạnh tình hình tài chính hợp nhất, tiết kiệm chi phí hoạt động.

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, phối hợp đội nhóm giữa các phòng ban, cán bộ nhân viên của Công ty và các Công ty thành viên, đoàn kết hỗ trợ nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch SXKD của Công ty.

Đây là Báo cáo bổ sung chi tiết cho tài liệu họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 để làm rõ chi tiết các nội dung theo Tờ trình số 38/BC DL ngày 20 tháng 05 năm 2026. Việc bổ sung chi tiết này không làm thay đổi chương trình họp đã công bố.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc kính trình Đại hội./.

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

- ĐHCĐ 2026;
- Đăng website DLR;
- Lưu Hồ sơ Đại hội.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Văn Dương





DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ ĐÒI AN TÔN
 Địa điểm: Phường Cam Ly, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
BẢNG TỔNG HỢP VỐN ĐẦU TƯ DỰ ÁN

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KH	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	GHI CHÚ
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư					105.762.000.000	Tạm tính (5.228 m ² , bao gồm khu D)
II	Chi phí xây dựng	Gxd	Bảng tính CP XD	957.311.439.087	94.969.685.289	1.052.281.124.376	
3	Nhà thấp tầng		Bảng tính CP XD	861.932.207.624	86.193.220.762	948.125.428.386	
4	Đất CTCC		Bảng tính CP XD	20.729.582.466	2.072.958.247	22.802.540.713	
5	Đất cây xanh		Bảng tính CP XD	7.614.586.200	—	7.614.586.200	Không chịu thuế GTGT
6	Hạ tầng kỹ thuật		Bảng tính CP XD	67.035.062.797	6.703.506.280	73.738.569.077	
7	Đất ngoài nhóm ở		Bảng tính CP XD	—	—	—	Chưa bao gồm
III	Chi phí thiết bị	Gtb	Bảng tính CP TB	6.302.366.941	630.236.695	6.932.603.636	
4	Đất CTCC		Bảng tính CP TB	2.598.380.656	259.838.066	2.858.218.722	
6	Hạ tầng kỹ thuật		Bảng tính CP TB	3.703.986.285	370.398.629	4.074.384.914	
IV	Chi phí quản lý dự án	GQLDA	1,100% × (Gxd+Gtb)	10.595.897.411	—	10.595.897.411	Thông tư 12/2021/TT-BXD
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	GTV	T1+...+T17	30.180.114.907	3.018.011.491	33.198.126.398	TT 12/2021/TT-BXD
1	Khảo sát địa hình	T1	Tạm tính	88.371.100	8.837.110	97.208.210	Ha × 10.000.000
2	Khảo sát địa chất	T2	Tạm tính	388.832.840	38.883.284	427.716.124	Ha × 44.000.000
3	Lập nhiệm vụ KSXĐ	T3	3,000×(T1+T2)	14.316.118	1.431.612	15.747.730	Tạm tính
4	Giám sát khảo sát	T4	4,072×(T1+T2)	19.431.744	1.943.174	21.374.918	TT 12/2021/TT-BXD
4	Lập BCNC tiền khả thi	T4	0,080×(Gxd+Gtb)	766.072.976	76.607.298	842.680.274	TT 12/2021/TT-BXD
5	Lập BCNC khả thi	T5	0,228×(Gxd+Gtb)	2.193.185.023	219.318.502	2.412.503.525	TT 12/2021/TT-BXD
6	Thẩm tra BCNC khả thi	T6	0,038×(Gxd+Gtb)	361.355.177	36.135.518	397.490.695	TT 12/2021/TT-BXD



STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KH	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	GHI CHÚ
7	Thiết kế kỹ thuật	T7	1,137×(Gxd+Gtb)	10.955.325.361	1.095.532.536	12.050.857.897	TT 12/2021/TT-BXD
8	Thiết kế BVTC	T8	0,550×T7	6.025.428.949	602.542.895	6.627.971.844	TT 12/2021/TT-BXD
9	Thẩm tra thiết kế KT	T9	0,068×Gxd	646.759.608	64.675.961	711.435.569	TT 12/2021/TT-BXD
10	Thẩm tra TK BVTC	T10	0,400×T9	258.703.843	25.870.384	284.574.227	TT 12/2021/TT-BXD
11	Thẩm tra dự toán	T11	0,064×Gxd	620.952.737	62.095.274	683.048.011	TT 12/2021/TT-BXD
12	Lập HS mời thầu TCXD	T12	0,036×Gxd	345.589.430	34.558.943	380.148.373	TT 12/2021/TT-BXD
13	Giám sát thi công XD	T13	0,747×Gxd	7.147.287.204	714.728.720	7.862.015.924	TT 12/2021/TT-BXD
14	Lập HS mời thầu TVGS	T14	0,380×T13	27.181.133	2.718.113	29.899.246	TT 12/2021/TT-BXD
15	Lập HS mời thầu mua sắm TB	T15	0,367×Gtb	23.129.687	2.312.969	25.442.656	TT 12/2021/TT-BXD
16	Giám sát lắp đặt thiết bị	T16	0,844×Gtb	53.191.977	5.319.198	58.511.175	TT 12/2021/TT-BXD
17	Lập BC đánh giá tác động MT	T17	Bảng tính	245.000.000	24.500.000	269.500.000	TTLT 50/2012/TT-BTC-BTNMT
VI	Chi phí khác	GK	K1+...+K9	3.638.194.709	241.762.554	3.879.957.263	
K1	Bảo hiểm công trình		0,080%(Gxd+Gtb)	1.196.985.346	119.698.535	1.316.683.881	TT 50/2022/TT-BTC
K2	Kiểm toán		0,177%(TMĐT-DP)	1.129.400.223	112.940.022	1.242.340.245	NĐ 99/2021/NĐ-CP
K3	Thẩm tra, phê duyệt quyết toán		0,122%(TMĐT-DP)	782.777.957	—	782.777.957	NĐ 99/2021/NĐ-CP
K4	Thẩm định BCNCKT		0,003%TMĐT	53.203.102	—	53.203.102	TT 28/2023/TT-BTC
K5	Phí thẩm định TK BVTC		0,011%(Gxd+Gtb)	157.104.327	—	157.104.327	TT 27/2023/TT-BTC
K6	Phí thẩm định dự toán BVTC		0,010%(Gxd+Gtb)	148.126.937	—	148.126.937	TT 27/2023/TT-BTC
K7	Phí thẩm duyệt PCCC		0,001%TMĐT	12.356.849	—	12.356.849	TT 70/2025/TT-BTC



STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KH	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	GHI CHÚ
K8	Thẩm định BC đánh giá tác động MT		Theo quy mô DA	67.000.000	—	67.000.000	TT 38/2023/TT-BTC
K9	Rà phá bom mìn		11,405×8.000.000	91.239.968	9.123.997	100.363.965	Tạm tính
VII	Chi phí dự phòng	GDP	5%+5%×(Gxd+Gtb+QLDA+TV+GK)	100.802.801.306	10.080.280.130	110.883.081.436	
1	Dự phòng khối lượng phát sinh	GDP1	5%×(Gxd+Gtb+QLDA+TV+GK)	50.401.400.653	5.040.140.065	55.441.540.718	Tạm tính
2	Dự phòng trượt giá	GDP2	5%×(Gxd+Gtb+QLDA+TV+GK)	50.401.400.653	5.040.140.065	55.441.540.718	Tạm tính
VIII	Chi phí sử dụng đất	CSD	Tạm tính đơn giá 8,5 tr/m²			1.024.189.650.000	Tạm tính theo đơn giá 8,5 triệu/m²
IX	Chi phí lãi vay	Lv	50% CPXD × 12%/năm × 2 năm			145.517.965.090	Tạm tính theo phương án tài chính
	TỔNG CỘNG			1.108.830.814.361	108.939.976.159	2.493.240.405.610	
	LÀM TRÒN			1.108.830.814.000	108.939.976.000	2.493.240.406.000	≈ 2.493 tỷ đồng

Lưu ý:

- Sơ bộ tổng vốn đầu tư được tính theo suất vốn đầu tư xây dựng tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng.
- Chi phí BTHHTĐC 105,762 tỷ đồng là số tạm tính cho diện tích đất chưa có Phương án (5.228 m², bao gồm khu D). Xác định chính thức khi Phương án được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Chi phí sử dụng đất tạm tính theo đơn giá 8,5 triệu/m². Số chính thức xác định theo Quyết định giao đất và Chứng thư thẩm định giá đất.
- Chi phí lãi vay tạm tính 50% CPXD × 12%/năm × 2 năm. Xác định chính thức theo Phương án huy động vốn được HĐQT/DHCD phê duyệt.
- Đất ngoài đơn vị ở (17.648,23 m²) và chi phí đắp taluy địa hình chưa được tính, bổ sung khi có thiết kế chi tiết.

