

Số : 24 /DKDD-HĐQT

Hà Nội, ngày 24 tháng 5 năm 2020

## TỜ TRÌNH

Về việc: Xin phê duyệt chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án CT5E Xuân Phương

**Kính gửi: Đại hội đồng Cổ Đông**

Trong bối cảnh Công ty đang gặp nhiều khó khăn về tài chính, thiếu vốn để triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh, không có khả năng trả gốc và lãi vay ngân hàng cụ thể nợ lãi vay trong hạn của năm 2019 là 7.831.352.724 đồng, lãi vay quá hạn là 8.662.309.372 đồng, Công ty gặp khó khăn trong việc thu hồi công nợ và thoái vốn đã đầu tư.

Trước sức ép của HDBank phải trả hết nợ và lãi vay, Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô kính Đại hội đồng cổ đông chấp thuận chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất Dự án CT5E Xuân Phương với nội dung như sau:

### 1. Cơ sở pháp lý dự án:

Quyết định 10/2008/QĐ-UBND ngày 24/10/2008 của UBND huyện Từ Liêm phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất đấu giá CT5 Xuân Phương và Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND TP Hà Nội Quy hoạch phân khu đô thị GS tỷ lệ 1/5000;

Quyết định số 07/QĐ-BĐS TCDK-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty CP Dầu khí Đông Đô ngày 21/01/2011 về việc chấp thuận Phương án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư chung cư cao tầng CT5E tại khu đô thị mới Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội;

Quyết định số 10/QĐ-BĐS TCDK-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty CP Dầu khí Đông Đô ngày 24/02/2011 về việc phê duyệt phương án vay vốn có thể chấp tài sản để mua lô đất CT5E tại khu đô thị mới Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội;

Nghị quyết số 19/NQ-BĐS TCDK-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty CP Dầu khí Đông Đô ngày 30/3/2011 về việc phê duyệt phương án vay vốn có thể chấp tài sản để mua lô đất CT5E tại khu đô thị mới Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng và Giao thông và Công ty CP Dầu khí Đông Đô về việc chuyển nhượng lô đất CT5E tại Khu đô thị mới Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 888815 ngày 31/12/2013;

Văn bản số 693/UBND-QLĐT ngày 03/06/2015 của UBND quận Nam Từ Liêm về việc đề nghị xin cấp chứng chỉ quy hoạch điều chỉnh lô đất CT5 trong Khu đô thị Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;

Văn bản số 2746/QHKT-P1 ngày 01/7/2015 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc điều chỉnh quy hoạch ô đất CT5 trong Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;

Văn bản số 4666/VP-QHKT ngày 14/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc đề nghị của UBND quận Nam Từ Liêm về quy hoạch lô đất ký hiệu CT5 trong khu đô thị mới Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;

Hợp đồng tín dụng số 4314/18MB/HĐTD ngày 28/08/2018 giữa HDBank - chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô;

Quyết định 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình;

Văn bản số 4657/QHKT-P1 Ngày 20/8/2019 của Sở QH-KT gửi UBND Thành phố đề xuất phương án xây dựng chỉ tiêu quy hoạch của khu đất CT5 Xuân Phương theo hướng chiều cao công trình 5 tầng (tương đương chỉ tiêu đất ở làng xóm), mật độ xây dựng toàn khu 30% và giao cho UBND Quận Nam Từ Liêm phê duyệt;

Nghị quyết số 07/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 26/02/2020 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua các nội dung tại phiên họp Quý I/2020;

Công văn số 545/XLDK-KHĐT&TCC ngày 20/3/2020 của Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam về việc khoản vay Ngân hàng HDBank và phương án chuyển nhượng dự án CT5E Xuân phương;

Báo cáo khoản vay dự án Xuân Phương của Phòng Tài chính Kế toán;

Chứng thư thẩm định giá số 0050A/2020/PSD-BCTĐ ngày 28/03/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá PSD về việc thẩm định giá khu đất tại Lô CT5E thuộc Dự án Xuân Phương;

Thông báo số 2310/TB-XLN/2020 ngày 12/5/2020 của Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao TSĐB của Công ty CP Dầu khí Đông Đô;

Nghị Quyết số 137/NQ-XLDK ngày 19/5/2020 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam về việc chấp thuận chủ trương chuyển nhượng Dự án CT5E Xuân Phương;

Báo giá của một số đơn vị có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

## **2. Thông tin chung về dự án Xuân Phương**

- + Tên dự án: CT5E - Xuân Phương - Nam Từ Liêm - Hà Nội.
- Địa điểm dự án: Khu đô thị mới Xuân Phương, Q.Nam Từ Liêm, TP.Hà Nội.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô.
- Diện tích sử dụng đất: 3.458,5 m<sup>2</sup>
- Đất dự án là đấu giá và dự án được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BO 888815 ngày 31/12/2013
- Mục tiêu của dự án: Cung cấp nơi ở lý tưởng cho các gia đình tại khu vực và các vùng lân cận; Góp phần cải thiện bộ mặt kiến trúc thành phố Hà Nội, tạo cảnh quan khu vực; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, nâng cao giá trị sử dụng đất.
- Chỉ tiêu quy hoạch lô đất CT5E: Diện tích xây dựng 1072m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 31%; Hệ số sử dụng đất 3 lần; Tầng cao 12 tầng; nhưng do Hà Nội thực hiện điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến

năm 2050 theo đó Quy hoạch chung thì khu đất CT5 phải điều chỉnh theo hướng xây nhà thấp tầng (không quá 3 tầng) và mật độ xây dựng không quá 30%.

- Tổng giá trị đã đầu tư đến thời điểm hiện nay: 171.586.901.684 đồng trong đó bao gồm:
  - + Tiền sử dụng đất là: 155.632.500.000 đồng.
  - + Chi phí lãi vay ngân hàng và chi phí khác: 15.954.401.684 đồng.

### **3. Tình hình khoản vay dự án đến thời điểm hiện nay:**

Theo thông báo của Ngân hàng là đến 13/05/2020 khoản vay ngân hàng: 72.043.526.972 đồng, trong đó: Nợ vốn là 53.884.171.658 đồng; Nợ lãi vay trong hạn của năm 2019 là 7.831.352.724 đồng; Lãi vay quá hạn là 10.328.002.590 đồng

Thời hạn trả nợ theo Thông báo số 2310/TB-HDBG ngày 12/5/2020 của Ngân hàng HDBank - Chi nhánh Bắc Giang về việc “Phối hợp thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản vay quá hạn tại HDBank”. Trường hợp sau thời gian này PVC Đông Đô không thực hiện được việc tắt toán khoản vay, HDBank yêu cầu Công ty tự nguyện bàn giao tài sản đảm bảo để HDBank tiếp nhận, bán đấu giá thu hồi nợ theo quy định.

### **4. Tình hình tài chính của PVC Đông Đô trong bối cảnh hiện nay**

Trong bối cảnh Công ty đang gặp khó khăn về tài chính cụ thể: khoản phải trả hiện nay lên đến 182 tỷ đồng, mặc dù Công ty đang thúc đẩy thoái vốn đầu tư các dự án khác như chuyển nhượng dự án Nam An Khánh, chuyển nhượng góp vốn Công ty Bình Sơn đồng thời tiến hành thu hồi công nợ tại các dự án thi công xây lắp tại Thái Bình, Sông Hậu, Long An..., tuy nhiên chưa thực hiện được ngay, xu hướng kéo dài do vậy công tác thu hồi công nợ không đạt như dự kiến nên khả năng đáp ứng việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng gặp khó khăn.

Một số khoản nợ lương, bảo hiểm xã hội: cụ thể Công ty hiện đang nợ 03 tháng lương của toàn bộ cán bộ công nhân viên, nợ bảo hiểm xã hội 1,55 tỷ đồng.

Hiện nay Công ty không có khả năng thanh toán gốc, lãi cho ngân hàng do số tiền lãi phải trả, lãi quá hạn cho món vay HDBank với tổng chi phí lãi đến thời điểm hiện tại là 10,6 tỷ đồng/năm và còn tiếp tục tăng trong suốt thời kỳ thực hiện chuẩn bị triển khai dự án.

Nếu tiếp tục thực hiện dự án sẽ cần nguồn vốn khá lớn, với tình hình tài chính hiện nay thì Công ty không đủ khả năng bố trí nguồn vốn phục vụ triển khai dự án.

### **5. Đánh giá Dự án tại thời điểm hiện nay**

#### **5.1. Hiệu quả đầu tư dự án tại thời điểm hiện nay**

Theo Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015; khu đất CT5 nằm trong khu vực xác định là đất dự án nằm trong vành đai xanh Sông Nhuệ và theo quy định quản lý đồ án Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội thì khu đất này không được xây dựng nhà cao tầng và sẽ được nghiên cứu quy hoạch lại theo hướng thấp tầng, tỷ lệ xây dựng không quá 30%, chiều cao tối đa 3,5 tầng. Vì vậy chỉ còn thực hiện theo phương án xây thô hoàn thiện mặt ngoài 3,5 tầng. Để đánh giá hiệu quả của dự án PVC- Đông Đô lập các phương án như sau:

- Phương án 1: Xây theo quy hoạch theo văn bản số Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 với tỷ lệ xây dựng không quá 30%, chiều cao tối đa 3,5 tầng.
- Phương án 2: Xin điều chỉnh lại quy hoạch qua các Đơn đề nghị UBND Thành phố Hà Nội về việc xin điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch tại lô đất CT5E. Theo đó Công

ty lập phương án xây dựng với mật độ không quá 59%, chiều cao tối đa 5 tầng (Việc xin điều chỉnh này vẫn chưa được UBND TP.Hà Nội chấp thuận).

STT	Chỉ tiêu	Phương án 1: xây thô chiều cao 3,5 tầng mật độ XD 30%	Phương án 2: xây thô chiều cao 5 tầng mật độ XD 59%
1	Tổng chi phí dự án (bao gồm cả lãi)	282.441.125.404	312.258.337.650
2	Doanh thu	157.168.074.000	254.586.270.000
3	Lợi nhuận	-125.273.051.404	-57.672.067.650

(Chi tiết tính toán theo file đính kèm)

## 5.2. Đánh giá các khó khăn và thuận lợi của phương án thực hiện đầu tư,

### *Thuận lợi:*

- Tạo công ăn việc làm cho CBCNV Công ty;
- Nâng cao năng lực, kinh nghiệm và thương hiệu của PVC Đông Đô nói riêng Tổng công ty nói chung.
- Có thêm doanh thu hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và chi phí lãi vay sẽ hạch toán vào chi phí dự án
- Có thêm cơ hội trong mảng kinh doanh bất động sản, đa dạng hóa các hoạt động sản xuất kinh doanh, giảm bớt rủi ro.

### *Khó khăn:*

- Trong bối cảnh công ty đang gặp khó khăn về tài chính cụ thể: khoản phải trả hiện nay lên đến 182 tỷ đồng, các khoản thoái vốn đầu tư khác chưa thực hiện được ngay, kéo dài và công tác thu hồi công nợ không đạt như dự kiến do vậy khả năng đáp ứng việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng gặp khó khăn.
- Hiện nay Công ty không có khả năng thanh toán lãi, gốc cho ngân hàng do số tiền lãi phải trả lãi, lãi quá hạn cho món vay HD Bank đến thời điểm hiện tại khoảng 10,6 tỷ đồng/năm và còn tiếp tục tăng trong suốt thời kỳ thực hiện chuẩn bị triển khai dự án.
- Dự án tiếp tục thực hiện cần nguồn vốn lớn, với khả năng tài chính như hiện nay thì Công ty gặp khó khăn trong nguồn vốn để đầu tư.
- Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý với cơ quan quản lý Nhà nước cụ thể là phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh mật độ xây dựng và các thủ tục hành chính liên quan... dẫn đến thời gian thực hiện dự án kéo dài, phát sinh thêm chi phí vì:

+ Đến thời điểm hiện tại dự án vẫn chưa thể triển khai do Dự án hiện nay chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt các chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh theo Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011.

+ Dự án thuộc khu đất CT5 nằm trong ranh giới Quy hoạch phân khu đô thị GS tỷ lệ 1/5000 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội tổ chức nghiên cứu lập, đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc phối hợp với Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội báo cáo tập thể UBND Thành phố ngày 23/11/2012 và hiện đang được tiếp tục nghiên cứu, hoàn chỉnh để tổ chức thẩm định, trình duyệt, trong đó ô đất CT5 được dự kiến chức

năng là đất ở sinh thái với mật độ xây dựng thấp, tầng cao thấp (mật độ xây dựng không quá 30%, tầng cao công trình không quá 3 tầng).

+ Mặc dù trong suốt thời gian vừa qua Công ty và 5 nhà đầu tư khác đã nỗ lực làm việc và gửi văn bản đề nghị điều chỉnh quy hoạch để các nhà đầu tư có cơ sở thực hiện nhưng hiện nay các sở ban ngành cũng chưa có hướng dẫn cụ thể về vấn đề này.

Nếu tiếp tục thực hiện dự án mà không có phương án cụ thể với Ngân hàng về tái cơ cấu nợ và gia hạn thời gian thanh toán khoản nợ vay DA Xuân Phương thì HDBank áp dụng các biện pháp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền cụ thể là sẽ xử lý tài sản đảm bảo là 3458,5 m<sup>2</sup> đất tại dự án Xuân Phương, lúc đó sẽ làm gia tăng thiệt hại cho Công ty.

## 6. Phương án chuyển nhượng:

### 6.1. Mục đích chuyển nhượng:

Giảm áp lực trả lãi vay của Ngân hàng hàng năm, nếu không chuyển nhượng thì Ngân hàng sẽ thu hồi dự án, gây ảnh hưởng lớn tới Công ty.

Nguồn tiền thoái vốn từ dự án sẽ giúp cho Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn, thanh toán lương cho CBCNV, thanh toán bảo hiểm xã hội, chi trả cổ tức và có thêm vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh, đảm bảo phát triển ổn định hơn, nâng cao năng lực, kinh nghiệm và uy tín cho Công ty trong tương lai.

### 6.2. Giá chuyển nhượng:

Căn cứ Hợp đồng số 01/2020/PVCĐĐ-PSD ngày 19/03/2020 giữa Công ty CP Dầu khí Đông Đô và Công ty CP Thẩm định giá PSD. Đơn vị thẩm định đã tiến hành khảo sát, thẩm định và đưa ra chứng thư thẩm định giá số: 0050A/2020/PSD-BCTĐ ngày 28/03/2020 với giá thẩm định là: 121.748.755.000 (đồng).

Căn cứ trên giá thị trường: Trong thời gian qua Ban giám đốc đã tích cực tìm kiếm và làm việc với các đối tác để đàm phán. Tuy nhiên hầu hết các đối tác sau khi xem xét chỉ đồng ý quan tâm với giá khoảng từ 86 ÷ 105 tỷ cụ thể như sau:

TT	Công ty	Địa chỉ	Giá nhận chuyển nhượng đề xuất
1	Công ty CP BĐS Bảo Phong	Ngõ 117 Thái Hà, P.Trung Liệt, Q.Đống Đa, Hà Nội	105.000.000.000
2	Công ty CP DDVQL BĐS Hà Thành	100 HH4 - Linh Đàm, P.Hoàng Liệt, Q.Hoàng Mai, Hà Nội	103.000.000.000
3	Công ty TNHH Phương Anh	Phố mới Thị trấn Như Quỳnh, Huyện Văn Lâm, Hưng Yên	100.000.000.000
4	Công ty CP Hạnh An Group	214 Nguyễn Xiển, Hạ Đình, Thanh Xuân, Hà Nội	90.000.000.000
5	Công ty CP Liên Minh Việt Nam	17 Tây Sơn, Quang Trung, Hà Nội	86.000.000.000

### 6.3. Đánh giá thuận lợi và khó khăn của phương án chuyển nhượng

*Thuận lợi:*

Trả được món nợ quá hạn đang vay của HDBank, đồng thời không phát sinh thêm tiền lãi từ khoản vay này.

Có nguồn tài chính lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất, kinh doanh.

Thoái vốn để thu hồi vốn nhằm tập trung cho hoạt động xây lắp như đầu tư máy móc thiết bị, bổ sung vốn lưu động, thanh toán công nợ, lãi vay của Ngân hàng, trả cổ tức cho Cổ đông.

Giảm bớt áp lực phải trả lãi ngân hàng, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

**Khó khăn:**

Công ty sẽ phải ghi nhận khoản lỗ rất lớn vì vậy ảnh hưởng trực tiếp đến các chỉ tiêu kế hoạch ngắn hạn cũng như dài hạn của Công ty, ảnh hưởng không tốt đến hình ảnh, thương hiệu của Công ty.

Thời gian thực hiện sẽ kéo dài do phải thông qua Tổng Công ty PVC, Đại hội đồng cổ đông Công ty về phương án chuyển nhượng dự án, đảm bảo tuân thủ Quy trình chuyển nhượng theo hướng dẫn của Nghị định 76/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản.

Thời gian chuyển nhượng có thể phải kéo dài do khó khăn trong việc tìm được Nhà đầu tư phù hợp.

**7. Kiến nghị đề xuất:**

Để có cơ sở tiến hành đàm phán cụ thể với các đối tác quan tâm đến Dự án CT5E Xuân Phương, Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua các nội dung như sau:

- Chấp thuận chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án CT5E Xuân Phương để thu hồi vốn trả nợ ngân hàng;
- Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định việc chuyển nhượng đảm bảo công khai, minh bạch, thu hồi tối đa vốn đã đầu tư và tuân thủ các quy định Pháp luật, điều lệ của Công ty. Hội đồng Quản trị PVC - Đông Đô sẽ báo cáo Đại hội tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên gần nhất;
- Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện các thủ tục với Ngân hàng trong trường hợp Ngân hàng thu hồi nợ theo quy định của pháp luật;

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

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BKS, Ban GD;
- Lưu VT.

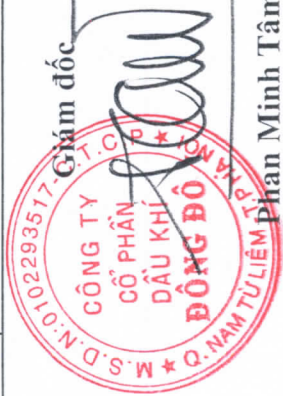


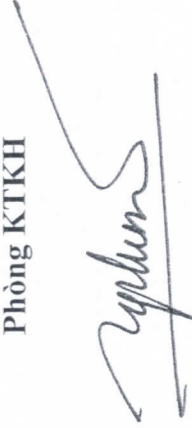
Nguyễn Anh Tuấn


# PHƯƠNG ÁN KINH DOANH- DỰ ÁN CT5E XUÂN PHƯƠNG

Phương án 1: Xây thô nhà 3,5 tầng Mật độ XD 30%

STT	Diễn giải	ĐV	KL	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư dự án</b>				<b>282.441.125.404</b>	
1	Tổng mức đầu tư sơ bộ trước thuế	đồng			279.297.763.924	
2	Chi phí bán hàng (2% doanh thu)	%	2		3.143.361.480	
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m2	3.631			
4	Diện tích đất kinh doanh	m2	2.421,0			tạm tính 70% diện tích kinh doanh
<b>B</b>	<b>Doanh thu</b>				<b>157.168.074.000</b>	Bán theo giai đoạn
1	Giai đoạn 1 - Q1/2021: bán 40%	đ/m2	968	60.000.000	58.102.800.000	Giá bán chưa thuế
2	Giai đoạn 2 - Q4/2021: bán 40%	đ/m2	968	66.000.000	63.913.080.000	Giá bán chưa thuế
3	Giai đoạn 3 - Q2/2022: bán 20%	đ/m2	484	72.600.000	35.152.194.000	Giá bán chưa thuế
<b>C</b>	<b>Lợi nhuận</b>				<b>-125.273.051.404</b>	C=B-A

  
**Giám đốc**  
**Phan Minh Tâm**

**Phòng KTKH**  
  
**Ngô Duy Chính**

**Người lập**  
  
**Mai Văn Vinh**

**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ SƠ BỘ DỰ ÁN CT5E XUÂN PHƯƠNG**  
**Phương án 1: Xây thô nhà 3,5 tầng Mật độ XD 30%**

TT	Chi phí	Quy mô (m2)/ Giá trị	Suất đầu tư/ Đơn giá trước thuế (đồng/m2)	Giá trị trước thuế (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)	Ký hiệu	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Chi phí đầu tư xây dựng Dự án</b>			<b>14.515.959.606</b>	<b>15.967.555.567</b>	<b>A</b>	<b>A=1+2</b>
1	Chi phí đầu tư	3.631,4	3.521.127	12.786.709.606	14.065.380.567	A1	Suất đầu tư đã tính đến trượt giá
+	Diện tích lô đất: 3.458,5m2						
+	Mật độ XD theo QH duyệt : 30%						
+	Chiều cao tầng : 3,5 tầng						
+	Tổng diện tích sàn xây dựng: 3.458,5 m2 x 30% x 3,5 tầng = 3.631,4 m2						
2	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	3.458,500	500.000	1.729.250.000	1.902.175.000	A2	Tạm tính
<b>II</b>	<b>Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất</b>			<b>155.632.500.000</b>	<b>155.632.500.000</b>	<b>B</b>	
	Tiền đất: 3.458,5m2 x 45.000.000 đ/m2	3.458,500	45.000.000	155.632.500.000	155.632.500.000		
<b>III</b>	<b>Chi phí lãi vay toàn Dự án (C=C1+C3)</b>			<b>107.697.708.357</b>	<b>107.697.708.357</b>	<b>C</b>	
+	Lãi vay lũy kế đến 31/03/2020:			86.207.798.245	86.207.798.245	C1	
	Trong đó: Phần lãi vay đã hạch toán vào chi phí XD cơ bản của Dự án:			14.503.291.736	14.503.291.736		
+	Nợ gốc và nợ lãi đến ngày 31/03/2020:			10.677.833.754	10.677.833.754	C2	



TT	Chi phí	Quy mô (m2)/ Giá trị	Suất đầu tư/ Đơn giá trước thuế (đồng/m2)	Giá trị trước thuế (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)	Ký hiệu	Ghi chú
+	Lãi vay dự kiến trong thời gian đầu tư xây dựng DA			21.489.910.112	21.489.910.112	C3	C3=C31+C32
	Lãi vay tính tiếp từ nợ gốc và nợ lãi Ngân hàng: $C31 = C2 \times 2 \text{ năm} \times 13\%/\text{năm}$			18.376.236.776	18.376.236.776	C31	
	Lãi vay từ chi phí đầu tư xây dựng DA: $C32 = A \times 1,5 \text{ năm} \times 13\%/\text{năm}$			3.113.673.336	3.113.673.336	C32	
IV	Chi phí dự phòng (Tạm tính 10% cho chi phí đầu tư xây dựng DA ( $D = A \times 10\%$ )			1.451.595.961	1.596.755.557	D	
V	Tổng mức đầu tư sơ bộ Dự án			279.297.763.924	280.894.519.480		V=I+II+III+IV

# PHƯƠNG ÁN KINH DOANH- DỰ ÁN CTSE XUÂN PHƯƠNG

Phương án 2: 5 tầng mật độ XD 59%

STT	Diễn giải	ĐV	KL	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư dự án</b>				<b>312.258.337.650</b>	
1	Tổng mức đầu tư sơ bộ trước thuế	đồng			309.712.474.950	
2	Chi phí bán hàng (1% doanh thu)	%	1		2.545.862.700	
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	m2	10.203			
4	Diện tích đất kinh doanh	m2	2.421,0			tạm tính 70% diện tích kinh doanh
<b>B</b>	<b>Doanh thu</b>				<b>254.586.270.000</b>	Bán theo giai đoạn
1	Giai đoạn 1 - Q1/2021: bán 40%	đ/m2			<b>95.861.871.000</b>	Giá bán chưa thuế
	- Doanh thu từ bán đất		968	75.000.000	72.600.000.000	
	- Doanh thu từ bán nhà xây thô		4.081	5.700.000	23.261.871.000	
2	Giai đoạn 2 - Q4/2021: bán 40%	đ/m3			<b>103.153.221.000</b>	Giá bán chưa thuế
	- Doanh thu từ bán đất		968	82.500.000	79.891.350.000	
	- Doanh thu từ bán nhà xây thô		4.081	5.700.000	23.261.871.000	
3	Giai đoạn 3 - Q2/2022: bán 20%	đ/m3			<b>55.571.178.000</b>	Giá bán chưa thuế
	- Doanh thu từ bán đất		484	90.750.000	43.940.242.500	
	- Doanh thu từ bán nhà xây thô		2.041	5.700.000	11.630.935.500	
<b>C</b>	<b>Lợi nhuận</b>				<b>-57.672.067.650</b>	C=B-A

Phòng KTKH

Người lập

Giám đốc



*Signature*

Ngô Duy Chính

Mai Văn Vinh

Phan Minh Tâm

**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ SƠ BỘ DỰ ÁN CT5E XUÂN PHƯƠNG**

**Phương án 2: 5 tầng mật độ XD 59%**

TT	Chi phí	Quy mô (m2)/ Giá trị	Suất đầu tư/ Đơn giá trước thuế (đồng/m2)	Giá trị trước thuế (đồng)	Ký hiệu	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Chi phí đầu tư xây dựng Dự án</b>			<b>37.653.815.085</b>	<b>A</b>	<b>A=I+2</b>
1	Chi phí đầu tư	10.202,6	3.521.127	35.924.565.085	A1	Suất đầu tư đã tính đến trượt giá
+	Diện tích lô đất: 3.458,5m <sup>2</sup>					
+	Mật độ XD: 59%					
+	Chiều cao tầng : 5 tầng					
+	Tổng diện tích sàn xây dựng: 3.458,5 m <sup>2</sup> x 59% x 5 tầng = 10.202,6 m <sup>2</sup>	10.202,6				
2	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	3.458,500	500.000	1.729.250.000	A2	Tạm tính
<b>II</b>	<b>Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất</b>			<b>155.632.500.000</b>	<b>B</b>	
	Tiền đất: 3.458,5m <sup>2</sup> x 45.000.000 đ/m <sup>2</sup>	3.458,500	45.000.000	155.632.500.000		
<b>III</b>	<b>Chi phí lãi vay toàn Dự án</b>			<b>112.660.778.357</b>	<b>C</b>	<b>C=C1+C3</b>
+	Lãi vay lũy kế đến 31/03/2020:			86.207.798.245	C1	
	Trong đó: Phần lãi vay đã hạch toán vào chi phí XD cơ bản của Dự án là:			14.503.291.736		
+	Nợ gốc và nợ lãi đến ngày 31/03/2020:			70.677.833.754	C2	
+	Lãi vay dự kiến trong thời gian đầu tư xây dựng DA			26.452.980.112	C3	

TT	Chi phí	Quy mô (m <sup>2</sup> )/ Giá trị	Suất đầu tư/ Đơn giá trước thuế (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá trị trước thuế (đồng)	Ký hiệu	Ghi chú
	Lãi vay tính tiếp từ nợ gốc và nợ lãi Ngân hàng: C31 = C2 x2 năm x13%/năm			18.376.236.776	C31	
	Lãi vay từ chi phí đầu tư xây dựng DA: C32 = A* 1,5 năm *13%/năm			8.076.743.336	C32	
IV	Chi phí dự phòng (Tạm tính 10% cho chi phí đầu tư xây dựng DA ( D = A x10% )			3.765.381.508		
V	Tổng mức đầu tư sơ bộ Dự án			309.712.474.950		V=I+II+III+IV

# PHƯƠNG ÁN KINH DOANH-DỰ ÁN CT5E XUÂN PHƯƠNG

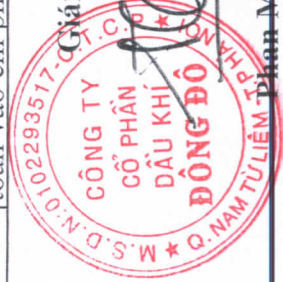
## Phương án 3: Chuyển nhượng dự án

STT	Diễn giải	ĐV	KL	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư dự án</b>				<b>247.140.298.245</b>	<b>A = 1+2</b>
1	Tiền sử dụng đất	đồng			155.632.500.000	
2	Chi phí lãi vay	%			91.507.798.245	
2.1	Lãi vay lũy kế đến 31/03/2020:				86.207.798.245	
2.1.1	<i>Trong đó lãi vay đã hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh là:</i>				71.704.506.509	
2.2	Nợ gốc và nợ lãi đến ngày 31/03/2020:				70.677.833.754	
2.3	Lãi vay tính tiếp từ nợ gốc và nợ lãi, lãi quá hạn Ngân hàng đến khi hoàn thành chuyển nhượng				5.300.000.000	Thực hiện trong Quý III
<b>B</b>	<b>Doanh thu</b>				<b>121.748.755.000</b>	
	Giá chuyển nhượng dự kiến				121.748.755.000	Chứng thư thẩm định giá số: 0049/2020/PSD-CTTD ngày 28/03/2020
<b>C</b>	<b>Lợi nhuận</b>					
C1	Trường hợp tính toàn bộ lãi vay vào Dự án				<b>-125.391.543.245</b>	<b>C1=B-A</b>
C2	Trường hợp loại bỏ lãi vay đã hạch toán vào chi phí Công ty				<b>-53.687.036.736</b>	<b>C2=C1+2.1.1</b>

Phòng KTKH

Người lập

Giám đốc



*(Handwritten signature)*

Ngô Duy Chính

Mai Văn Vinh

Phan Minh Tâm