

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập — Tự do — Hạnh phúc**

# **BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: XÂY DỰNG TÒA NHÀ VĂN PHÒNG - NHÀ Ở KẾT  
HỢP (A8 TRƯỜNG SƠN)**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN  
QUẢN LÝ XÂY DỰNG AN VIỆT  
Tổng Giám đốc**

**CHỦ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY CP GIAO NHẬN KHO  
VẬN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM  
Tổng Giám đốc**

**Hồ Thái Trung**

**Hà Minh Huấn**

**THÁNG 3/2026**

## MỤC LỤC

<b>PHẦN I SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ, CÁC ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ, ĐÁNH GIÁ VỀ SỰ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ .....</b>	<b>3</b>
I.1 CƠ SỞ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.....	3
I.2 SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ .....	6
I.3 CÁC ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ .....	8
I.4 ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ .....	9
<b>PHẦN II MỤC TIÊU, QUY MÔ, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN .....</b>	<b>10</b>
II.1 MỤC TIÊU ĐẦU TƯ.....	10
II.2 QUY MÔ ĐẦU TƯ .....	10
II. 3 HÌNH THỨC ĐẦU TƯ .....	10
II.4 HÌNH THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN .....	10
<b>PHẦN III ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ VÀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN KHU VỰC</b>	<b>11</b>
III.1 ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ .....	11
III.2 ĐIỀU KIỆN KHU VỰC .....	12
III.3 ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN.....	13
III.4 HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....	13
III.5 ĐÁNH GIÁ CHUNG .....	13
<b>PHẦN IV PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ SƠ BỘ .....</b>	<b>15</b>
IV.1 CƠ SỞ LẬP PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ.....	15
III.2 QUY MÔ VÀ GIẢI PHÁP TỔNG MẶT BẰNG.....	15
III.3 GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC VÀ CÔNG NĂNG SỬ DỤNG .....	15
III.4 GIẢI PHÁP KẾT CẤU VÀ VẬT LIỆU.....	17
III.5 GIẢI PHÁP HỆ THỐNG KỸ THUẬT .....	17
<b>PHẦN V TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN .....</b>	<b>23</b>
<b>PHẦN VI TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ, KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI VỐN VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ CỦA DỰ ÁN.....</b>	<b>24</b>
<b>PHẦN VII KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>27</b>
VII.1 KẾT LUẬN.....	27
VII.2 KIẾN NGHỊ.....	27

## PHẦN I

### SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ, CÁC ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ, ĐÁNH GIÁ VỀ SỰ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

#### I.1. CƠ SỞ XÁC ĐỊNH SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

##### A. GIỚI THIỆU CÔNG TY CỔ PHẦN GIAO NHẬN KHO VẬN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Công ty Cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Việt Nam (VINATRANS), được thành lập vào ngày 14/7/1975, với bề dày gần 50 năm kinh nghiệm, là nhà giao nhận vận chuyển hàng đầu tại Việt Nam về lĩnh vực Giao nhận và Logistics.

##### ❖ **Pháp nhân:**

- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300648264, cấp ngày 16/03/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 11 vào ngày 07/8/2025, nơi cấp Phòng đăng ký kinh doanh TP. Hồ Chí Minh.
- Địa chỉ: 102C Nguyễn Văn Cừ, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Văn phòng: Lầu 4, Toà nhà VNSteel, số 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ: 255 tỷ đồng
- Tổng giám đốc: Ông Hà Minh Huân
- Email: [vinatrans@vinatrans.com.vn](mailto:vinatrans@vinatrans.com.vn)
- Điện thoại: (084.028) 3941 4919



##### ❖ **Các chi nhánh:**

1. Chi nhánh Quảng Ngãi
2. Chi nhánh Hải Phòng
3. Chi nhánh Cần Thơ

##### ❖ **Các Công ty thành viên:** 01 Công ty con và 09 Công ty liên kết.

1. Công ty TNHH Vận tải Ô tô Vina Vinatrans (Công ty con)

2. Công ty TNHH Vận tải Việt Nhật
3. Công ty TNHH Nissin Logistics (Việt Nam)
4. Công ty TNHH Agility
5. Công ty TNHH Lotte Vinatrans Global Logistics (Việt Nam)
6. Công ty Cổ phần Vinafreight
7. Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Ngoại thương
8. Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Miền Trung
9. Công ty TNHH Dịch vụ Hàng không Véc tơ Quốc tế
10. Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Con đường Việt

❖ **Lĩnh vực sản xuất kinh doanh:** hoạt động dịch vụ Logistics, hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, thương mại bao gồm:

- Khai quan, vận chuyển, đóng kiện.
- Vận tải nội địa và cước quốc tế.
- Cho thuê kho bãi – văn phòng.

.....

❖ **Năng lực kinh nghiệm :** Với đội ngũ nhân viên đông đảo, nhiệt tình, tinh thần trách nhiệm cao, đội xe hùng hậu, nhiều Công ty thành viên, nhiều chi nhánh khắp Việt Nam (Vinatrans Quangngai, Vinatrans Haiphong, Vinatrans Cantho ...) và các đại lý của Vinatrans khắp toàn cầu, kho bãi chứa hàng rộng lớn.

**\* Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh từ năm 2012 đến 2025**

*DVT: tỷ VNĐ*

Stt	Hạng mục	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	197,392	132,261	158,025	478,698
2	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	25,266	22,017	19,912	9,081
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	51,346	20,300	17,931	70,597
4	Tổng lợi nhuận trước thuế	51,346	20,062	18,771	72,026

*(Nguồn: BCTC kiểm toán)*

## B. GIỚI THIỆU ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN

Công ty cổ phần Tư vấn Quản lý xây dựng An Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315964939 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 16/10/2019 và đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 17/10/2025.

An Việt là đơn vị hoạt động chuyên sâu trong lĩnh vực tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát, tư vấn quản lý dự án và một số lĩnh vực khác cho các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật.

### ❖ Pháp nhân:



### CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG AN VIỆT

Địa chỉ: 19 Bạch Đằng - phường Tân Sơn Hòa - TP. HCM

Điện thoại: (084.028) 6683 6927

Tổng giám đốc: Ông Hồ Thái Trung

### ❖ Lĩnh vực hoạt động chính của An Việt:

- Giám sát thi công xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Giám sát lắp đặt thiết bị điện công trình với cấp điện áp đến 35 KV;
- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kiểm định chất lượng công trình xây dựng;
- Thẩm tra thiết kế xây dựng;
- Tư vấn quản lý dự án xây dựng;
- Lập dự án đầu tư;
- Tư vấn đấu thầu.

### ❖ Năng lực và kinh nghiệm

- Công ty có đội ngũ kỹ sư, chuyên gia giàu kinh nghiệm, năng lực chuyên môn vững vàng cùng hệ thống quản lý chuyên nghiệp. An Việt không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, áp dụng các giải pháp tối ưu nhằm kiểm soát hiệu quả chi phí – tiến độ – chất lượng – an toàn cho từng dự án.
- Công ty cổ phần Tư vấn Quản lý Xây dựng An Việt đã tham gia thực hiện tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát, tư vấn quản lý dự án,... nhiều dự án xây dựng có quy mô lớn, thuộc các cấp công trình cấp I, cấp II và cấp III trong các lĩnh vực dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật.

- Thông qua quá trình tham gia các dự án trọng điểm, Công ty đã tích lũy được kinh nghiệm thực tiễn phong phú trong công tác tư vấn và tổ chức thi công xây dựng, đáp ứng tốt các yêu cầu khắt khe về kỹ thuật, chất lượng, tiến độ và an toàn lao động.
- Sự đa dạng về loại hình và quy mô dự án không chỉ giúp An Việt khẳng định năng lực triển khai mà còn nâng cao khả năng phối hợp, xử lý linh hoạt các tình huống phát sinh, đảm bảo mang lại hiệu quả tối ưu và giá trị bền vững cho Chủ đầu tư.

### C. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật sửa đổi, bổ sung số 62/2020/QH14;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14;
- Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Đấu thầu và các Nghị định hướng dẫn;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng hiện hành;
- Quy định về phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường;
- Hồ sơ pháp lý khu đất và các tài liệu liên quan.
- Quyết định số 15/QĐ-VNS ngày 13/02/2026 của Tổng công ty Thép Việt Nam-CTCP về việc Tạm giao chỉ tiêu kế hoạch đầu tư phát triển và kế hoạch đầu tư mua sắm, nâng cấp tài sản cố định năm 2026 cho Vinatrans.

## I.2. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

### (i) Cơ sở thực tiễn

Khu vực Trường Sơn – Tân Sơn Hòa là một trong những khu vực có vị trí đặc biệt quan trọng về giao thông và phát triển kinh tế – dịch vụ của TP.HCM. Khu vực này nằm liền kề Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất – đầu mối giao thông hàng không lớn nhất cả nước, với lưu lượng hành khách và hàng hóa luôn duy trì ở mức cao, kéo theo nhu cầu lớn về dịch vụ văn phòng, lưu trú và thương mại.

Trục đường Trường Sơn là tuyến giao thông huyết mạch kết nối trực tiếp sân bay với các khu vực trung tâm (Quận 1, Quận 3, Phú Nhuận cũ) và các khu vực phía Tây Bắc Thành phố. Trong những năm gần đây, hạ tầng khu vực này đã và đang được cải thiện đáng kể thông qua việc mở rộng đường, nâng cấp nút giao thông và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, góp phần giảm tải áp lực giao thông và gia tăng khả năng kết nối.

Bên cạnh đó, khu vực xung quanh sân bay Tân Sơn Nhất tập trung nhiều:

- Tòa nhà văn phòng;

- Khách sạn, căn hộ dịch vụ;
- Trụ sở doanh nghiệp trong và ngoài nước;

Đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực logistics, hàng không, thương mại và dịch vụ. Điều này tạo ra nhu cầu lớn và ổn định đối với các sản phẩm văn phòng cho thuê và căn hộ lưu trú ngắn hạn, trung hạn.

Theo khảo sát thị trường bất động sản khu vực sân bay Tân Sơn Nhất và các khu vực lân cận, giá thuê văn phòng hiện dao động phổ biến trong khoảng từ 16–26 USD/m<sup>2</sup>/tháng đối với phân khúc hạng B và C, với tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức khá cao (khoảng 80–90% tùy vị trí và chất lượng tòa nhà). Đối với căn hộ dịch vụ, nhu cầu thuê từ chuyên gia nước ngoài, nhân sự cấp trung và khách công tác ngắn hạn tiếp tục tăng, đặc biệt tại các khu vực gần sân bay.

Trong bối cảnh quỹ đất tại khu vực trung tâm ngày càng hạn chế, việc phát triển các công trình cao tầng kết hợp đa chức năng (văn phòng – căn hộ) tại khu vực Trường Sơn – Tân Sơn Hòa được đánh giá là phù hợp với xu hướng phát triển đô thị và nhu cầu thị trường.

### ***(ii) Phù hợp định hướng phát triển khu vực***

Theo định hướng quy hoạch chung TP.HCM và các nghiên cứu về mô hình đô thị sân bay Tân Sơn Nhất, khu vực quận Tân Bình cũ và vùng phụ cận sân bay được xác định là khu vực phát triển chức năng hỗn hợp, trong đó ưu tiên gia tăng tỷ trọng dịch vụ – thương mại, từng bước chuyển đổi từ khu dân cư thuần túy sang khu đô thị dịch vụ hiện đại.

Đồng thời, với vai trò là đầu mối giao thông hàng không cấp vùng, khu vực này được định hướng khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị hiện hữu, kết hợp chỉnh trang và phát triển các công trình cao tầng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Do đó, dự án xây dựng tòa nhà văn phòng – nhà ở kết hợp tại khu đất A8 Trường Sơn hoàn toàn phù hợp với định hướng nêu trên, góp phần:

- Bổ sung nguồn cung văn phòng và căn hộ dịch vụ cho khu vực;
- Tăng cường khai thác giá trị thương mại của khu đất;
- Góp phần chỉnh trang đô thị và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

### ***(iii) Nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất***

Khu đất A8 có diện tích khoảng 325,6 m<sup>2</sup>, là quỹ đất có giá trị cao do nằm tại khu vực trung tâm phát triển năng động, tuy nhiên nếu không được đầu tư xây dựng hợp lý thì hiệu quả khai thác sẽ không tương xứng với tiềm năng.

Việc đầu tư xây dựng công trình cao tầng với quy mô gồm nhiều tầng nổi và tầng hầm sẽ giúp:

- Tăng hệ số sử dụng đất và tối đa hóa diện tích sàn khai thác;

- Khai thác hiệu quả giá trị thương mại của vị trí đất;
- Phù hợp với xu hướng phát triển đô thị theo chiều cao tại TP.HCM;
- Hạn chế tình trạng sử dụng đất kém hiệu quả trong khu vực có giá trị cao.

Đồng thời, với quy mô xây dựng dự kiến (02 tầng hầm + 09 tầng nổi + 01 tum), dự án có khả năng tạo ra diện tích sàn lớn gấp nhiều lần diện tích đất, từ đó nâng cao hiệu quả đầu tư và khai thác lâu dài.

**(iv) Tạo nguồn thu ổn định và gia tăng giá trị tài sản**

Sau khi hoàn thành và đưa vào khai thác, dự án sẽ tạo ra nguồn thu ổn định từ hoạt động cho thuê văn phòng và căn hộ, cụ thể:

- Doanh thu cho thuê văn phòng phục vụ doanh nghiệp trong khu vực;
- Doanh thu cho thuê căn hộ phục vụ chuyên gia, khách công tác;

Nguồn thu này có tính ổn định cao, ít biến động mạnh và có khả năng tăng trưởng theo thời gian nhờ xu hướng tăng giá thuê và nhu cầu thị trường.

Ngoài ra, việc đầu tư dự án còn mang lại các lợi ích lâu dài cho Công ty:

- Gia tăng giá trị tài sản cố định;
- Nâng cao năng lực tài chính và quy mô tổng tài sản;
- Tạo dòng tiền bền vững, hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Tạo nền tảng cho việc huy động vốn và triển khai các dự án tiếp theo.

Kết quả phân tích tài chính của dự án cho thấy hiệu quả đầu tư tích cực, với các chỉ tiêu như NPV dương, IRR ở mức cao và thời gian hoàn vốn hợp lý, qua đó khẳng định tính cần thiết và khả thi của việc đầu tư.

### **I.3. CÁC ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ**

Dự án có đầy đủ các điều kiện cơ bản để triển khai thực hiện, cụ thể như sau:

- Khu đất A8 Trường Sơn thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của Công ty, có thể triển khai đầu tư sau khi hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định;
- Vị trí khu đất có lợi thế lớn về giao thông, thương mại và khả năng khai thác, phù hợp phát triển công trình văn phòng – căn hộ;
- Thị trường khu vực có nhu cầu thực và ổn định đối với sản phẩm văn phòng và căn hộ cho thuê, đảm bảo khả năng tiêu thụ sản phẩm sau đầu tư;
- Phương án tài chính của dự án đã được tính toán, phân tích cho thấy tính khả thi cao, với khả năng thu hồi vốn và sinh lời tốt;

- Công ty có kinh nghiệm trong công tác quản lý đầu tư xây dựng, năng lực tài chính phù hợp và có khả năng huy động vốn từ các tổ chức tín dụng để triển khai dự án;
- Các yếu tố về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, nguồn cung vật tư, nhân lực thi công đều sẵn có trên thị trường, đáp ứng yêu cầu triển khai dự án.

#### **I.4. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ**

Dự án xây dựng tòa nhà văn phòng – nhà ở kết hợp tại khu đất A8 Trường Sơn được đánh giá là phù hợp với các định hướng và kế hoạch phát triển hiện hành, cụ thể:

- Phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị khu vực Tân Sơn Hòa, định hướng phát triển thương mại – dịch vụ – văn phòng gắn với khu vực sân bay;
- Phù hợp với mục đích sử dụng đất và định hướng khai thác quỹ đất của Công ty;
- Phù hợp với kế hoạch đầu tư năm 2026 của Tổng công ty Thép Việt Nam – CTCP (Quyết định số 15/QĐ-VNS ngày 13/02/2026 về việc tạm giao chỉ tiêu kế hoạch đầu tư phát triển và kế hoạch đầu tư mua sắm, nâng cấp tài sản cố định năm 2026 cho Vinatrans);
- Góp phần thực hiện chủ trương sử dụng hiệu quả tài sản, nâng cao hiệu quả đầu tư và gia tăng giá trị doanh nghiệp.

## **PHẦN II**

### **MỤC TIÊU, QUY MÔ, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN**

#### **II.1 MỤC TIÊU ĐẦU TƯ**

- Xây dựng tòa nhà văn phòng – nhà ở kết hợp để cho thuê;
- Tạo dòng tiền ổn định, hiệu quả cao;
- Gia tăng hiệu quả sử dụng đất;
- Nâng cao giá trị tài sản.

#### **II.2 QUY MÔ ĐẦU TƯ**

##### **a) Quy mô xây dựng**

- Diện tích đất: 325,6 m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: 54,2%;
- Tổng diện tích sàn: 2.292,42 m<sup>2</sup>.

##### **b) Cấu trúc công trình**

- 02 tầng hầm;
- 09 tầng nổi;
- 01 tầng tum;
- Chiều cao công trình: khoảng 33,3 m.

##### **c) Diện tích khai thác**

Diện tích cho thuê: khoảng 1.191 m<sup>2</sup> (~75% diện tích sàn).

#### **II.3 HÌNH THỨC ĐẦU TƯ**

- Phá dỡ tòa nhà hiện hữu.
- Đầu tư xây dựng mới.

#### **II.4 HÌNH THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Căn cứ vào năng lực của Công ty cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Việt Nam (VINATRANS).

Công ty áp dụng hình thức tổ chức quản lý dự án: Tổ chức tư vấn quản lý dự án.

### PHẦN III

## ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ VÀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN KHU VỰC

### III.1 ĐỊA ĐIỂM ĐẦU TƯ

Khu đất A8 tọa lạc tại khu vực Trường Sơn – phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM, là khu vực có vị trí đặc biệt thuận lợi về giao thông và khai thác thương mại – dịch vụ.

Theo hiện trạng khảo sát (hình ảnh kèm theo), khu đất có các đặc điểm tiếp giáp như sau:

- Phía Tây: giáp trực tiếp đường Trường Sơn – tuyến đường chính dẫn vào Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất;
- Phía Nam: giáp đường Huỳnh Lan Khanh – tuyến đường nội khu có lưu lượng giao thông ổn định;
- Phía Đông: giáp đường nội bộ và khu biệt thự Hồng Long;
- Phía Bắc: giáp các thửa đất lân cận đã được xây dựng.



#### VỊ TRÍ KHU ĐẤT

Hiện trạng: tòa nhà văn phòng 5 tầng  
Phía Tây: giáp đường Trường Sơn.  
Phía Nam: giáp đường Huỳnh Lan Khanh  
Phía Đông giáp đường và khu biệt thự Hồng Long  
Phía Bắc: giáp thửa đất lân cận



KYGIA  
ARCHITECTS

Khu đất hiện trạng đang có công trình văn phòng 05 tầng, có thể tận dụng mặt bằng để tổ chức thi công xây dựng mới.

Vị trí khu đất nằm trong khu vực có mật độ xây dựng cao, hoạt động thương mại sôi động, đặc biệt là các tuyến đường xung quanh đều có mặt cắt tương đối rộng, thuận lợi cho việc tiếp cận và khai thác.

Đặc biệt, khu đất nằm cách sân bay Tân Sơn Nhất chỉ trong bán kính rất gần, tạo lợi thế vượt trội trong việc khai thác:

- Văn phòng cho thuê phục vụ doanh nghiệp logistics, hàng không, dịch vụ;
- Căn hộ cho thuê ngắn hạn, trung hạn cho chuyên gia, khách công tác;
- Ngoài ra, từ khu đất có thể kết nối nhanh đến các khu vực trọng điểm:
  - + Quận Phú Nhuận, Quận 3, Quận 1 cũ;
  - + Các trục giao thông lớn như Cộng Hòa, Hoàng Văn Thụ, Phạm Văn Đồng;

Qua đó, khẳng định khu đất A8 Trường Sơn có vị trí rất thuận lợi, có khả năng khai thác thương mại cao và phù hợp phát triển công trình văn phòng – căn hộ kết hợp.

### **III.2 ĐIỀU KIỆN KHU VỰC**

Khu vực Trường Sơn – Tân Sơn Hòa là khu vực phát triển ổn định, có mức độ đô thị hóa cao và đã hình thành đầy đủ các chức năng đô thị.

#### **III.2.1. Đặc điểm phát triển đô thị**

- Khu vực đã phát triển lâu năm, mật độ dân cư cao;
- Tập trung nhiều công trình cao tầng, văn phòng, khách sạn và căn hộ dịch vụ;
- Hoạt động thương mại – dịch vụ diễn ra sôi động, đặc biệt là các dịch vụ phục vụ sân bay.

Theo khảo sát thực tế (ảnh hiện trạng), xung quanh khu đất hiện hữu nhiều công trình:

- Nhà phố kinh doanh;
- Văn phòng cho thuê;
- Nhà hàng, quán ăn, dịch vụ lưu trú;

Điều này cho thấy khu vực đã có sẵn hệ sinh thái dịch vụ, thuận lợi cho việc khai thác kinh doanh sau đầu tư.

#### **III.2.2. Điều kiện giao thông**

Khu đất nằm trên trục đường Trường Sơn – tuyến đường có vai trò đặc biệt quan trọng:

- Là trục chính kết nối trực tiếp vào sân bay Tân Sơn Nhất;
- Có lưu lượng giao thông lớn, đặc biệt là phương tiện phục vụ sân bay;
- Kết nối nhanh với các tuyến đường huyết mạch như: Cộng Hòa, Hoàng Văn Thụ, Phạm Văn Đồng;

Bên cạnh đó, tuyến đường Huỳnh Lan Khanh giúp kết nối nội khu, tạo thêm hướng tiếp cận cho khu đất, thuận lợi trong tổ chức giao thông ra vào công trình.

### III.2.3. Nhu cầu thị trường

Khu vực gần sân bay Tân Sơn Nhất có nhu cầu cao về:

- Văn phòng cho thuê quy mô vừa và nhỏ;
- Căn hộ dịch vụ phục vụ chuyên gia, khách công tác;

Đây là khu vực có tỷ lệ lấp đầy cao, nhu cầu ổn định do đặc thù gắn với hoạt động hàng không và logistics.

Việc đầu tư công trình tại vị trí này có khả năng khai thác tốt ngay sau khi hoàn thành.

### III.3 ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

- Khu vực có địa hình bằng phẳng, thuận lợi cho xây dựng;
- Không có yếu tố địa chất phức tạp;
- Không chịu ảnh hưởng của thiên tai lớn như sạt lở, lũ quét;

Điều kiện tự nhiên cơ bản phù hợp để triển khai xây dựng công trình cao tầng.

### III.4 HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Khu vực dự án đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu triển khai dự án:

#### a) Hệ thống giao thông

- Đường Trường Sơn: trục giao thông chính, mặt cắt rộng, lưu lượng lớn;
- Đường Huỳnh Lan Khanh: đường nội khu, thuận lợi tiếp cận;
- Khả năng kết nối linh hoạt, nhiều hướng tiếp cận khu đất.

#### b) Hệ thống cấp điện

- Khu vực đã được cấp điện từ lưới điện quốc gia;
- Hệ thống điện ổn định, đáp ứng nhu cầu cho công trình cao tầng;

#### c) Hệ thống cấp thoát nước

- Hệ thống cấp nước đô thị đã hoàn chỉnh;
- Hệ thống thoát nước khu vực đảm bảo tiêu thoát nước mưa và nước thải;

#### d) Hệ thống thông tin liên lạc

- Hạ tầng viễn thông, internet đầy đủ;
- Đáp ứng yêu cầu vận hành tòa nhà văn phòng hiện đại.

### III.5 ĐÁNH GIÁ CHUNG

Từ các phân tích nêu trên, có thể nhận thấy:

- Khu đất A8 Trường Sơn có vị trí rất thuận lợi, nằm trong khu vực có giá trị thương mại cao;
- Hạ tầng kỹ thuật và giao thông hoàn chỉnh;
- Nhu cầu thị trường lớn và ổn định;

- Điều kiện tự nhiên phù hợp cho xây dựng công trình cao tầng;

Đây là khu đất có tiềm năng khai thác cao, phù hợp để đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng – nhà ở kết hợp, đảm bảo hiệu quả kinh tế và khả năng thu hồi vốn của dự án.

## PHẦN IV PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ SƠ BỘ

### IV.1 CƠ SỞ LẬP PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

Phương án thiết kế sơ bộ công trình được nghiên cứu và đề xuất trên cơ sở:

- Quy mô diện tích khu đất (325,6 m<sup>2</sup>) và điều kiện hiện trạng;
- Đặc điểm vị trí khu đất tiếp giáp các trục giao thông chính (đường Trường Sơn và Huỳnh Lan Khanh);
- Nhu cầu thị trường đối với loại hình văn phòng và căn hộ dịch vụ tại khu vực;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế xây dựng hiện hành;
- Định hướng khai thác tối đa diện tích sàn, nâng cao hiệu quả sử dụng đất;
- Giải pháp bố trí công năng hợp lý, đảm bảo hiệu quả vận hành và khai thác sau đầu tư.

Phương án thiết kế được xây dựng theo hướng công trình cao tầng hỗn hợp, kết hợp giữa chức năng văn phòng và căn hộ cho thuê, đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, kỹ thuật, môi trường và phòng cháy chữa cháy theo quy định.

### IV.2 QUY MÔ VÀ GIẢI PHÁP TỔNG MẶT BẰNG

#### a) Quy mô xây dựng

- Diện tích khu đất: 325,6 m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: khoảng 54,2%;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 2.292,42 m<sup>2</sup>.

#### b) Giải pháp tổng mặt bằng

Công trình được bố trí trên khu đất theo hướng:

- Tận dụng tối đa diện tích xây dựng cho khối nhà chính;
- Bố trí lối ra vào hợp lý từ các tuyến đường tiếp giáp;
- Phân luồng giao thông rõ ràng giữa khu vực để xe (tầng hầm) và khu vực sử dụng bên trên;
- Đảm bảo khoảng lùi, khoảng thông thoáng theo quy định.

Lối vào chính dự kiến bố trí từ đường Trường Sơn, thuận tiện cho khách thuê văn phòng và căn hộ; lối xuống tầng hầm được bố trí hợp lý nhằm đảm bảo an toàn giao thông và thuận tiện vận hành.

### IV.3 GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC VÀ CÔNG NĂNG SỬ DỤNG

Công trình được thiết kế với quy mô:

- 02 tầng hầm + 09 tầng nổi + 01 tầng tum;



- Chiều cao công trình khoảng 33,3 m.

#### a) Khối tầng hầm

- Số tầng: 02 tầng hầm;
- Chức năng:
  - + Bãi đỗ xe ô tô, xe máy;
  - + Khu kỹ thuật (bơm nước, PCCC, máy phát điện dự phòng);
- Giải pháp thiết kế:
  - + Ram dốc xuống hầm đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật;
  - + Bố trí thông gió cưỡng bức kết hợp thông gió tự nhiên;
  - + Đảm bảo yêu cầu về chống thấm, thoát nước và an toàn PCCC.

Việc bố trí 02 tầng hầm giúp đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho toàn bộ công trình, đặc biệt phù hợp với đặc điểm khu vực có mật độ giao thông cao.

#### b) Khối tầng nổi

##### *Tầng 1*

- Chức năng:
  - + Sảnh chính;
  - + Khu lễ tân;
  - + Văn phòng cho thuê;
  - + Không gian dịch vụ hỗ trợ (nếu có);
- Đặc điểm:
  - + Thiết kế thông thoáng, thuận tiện tiếp cận;
  - + Tối ưu diện tích sử dụng;
  - + Phù hợp với nhu cầu thuê văn phòng quy mô nhỏ và vừa.

##### *Khối văn phòng (các tầng trung)*

- Chức năng:
  - + Văn phòng cho thuê;
- Đặc điểm:
  - + Diện tích linh hoạt, có thể chia nhỏ theo nhu cầu khách thuê;
  - + Bố trí hành lang, khu vệ sinh, khu kỹ thuật hợp lý;
  - + Đảm bảo chiếu sáng và thông gió tự nhiên tối đa.

##### *Khối căn hộ (các tầng trên)*

- Chức năng:
  - + Căn hộ dịch vụ cho thuê;
- Đặc điểm:
  - + Thiết kế tối ưu diện tích sử dụng;
  - + Phù hợp cho chuyên gia, khách công tác;
  - + Bố trí đầy đủ tiện ích cơ bản.

#### c) Tầng tum

- Chức năng:
  - + Khu kỹ thuật;
  - + Khu phụ trợ (bể nước, thiết bị);
- Đảm bảo phục vụ vận hành toàn bộ công trình.

#### **IV.4 GIẢI PHÁP KẾT CẤU VÀ VẬT LIỆU**

- Kết cấu chính: bê tông cốt thép toàn khối;
- Móng: lựa chọn giải pháp phù hợp với điều kiện địa chất (dự kiến móng cọc);
- Kết cấu chịu lực đảm bảo ổn định cho công trình cao tầng;
- Vật liệu hoàn thiện:
  - + Bền vững, phù hợp môi trường đô thị;
  - + Đảm bảo thẩm mỹ và hiệu quả kinh tế.

#### **IV.5 GIẢI PHÁP HỆ THỐNG KỸ THUẬT**

##### **a) Hệ thống giao thông đứng**

- Thang máy:
  - + Bố trí phù hợp với quy mô công trình;
  - + Đáp ứng nhu cầu di chuyển giữa các tầng;
- Cầu thang bộ:
  - + Đảm bảo thoát hiểm;
  - + Bố trí theo tiêu chuẩn PCCC.

##### **b) Hệ thống điện**

- Nguồn điện từ lưới điện thành phố;
- Có máy phát điện dự phòng;
- Hệ thống điện thiết kế đảm bảo an toàn và tiết kiệm năng lượng.

##### **c) Hệ thống cấp thoát nước**

- Cấp nước từ hệ thống đô thị;
- Thoát nước riêng biệt (nước mưa và nước thải);
- Đảm bảo vệ sinh môi trường.

##### **d) Hệ thống điều hòa – thông gió**

- Sử dụng hệ thống điều hòa phù hợp cho từng khu chức năng;
- Kết hợp thông gió tự nhiên và cơ khí.

##### **e) Hệ thống phòng cháy chữa cháy**

- Thiết kế theo tiêu chuẩn hiện hành;
- Trang bị đầy đủ hệ thống:
  - + Báo cháy tự động;
  - + Hệ thống thoát hiểm.

64826  
CÔNG TY  
THƯƠNG MẠI VÀ  
XUẤT NHẬP KHẨU  
VIỆT NAM  
VIG L&N

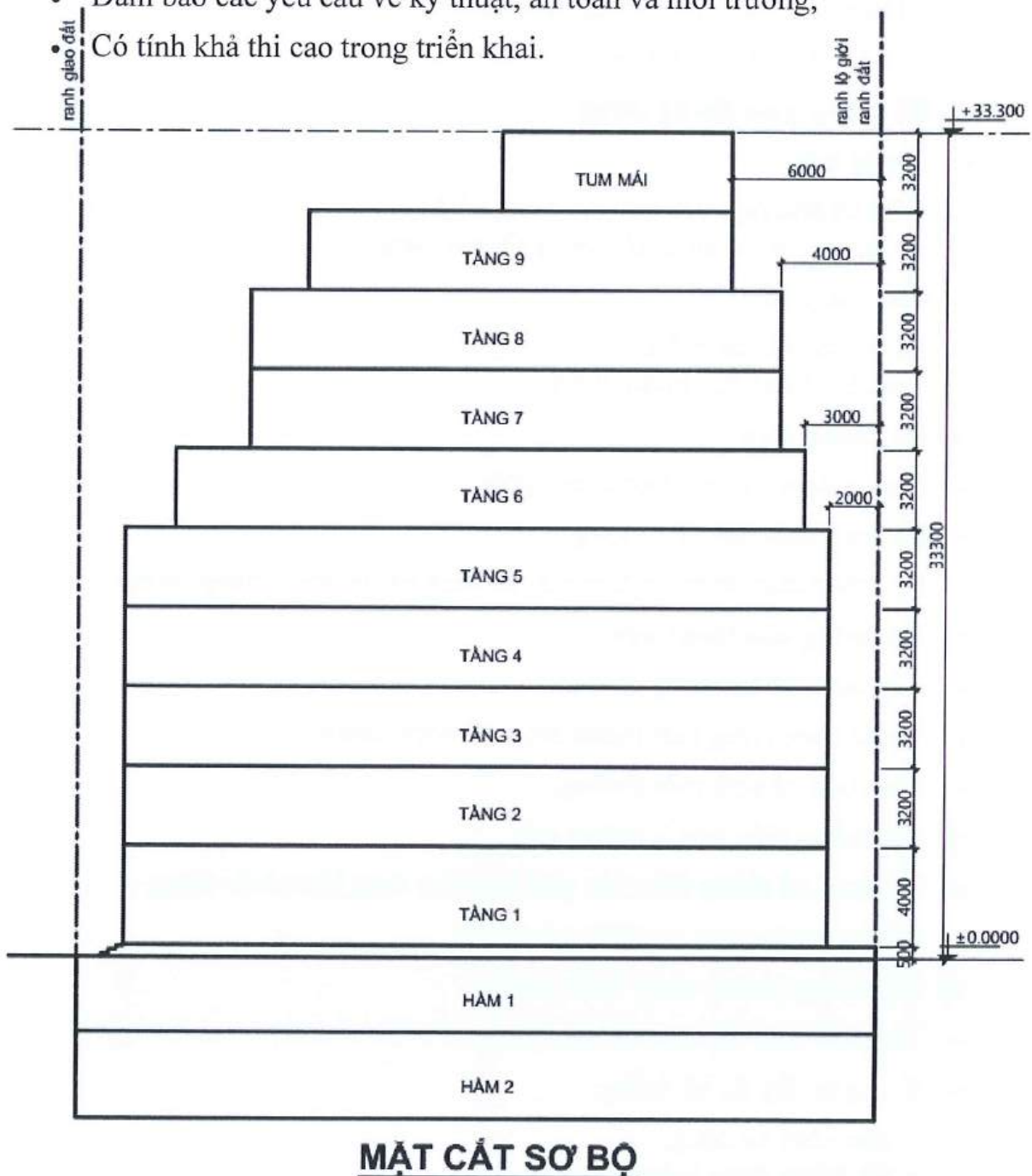
#### IV.6 Giải pháp môi trường và cảnh quan

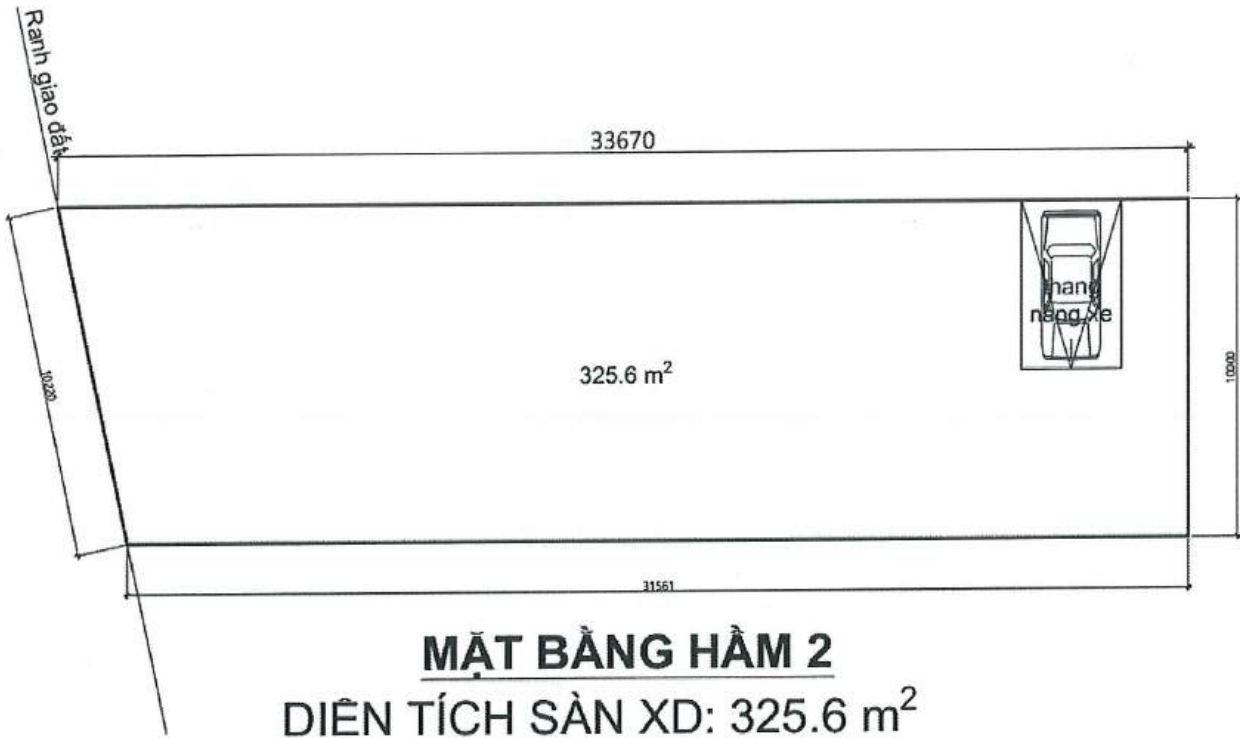
- Công trình không phát sinh nguồn ô nhiễm lớn;
- Chất thải được thu gom và xử lý theo quy định;
- Tận dụng thông gió, chiếu sáng tự nhiên;
- Góp phần chỉnh trang cảnh quan khu vực.

#### IV.7 Đánh giá phương án thiết kế

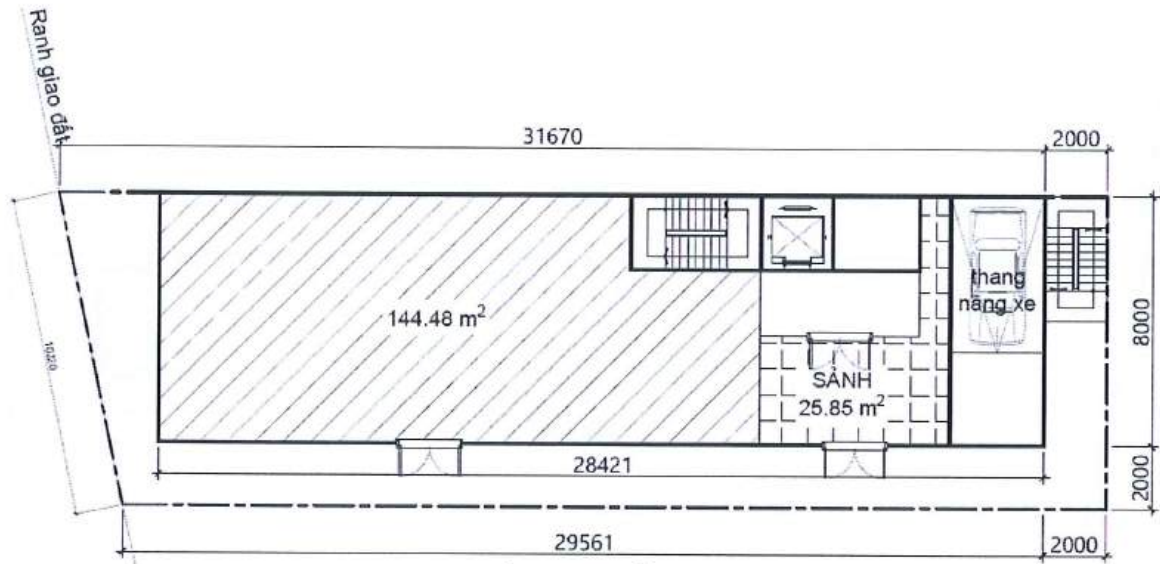
Phương án thiết kế sơ bộ đảm bảo:

- Phù hợp quy mô khu đất và điều kiện thực tế;
- Tối ưu hóa diện tích khai thác;
- Đáp ứng nhu cầu thị trường;
- Đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật, an toàn và môi trường;
- Có tính khả thi cao trong triển khai.

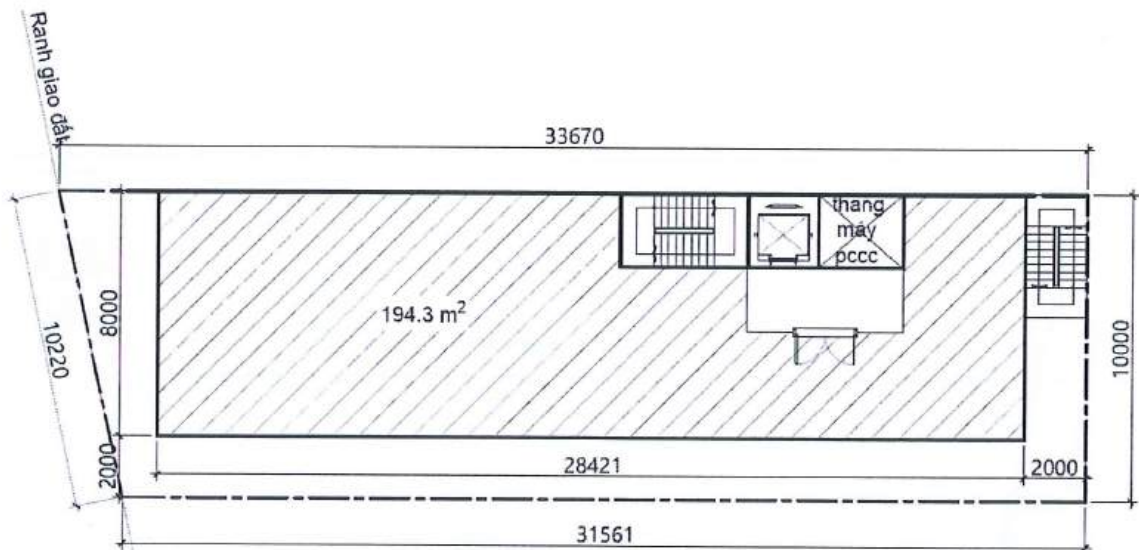




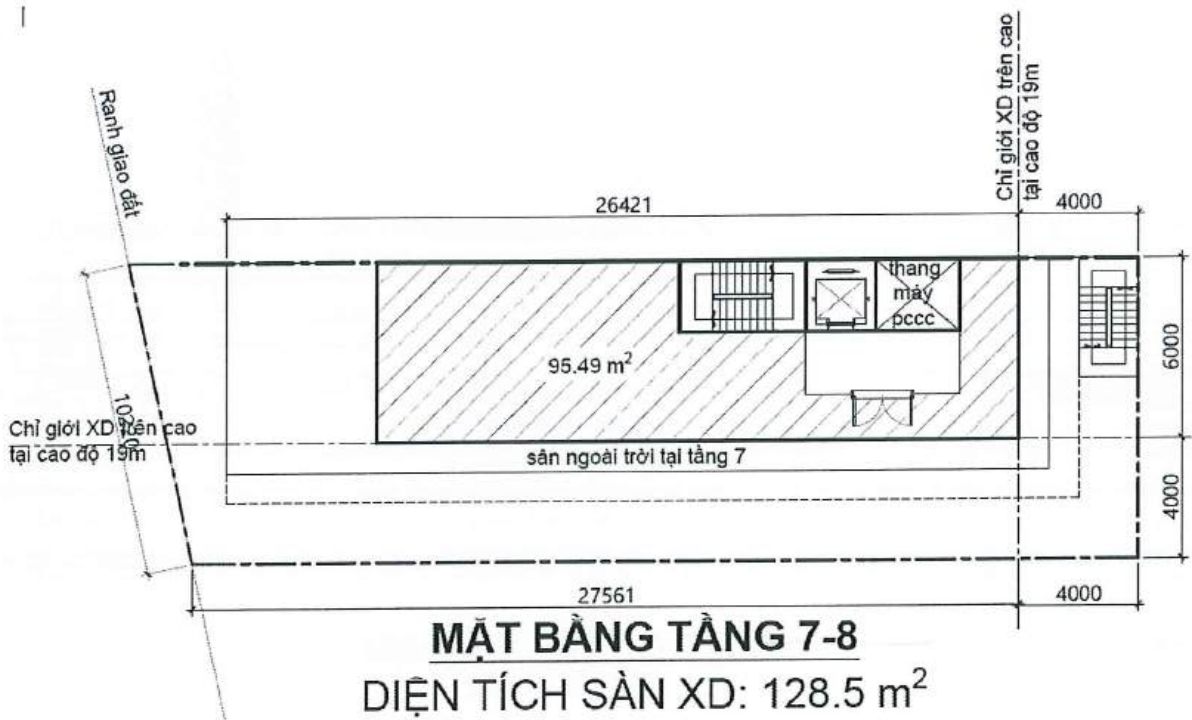
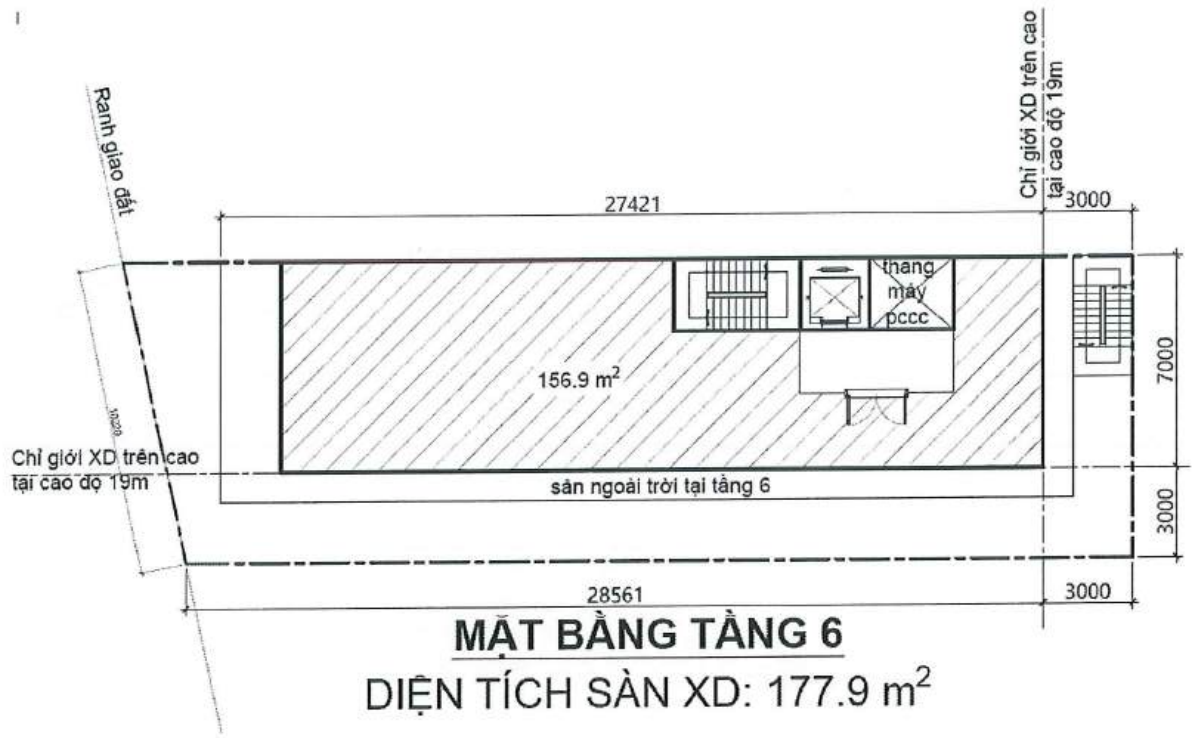
M.S.D.H.  
 KH  
 PHƯỜNG CH  
 A.C.T.C.  
 NHẬN  
 THƯỜNG  
 M  
 TP. HỒ CHÍ

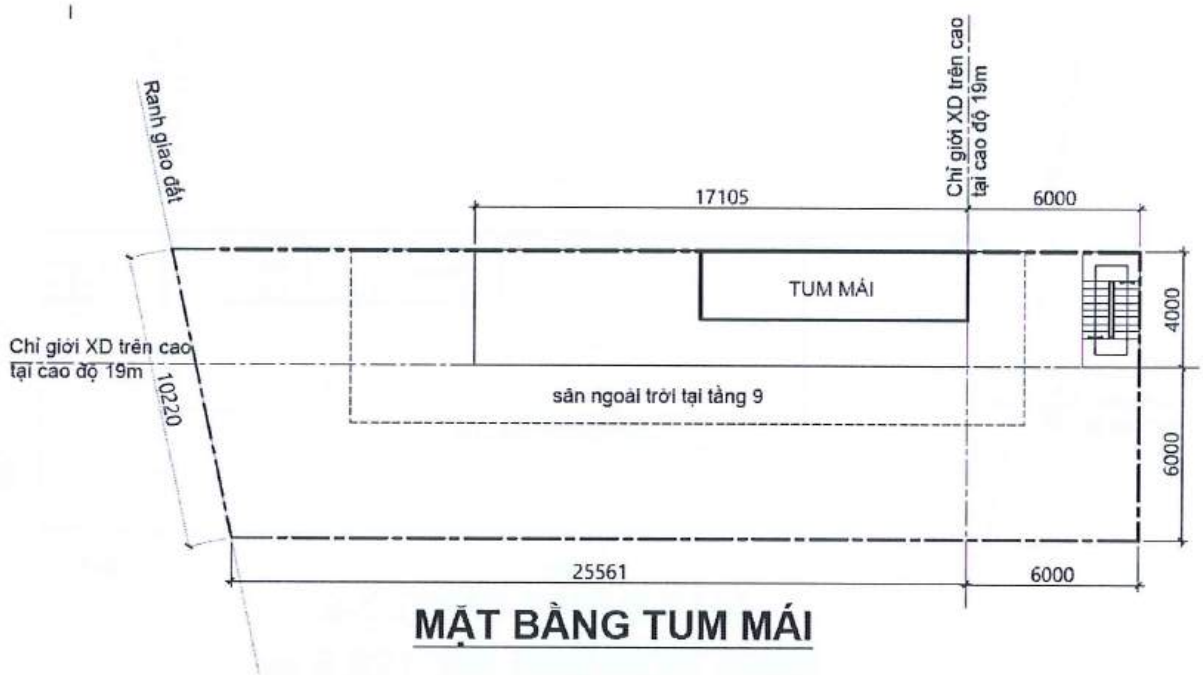
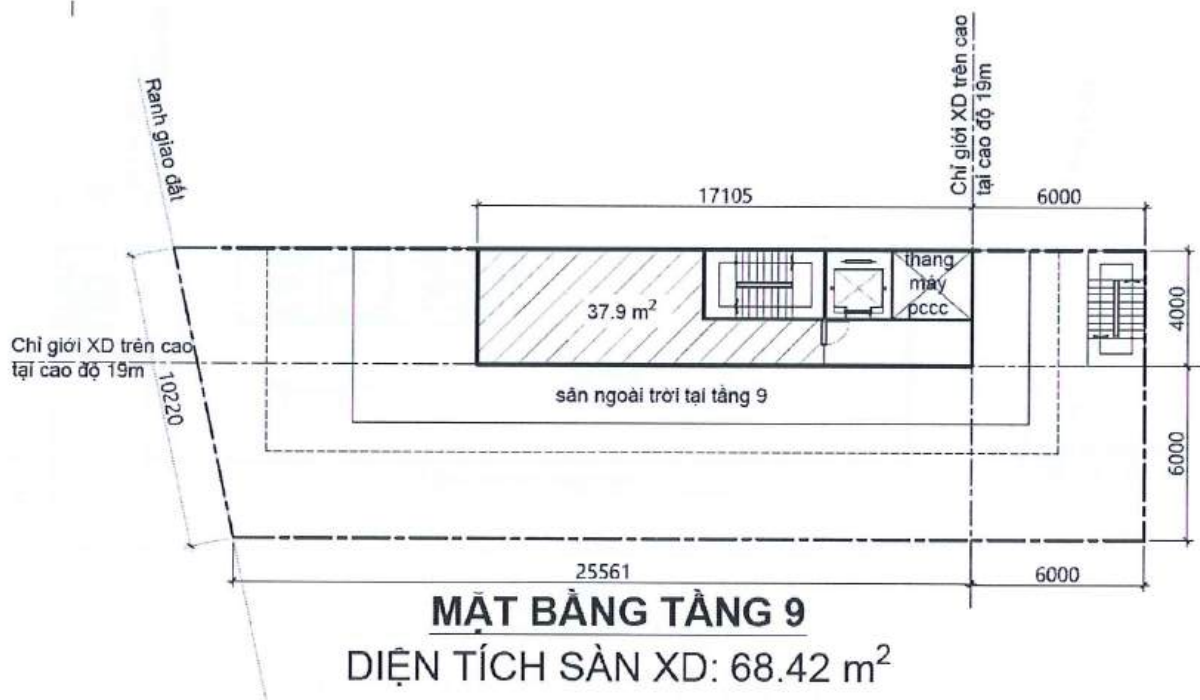


**MẶT BẰNG TẦNG 1**  
**DIỆN TÍCH SÀN XD: 227.36 m<sup>2</sup>**



**MẶT BẰNG TẦNG 2-5**  
**DIỆN TÍCH SÀN XD: 227.36 m<sup>2</sup>**





## **PHẦN V**

### **TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN**

#### **V.1 THỜI GIAN THỰC HIỆN**

Dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2026–2027.

#### **V.2 KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI**

- Năm 2026:
  - + Hoàn thiện pháp lý;
  - + Thiết kế;
  - + Khởi công xây dựng.
- Năm 2027:
  - + Thi công;
  - + Hoàn thành và đưa vào khai thác.

**PHẦN VI**  
**TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ, KHẢ**  
**NĂNG CÂN ĐỐI VỐN VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ CỦA DỰ ÁN**

**VI.1 TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: Đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CHI PHÍ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	CHI PHÍ SAU THUẾ
1	Chi phí xây dựng (theo suất đầu tư)	21.323.064.184	2.132.306.418	23.455.370.602
2	Chi phí thiết bị (theo suất đầu tư)	3.873.931.155	387.393.115	4.261.324.270
3	Chi phí quản lý dự án	722.901.796	72.290.180	795.191.976
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	2.052.840.696	205.284.070	2.258.124.766
5	Chi phí khác	3.731.982.346	83.617.275	3.815.599.621
6	Chi phí dự phòng (Gdp)	3.027.492.984	302.749.298	3.330.242.283
	<b>Tổng cộng</b>	<b>34.732.213.162</b>	<b>3.472.541.700</b>	<b>37.915.854.000</b>
	<b>Tổng mức đầu tư (làm tròn)</b>			<b>37.920.000.000</b>

**VI.2 CƠ CẤU NGUỒN VỐN**

- Vốn chủ hữu: 18.960 triệu đồng (50% tổng mức đầu tư);
- Vốn vay: 18.960 triệu đồng (50% tổng mức đầu tư).

**VI.3 KHẢ NĂNG CÂN ĐỐI VỐN**

- Phần vốn chủ sở hữu được bố trí từ lợi nhuận giữ lại và dòng tiền hoạt động kinh doanh;
- Phần vốn vay được huy động từ các tổ chức tín dụng phù hợp với năng lực tài chính và phương án trả nợ của Công ty.

**VI.4 HIỆU QUẢ KINH TẾ CỦA DỰ ÁN**

**1. Cơ sở tính toán**

Phương án tài chính của dự án được xây dựng trên cơ sở các giả định phù hợp với đặc điểm của công trình tòa nhà văn phòng – nhà ở kết hợp tại khu vực Trường Sơn – Tân Sơn Hòa, cụ thể như sau:

**a) Quy mô khai thác**

- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 2.292,42 m<sup>2</sup>;
- Diện tích đưa vào khai thác (cho thuê): khoảng 1.191 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 75% tổng diện tích sàn;
- Phần diện tích còn lại bao gồm:

- + Khu giao thông (hành lang, thang máy, thang bộ);
- + Khu kỹ thuật và phụ trợ.

### b) Cơ cấu khai thác

Dự án được khai thác theo mô hình công trình hỗn hợp, bao gồm:

- **Khối văn phòng cho thuê:**
  - + Bố trí tại các tầng thấp và tầng trung;
  - + Phục vụ các doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp dịch vụ, logistics, thương mại;
- **Khối căn hộ dịch vụ cho thuê:**
  - + Bố trí tại các tầng trên;
  - + Phục vụ chuyên gia, khách công tác, người lao động có nhu cầu lưu trú ngắn và trung hạn.

### c) Giá thuê và giả định doanh thu

Căn cứ khảo sát thị trường khu vực lân cận sân bay Tân Sơn Nhất và các tuyến đường Trường Sơn – Nguyễn Văn Trỗi – Cộng Hòa:

- **Giá thuê văn phòng:**
  - + Dao động trong khoảng: 16 – 26 USD/m<sup>2</sup>/tháng;
  - + Phương án tài chính lựa chọn mức giá phù hợp với phân khúc công trình (mức trung bình);
- **Giá thuê căn hộ dịch vụ:**
  - + Xác định trên cơ sở diện tích và mặt bằng giá khu vực;
  - + Phù hợp với đối tượng khách thuê là chuyên gia và khách công tác;

### d) Chi phí vận hành

Bao gồm:

- Chi phí quản lý vận hành tòa nhà;
- Chi phí nhân sự;
- Chi phí bảo trì, bảo dưỡng;
- Chi phí điện, nước, dịch vụ chung;

Chi phí được tính toán trên cơ sở phù hợp với quy mô công trình và mặt bằng chi phí thực tế của thị trường.

## 2. Hiệu quả tài chính

- NPV: 27.284 triệu đồng > 0;
- IRR: 21,33%;
- Thời gian hoàn vốn: khoảng 7–8 năm;

Kết quả cho thấy dự án có khả năng sinh lời tốt và đảm bảo hiệu quả tài chính.

## 3. Đánh giá hiệu quả

- Dự án có hiệu quả tài chính cao so với mặt bằng chung;
- Nhạy cảm chủ yếu với:
  - + Giá thuê;

- + Tỷ lệ lấp đầy;
- Trong các kịch bản bất lợi, dự án vẫn duy trì hiệu quả ở mức chấp nhận được;
- So với phương án không đầu tư:
  - + Không tạo dòng tiền;
  - + Hiệu quả sử dụng đất thấp;

Phương án đầu tư là cần thiết và tối ưu.

## PHẦN VII KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

### VII.1 KẾT LUẬN

Trong bối cảnh thị trường bất động sản đô thị tại TP.HCM, đặc biệt là khu vực lân cận sân bay Tân Sơn Nhất, tiếp tục gia tăng nhu cầu về văn phòng làm việc và căn hộ lưu trú ngắn, trung hạn, việc đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng – nhà ở kết hợp tại khu đất A8 Trường Sơn là cần thiết và phù hợp nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất, đồng thời nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trên cơ sở phân tích các yếu tố quy hoạch, hiện trạng khu đất, nhu cầu thị trường và hiệu quả tài chính, có thể kết luận:

- Dự án phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch sử dụng đất và định hướng phát triển thương mại – dịch vụ của khu vực Tân Sơn Hòa, TP.HCM;
- Khu đất có vị trí đặc biệt thuận lợi trên trục đường Trường Sơn, gần sân bay Tân Sơn Nhất, đảm bảo khả năng khai thác hiệu quả các loại hình văn phòng và căn hộ dịch vụ;
- Phương án thiết kế (02 tầng hầm + 09 tầng nổi + 01 tầng tum) được lựa chọn theo hướng tối ưu hóa diện tích khai thác, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, công năng và phù hợp nhu cầu thị trường;
- Các chỉ tiêu tài chính của dự án (NPV > 0, IRR khoảng 21,33%, thời gian hoàn vốn khoảng 7–8 năm) cho thấy dự án có hiệu quả và khả thi về mặt kinh tế;
- Tiến độ thực hiện dự án dự kiến giai đoạn 2026–2027 là phù hợp với quy mô đầu tư và khả năng tổ chức thực hiện của Công ty;
- Dự án góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo nguồn thu ổn định, gia tăng giá trị tài sản và hạn chế rủi ro trong quản lý, khai thác khu đất.

Khi đưa vào vận hành, dự án không chỉ mang lại hiệu quả kinh tế cho Công ty mà còn góp phần bổ sung nguồn cung văn phòng và căn hộ dịch vụ cho khu vực sân bay Tân Sơn Nhất, phù hợp với xu hướng phát triển đô thị của TP.HCM.

Tổng thể, dự án có đầy đủ cơ sở pháp lý, thị trường và tài chính để triển khai đầu tư, với tính khả thi cao.

### VII.2 KIẾN NGHỊ

Căn cứ các nội dung phân tích và đánh giá nêu trên, Công ty Cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Việt Nam kính đề nghị Tổng công ty Thép Việt Nam – CTCP:

- Xem xét và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng tòa nhà văn phòng – nhà ở kết hợp tại khu đất A8 Trường Sơn;



- Cho phép Công ty triển khai các bước tiếp theo của dự án, bao gồm:
  - + Lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi;
  - + Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan (quy hoạch, đất đai, xây dựng, môi trường, PCCC...);
  - + Tổ chức lựa chọn nhà thầu và triển khai thi công xây dựng theo quy định;
- Chấp thuận phương án huy động và bố trí nguồn vốn theo cơ cấu đề xuất, tạo điều kiện để Công ty chủ động trong quá trình triển khai dự án;
- Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để dự án sớm được triển khai và đưa vào khai thác, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.