

Số: 307/TM-KHĐT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 12 năm 2025

THƯ MỜI

V/v: Mời đồng hành triển khai đầu tư và khai thác Cao ốc Văn phòng Vitranschart tại số 428 Nguyễn Tất Thành, Phường Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Kính gửi: Quý Công ty và các Đối tác quan tâm

Phần 1: Lời mở đầu

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Vận tải và Thuê tàu biển Việt Nam (Vitranschart JSC) xin gửi đến Quý Ban lãnh đạo Nhà đầu tư lời chào trân trọng và lời chúc thành công.

Với bề dày hơn 50 năm hình thành và phát triển, Vitranschart JSC đã khẳng định vị thế là một trong những doanh nghiệp hàng đầu và uy tín nhất trong ngành vận tải biển Việt Nam. Với tầm nhìn chiến lược dài hạn, chúng tôi đang bước vào giai đoạn mở rộng sang lĩnh vực bất động sản, bắt đầu bằng một dự án mang tính biểu tượng và đầy tiềm năng.

Thấu hiểu rằng để một dự án bất động sản thành công không chỉ cần một vị trí đắc địa mà còn cần một đối tác đáng tin cậy, chúng tôi viết thư này với mong muốn tìm kiếm một Nhà đầu tư đồng hành – một đối tác không chỉ có tiềm lực tài chính vững mạnh mà còn sở hữu kinh nghiệm chuyên sâu và tầm nhìn chiến lược trong việc quản lý, khai thác các tòa nhà văn phòng cao cấp. Chúng tôi tin rằng sự kết hợp giữa tài sản chiến lược của Vitranschart và năng lực ưu việt của Quý vị sẽ tạo nên một Dự án thành công vang dội.

Phần 2: Tổng quan Dự án

Chúng tôi trân trọng giới thiệu cơ hội đầu tư vào **Dự án Cao ốc Văn phòng Vitranschart**, một dự án được kiến tạo để trở thành điểm đến lý tưởng cho cộng đồng doanh nghiệp tại Tp. Hồ Chí Minh.

• Vị trí Vàng – Tâm điểm kết nối:

- Địa chỉ:** Số 428 Nguyễn Tất Thành, Phường Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh.
- Phân tích:** Tọa lạc trên tuyến đường huyết mạch Nguyễn Tất Thành, dự án sở hữu vị trí chiến lược gồm 03 mặt tiền: đường Nguyễn Tất Thành, đường D6 (quy hoạch mở rộng 20m) và đường D8 (quy hoạch 15m), là cầu nối trực tiếp giữa trung tâm tài chính Quận 1 cũ (sau này sẽ trở thành trung tâm tài chính quốc tế của Thành phố Hồ Chí Minh), khu đô thị mới Thủ Thiêm và khu Nam Sài Gòn. Vị trí này không chỉ đảm bảo khả năng kết nối giao thông thuận tiện mà còn nằm trong khu vực có tốc độ phát triển hạ tầng và đô thị hóa nhanh bậc nhất thành phố, hứa hẹn tiềm năng gia tăng giá trị vượt trội.



- **Quy mô & Thiết kế đẳng cấp (dự kiến sau điều chỉnh quy hoạch):**

- **Diện tích đất (phù hợp với quy hoạch):** 778,2 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 8.533 m² - 8.663 m²
- **Quy mô:** 19-22 (không bao gồm 03 tầng hầm và 01 tầng kỹ thuật mái).
- **Tổng mức đầu tư:** dự kiến 177 tỷ đồng, thời gian hoàn tất thủ tục đầu tư và thi công tối đa 3 năm (2026-2029) và đưa vào khai thác từ giữa năm 2029 hoặc đầu năm 2030.
- **Điểm nhấn thiết kế:** Dự án được định hướng theo kiến trúc hiện đại, tối ưu hóa không gian và ánh sáng tự nhiên. Chúng tôi chú trọng áp dụng các **tiêu chuẩn xanh (LEED/LOTUS)**, tích hợp công nghệ tòa nhà thông minh (BMS) và phát triển các tiện ích cao cấp (khu vực F&B, phòng họp chung, sảnh đón tiếp sang trọng), nhằm kiến tạo một môi trường làm việc thông minh, hiệu quả và bền vững, đáp ứng tiêu chuẩn văn phòng hạng B+.

- **Tiềm năng thị trường & Lợi thế cạnh tranh:**

- Thị trường văn phòng cho thuê tại Tp. HCM, đặc biệt là phân khúc hạng B+, luôn trong tình trạng cầu vượt cung. Dự án Cao ốc Văn phòng Vitranschart ra đời để giải quyết bài toán thiếu hụt nguồn cung văn phòng chất lượng cao tại khu vực cửa ngõ trung tâm.
- Lợi thế cạnh tranh của chúng tôi không chỉ đến từ vị trí mà còn từ thiết kế hiện đại, pháp lý hoàn chỉnh và mô hình hợp tác tối ưu – những yếu tố tạo nên một sản phẩm đầu tư an toàn và có khả năng lấp đầy nhanh chóng.

- **Nền tảng pháp lý vững chắc:**

- Đây là yếu tố cốt lõi đảm bảo sự an toàn cho dòng vốn đầu tư. Vitranschart tự hào khẳng định dự án đã có **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**, với thời hạn sử dụng 50 năm đến năm 2063. Loại đất Thương mại, dịch vụ (văn phòng làm việc).
- *Hiện nay, Công ty đang làm thủ tục điều chỉnh pháp lý và điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đất để triển khai Dự án, quy mô thực tế sẽ theo phê duyệt của cơ quan chức năng.*

Phần 3: Phương án đồng hành triển khai Dự án sẽ gồm 03 giai đoạn chính:

3.1 Giai đoạn 1 – Điều chỉnh pháp lý và điều chỉnh quy hoạch

Phối hợp hoàn thiện hồ sơ pháp lý Dự án, bao gồm: (i) Điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ chức năng Đất nhóm nhà ở ngắn hạn (dự án khu nhà ở xây dựng mới) sang chức năng **Đất thương mại, dịch vụ (Văn phòng)** và (ii) Điều chỉnh Chỉ tiêu quy hoạch của khu đất.

3.2 Giai đoạn 2 – Triển khai Dự án

3.3 Giai đoạn 3 – Khai thác tòa nhà

Sau khi hoàn công, Vitranschart được chọn giữ lại mặt bằng khoảng 600 m² để sử dụng, phần diện tích còn lại bàn giao cho **Đối tác thuê dài hạn** để kinh doanh hoặc làm văn phòng.

Phần 4: Lợi ích đối với Đối tác

Khi đồng hành cùng Vitranschart, Quý vị sẽ nhận được những quyền lợi chiến lược:

- **Tỷ suất sinh lời vượt trội:** Từ việc độc quyền khai thác 19 - 22 tầng văn phòng tại một trong những vị trí đắc địa nhất Tp. HCM.
- **Tiềm năng gia tăng giá trị tài sản:** Hưởng lợi trực tiếp từ sự phát triển hạ tầng của khu vực và chất lượng vượt thời gian của công trình.
- **An toàn pháp lý tuyệt đối:** Đầu tư vào một dự án có pháp lý "sạch", minh bạch, loại bỏ hoàn toàn các rủi ro về pháp lý.
- **Nâng tầm uy tín thương hiệu:** Tham gia vào một dự án biểu tượng, khẳng định vị thế và năng lực trên thị trường bất động sản.
- **Minh bạch và kiểm soát:** Mô hình hợp tác rõ ràng, đảm bảo quyền giám sát và minh bạch về tài chính trong suốt quá trình triển khai và vận hành.

Phần 5. Tiêu chí lựa chọn Đối tác

Nhằm đảm bảo lựa chọn được Đối tác đủ năng lực tài chính, kinh nghiệm thực tế để đồng hành cùng Vitranschart, chúng tôi dự kiến các tiêu chí cơ bản gồm:

5.1 Năng lực pháp lý:

- Doanh nghiệp thành lập hợp pháp tại Việt Nam.
- Có ngành nghề kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản được đăng ký, không bị cấm kinh doanh hoặc đình chỉ hoạt động.
- Không trong tình trạng giải thể, phá sản, tranh chấp pháp lý nghiêm trọng.

5.2 Năng lực tài chính:

- Doanh nghiệp có vốn chủ sở hữu đủ tỷ lệ theo quy định cho dự án để đảm bảo khả năng huy động vốn.
- Báo cáo tài chính 03 năm gần nhất, có kiểm toán độc lập. Trường hợp công ty mới thành lập thì phải có cam kết hỗ trợ tài chính từ Công ty mẹ hoặc thành viên góp vốn chi phối hoặc tổ chức tài chính.
- Không có nợ xấu tại tổ chức tín dụng.

5.3 Tiêu chí đánh giá

- Kinh nghiệm: Đã triển khai thành công ít nhất 01 dự án văn phòng có quy mô tương tự hoặc tổ hợp bất động sản thương mại.



- Uy tín và quản trị: Có thương hiệu, uy tín trên thị trường; hệ thống quản trị minh bạch.
- Khả năng vận hành khai thác: Có kinh nghiệm/đối tác chuyên nghiệp trong quản lý tòa nhà văn phòng.
- Cam kết hợp tác lâu dài: Đồng hành cùng Vitranschart trong suốt quá trình triển khai, vận hành và khai thác Tòa nhà.
- Trường hợp Đối tác là công ty mới hoạt động thì phải thành lập liên danh, hoặc người đại diện pháp luật/ Ban quản trị của Đối tác, hoặc Đối tác đứng đầu liên danh và các thành viên trong liên danh đáp ứng đủ điều kiện trên.

5.4 Tiêu chí khác:

- **Vitranschart vẫn là Chủ đầu tư Dự án, là đơn vị đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản, công trình trên đất.** Đối tác thu xếp toàn bộ thủ tục, hồ sơ pháp lý, huy động vốn, triển khai xây dựng Tòa nhà.
- Nguồn vốn xây dựng: Vốn vay/mượn Đối tác và vốn tự có. Đối tác có thể là ngân hàng/doanh nghiệp, đảm bảo đủ năng lực pháp lý, năng lực tài chính, kinh nghiệm, *đặc biệt là phải có đủ khả năng thực hiện thủ tục hiệu chỉnh pháp lý và điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đất (gọi chung là hồ sơ pháp lý Dự án).*
- Sau khi hoàn công xây dựng, Vitranschart được sử dụng khoảng 600m2 làm văn phòng. Đối tác được đảm bảo quyền sử dụng, khai thác kinh doanh phần diện tích còn lại của Tòa nhà theo đúng quy định pháp luật.
- Vitranschart cam kết không can thiệp vào quyền khai thác, vận hành của Đối tác trong thời gian cho thuê Tòa nhà, đồng thời cam kết hỗ trợ tối đa trên cơ sở các đề xuất của Đối tác trong quá trình thực hiện thủ tục pháp lý liên quan đến Dự Án cũng như huy động thêm vốn từ bên ngoài theo đúng quy định pháp luật.

Các nội dung chi tiết sẽ được hai bên thảo luận và thống nhất.

Lời kết

Quý Công ty quan tâm đến Dự án vui lòng gửi **Thư đề nghị** và **Hồ sơ năng lực** về Vitranschart JSC trước **9:00 sáng ngày 24/12/2025** theo địa chỉ:

Công ty Cổ phần Vận tải và Thuê tàu biển Việt Nam

428 Nguyễn Tất Thành, Phường Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh

Bà Đoàn Thị Thu Hòa - Phó TGĐ kinh doanh kiêm Trưởng phòng KHĐT

Trân trọng cảm ơn và kính chào. *Đu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đăng website VST; Báo đầu thầu;
- Lưu: VT, P.TGĐ Vận, P. KHĐT



Tổng Giám đốc *VB*

Trịnh Hữu Lương