

CÔNG TY TNHH
HUNG THỊNH PHÁT THỦ ĐÔ

Số:...../BC-HTPTĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA
VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2026

**BẢN CHÀO GIỚI THIỆU DỰ ÁN & CƠ HỘI HỢP TÁC ĐẦU TƯ
KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ MỚI BẰNG QUÂN (ĐỊNH SƠN, CẨM GIÀNG, TP
HẢI PHÒNG)**

(Project Showcase & Investment Opportunity Teaser)

**QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 — KHÔNG GIAN SỐNG SINH THÁI ĐẲNG
CẤP 14,6 HÉC-TA**

Kính gửi: Quý Tập đoàn, Quý Nhà đầu tư và Quý Đối tác chiến lược.

Công ty TNHH Hưng Thịnh Phát Thủ Đô trân trọng giới thiệu tới Quý Đối tác và Quý Nhà đầu tư cơ hội hợp tác phát triển **Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư mới Bằng Quân** tọa lạc tại vị trí trung tâm hành chính - kinh tế xã Định Sơn (nay là xã Cẩm Giang, huyện Cẩm Giang, TP Hải Phòng).

Dự án sở hữu quy mô 14,61 ha, được quy hoạch bài bản theo tiêu chuẩn đô thị sinh thái hiện đại với hồ điều hòa và công viên cây xanh rộng hơn 2,5 ha, 437 sản phẩm đất ở thương phẩm (nhà liền kề, nhà phố thương mại shophouse và biệt thự vườn sinh thái ven hồ) cùng tổ hợp thương mại - dịch vụ 7 tầng đẳng cấp.

Dự án đã hoàn thành toàn bộ các thủ tục pháp lý quan trọng nhất: Chấp thuận chủ trương đầu tư, trúng thầu lựa chọn nhà đầu tư công khai theo luật định, ký kết Hợp đồng thực hiện dự án chính thức số 04/2025/HĐDA, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và công tác giải phóng mặt bằng đã đạt 96% hộ dân đồng thuận (đã có 03 quyết định phê duyệt phương án bồi thường đạt gần 75% diện tích). Với quỹ đất sạch 96% đã giải phóng mặt bằng, quy hoạch chi tiết 1/500 hoàn chỉnh và suất đầu tư hạ tầng tối ưu, Dự án mở ra tiềm năng sinh lời và hiệu quả đầu tư vượt trội cho các đối tác chiến lược.

I. TỔNG QUAN DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT

Chỉ tiêu	Thông tin chi tiết	Căn cứ phê duyệt / Ghi chú
Tên dự án	Dự án Đầu tư Xây dựng Khu dân cư mới Bằng Quân	Quyết định số 1925/QĐ-UBND & 1202/QĐ-UBND
Địa điểm quy hoạch	Xã Định Sơn (nay là xã Cẩm Giang), huyện Cẩm Giang, TP	Trung tâm đô thị công nghiệp phía Tây Hải Phòng

	Hải Phòng	
Chủ đầu tư / Nhà đầu tư	Công ty TNHH Hưng Thịnh Phát Thủ Đô (HTP)	Đơn vị trúng thầu theo quy định pháp luật
Hình thức lựa chọn NĐT	Đấu thầu công khai rộng rãi theo quy định	Quyết định số 3781/QĐ-UBND ngày 17/9/2025
Hợp đồng thực hiện DA	Hợp đồng số 04/2025/HDDA ngày 25/11/2025	Ký với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền
Quy hoạch chi tiết	Tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt chính thức	Kèm hồ sơ bản vẽ chia lô 437 thửa đất
Tổng diện tích ranh giới	146.113,7 m² (14,61 ha)	Toàn bộ trong chỉ giới quy hoạch dự án
Tổng số lô thương phẩm	437 lô đất ở	100% quy hoạch đất nền có hạ tầng kỹ thuật
Đất ở nhà liền kề (LK)	26.982,6 m² (313 lô)	Gồm 8 dãy: LK1, LK2, LK3, LK4, LK05, LK6, LK7, LK8
Đất nhà ở dịch vụ (OKD)	5.823,7 m² (70 lô)	Gồm 4 dãy shophouse: OKD1, OKD2, OKD3, OKD4
Đất ở biệt thự vườn (NV)	8.783,8 m² (54 lô)	Gồm 3 dãy biệt thự ven hồ: NV01, NV02, NV03
Đất thương mại, dịch vụ	1.554,5 m²	Tổ hợp TMDV cao 7 tầng (~10.900 m ² sàn)
Đất công viên, mặt nước	25.361,0 m² (hơn 2,5 ha)	Hồ điều hòa cảnh quan & công viên dạo bộ
Đất nhà văn hóa, cơ quan	6.551,6 m²	Bản giao địa phương xây dựng công trình văn hóa
Đất hạ tầng kỹ thuật	4.587,0 m²	Trạm xử lý nước thải, trạm điện hạ thế ngầm
Đất giao thông, vỉa hè	66.084,8 m²	Đường thảm nhựa rộng 13,5m, 17,5m và 20,5m

II. VỊ TRÍ CHIẾN LƯỢC & HẠ TẦNG LIÊN KẾT VÙNG

Dự án Khu dân cư mới Bằng Quân sở hữu vị trí đắc địa tại cửa ngõ giao thương kinh tế của TP Hải Phòng sau sáp nhập địa giới:

1. Giao lộ kinh tế năng động:

- Tọa lạc sát trục đường tỉnh 194C và 394C (quy hoạch mở rộng mặt cắt 20,5m – 30m).
- Kết nối trực tiếp Quốc lộ 5A (chỉ 5 phút di chuyển) và Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng (nút giao huyết mạch kết nối toàn vùng Đông Bắc Bộ).
- Di chuyển tới trung tâm TP Hải Dương cũ chỉ 12 phút, trung tâm TP Hải Phòng 35 phút, Thủ đô Hà Nội 45 phút.

2. Trung tâm vùng công nghiệp FDI tỷ USD:

- Nằm ngay tâm điểm bao quanh bởi chuỗi đại khu công nghiệp lớn nhất miền Bắc:
 - + **KCN Tân Trường** (240 ha) — cách 3,5 km (5 phút di chuyển), tỷ lệ lấp đầy 100%.
 - + **KCN Đại An & Đại An mở rộng** (640 ha) — cách 6,2 km (8 phút di chuyển).
 - + **KCN Phúc Điền & Phúc Điền mở rộng** (214 ha) — cách 4,8 km (6 phút di chuyển).
 - + **KCN Lai Vu, KCN VSIP Hải Phòng**.
- Hơn 150.000 kỹ sư, chuyên gia nước ngoài và người lao động có thu nhập cao tạo nên nhu cầu nhà ở thực và dịch vụ thương mại vô cùng bền vững.

III. THIẾT KẾ KIẾN TRÚC 3D & CƠ CẤU SẢN PHẨM THEO QUY HOẠCH 1/500

Dự án được tư vấn thiết kế theo phong cách đô thị sinh thái xanh, hiện đại và đồng bộ với 3 dòng sản phẩm chủ lực:

1. Nhà phố thương mại Shophouse (Ký hiệu OKD — 70 lô)

- **Quy hoạch vị trí:** Bố trí tại các trục đường nội khu chính rộng 20,5m và tiếp giáp phân khu thương mại dịch vụ (gồm 4 khối dãy: OKD1, OKD2, OKD3, OKD4).
- **Diện tích lô đất:** Từ 62,0 m² đến 114,5 m² (trung bình 83,2 m²; các lô góc từ 110 – 123,5 m²). Mặt tiền tiêu chuẩn 5,0m – 6,0m.
- **Quy cách xây dựng:** Chiều cao 4 tầng + 1 tum; mật độ xây dựng 80% – 85%.
- **Ý tưởng thiết kế 3D:** Kiến trúc tân cổ điển kết hợp phong cách châu Âu hiện đại, tầng 1 ốp đá tự nhiên sang trọng dành riêng cho kinh doanh nhà hàng, cafe, ngân hàng, spa; các tầng trên là không gian sống tiện nghi.

2. Nhà phố liền kề sinh thái (Ký hiệu LK — 313 lô)

- **Quy hoạch vị trí:** Bố trí tại các tuyến phố nội khu yên tĩnh rộng 13,5m và 17,5m, liên kết trực tiếp với công viên (gồm 8 khối dãy: LK1 đến LK8).
- **Diện tích lô đất:** Từ 64,1 m² đến 148,2 m² (trung bình 86,2 m²; đa số lô điển hình 85 m² với mặt tiền 5,0m, chiều sâu 17m).
- **Quy cách xây dựng:** Chiều cao 4 tầng + 1 tum; mật độ xây dựng 80% – 85%.

- **Ý tưởng thiết kế 3D:** Đường nét kiến trúc thanh lịch, hiện đại, tối đa hóa ánh sáng tự nhiên với ban công cây xanh thoáng đãng, vỉa hè lát đá rộp bóng cây.

3. Biệt thự nhà vườn sinh thái ven hồ (Ký hiệu NV — 54 lô)

- **Quy hoạch vị trí:** Bố trí tại vị trí đắc địa nhất dự án ôm trọn công viên và hồ điều hòa 2,5 ha (gồm 3 khối dãy: NV01, NV02, NV03).
- **Diện tích lô đất:** Từ 144,5 m² đến 337,5 m² (trung bình 162,7 m²). Mặt tiền rộng rãi từ 10m đến 15m.
- **Quy cách xây dựng:** Chiều cao 3 tầng; mật độ xây dựng 60% – 65%.
- **Ý tưởng thiết kế 3D:** Phong cách resort nhiệt đới (tropical luxury), tầm nhìn 100% hướng hồ nước sinh thái trong lành, có sân vườn riêng, gara ô tô và không gian bể bơi thư giãn.

4. Khối Tổ hợp Thương mại – Dịch vụ 7 tầng (Commercial Landmark)

- **Quy mô:** 1.554,5 m² đất, tổng sàn xây dựng khoảng 10.900 m².
- **Chức năng:** Siêu thị tiện ích, trung tâm thời trang, tổ hợp nhà hàng ẩm thực, trung tâm tổ chức sự kiện, phòng gym - fitness cao cấp và văn phòng cho thuê.

IV. HỆ SINH THÁI TIỆN ÍCH ALL-IN-ONE ĐẲNG CẤP

- 1. Công viên hồ điều hòa trung tâm 25.361 m² (hơn 2,5 ha):** Điểm nhấn cảnh quan lớn nhất khu vực với đường dạo bộ ven hồ lát đá granite, cầu ngắm cảnh vươn ra mặt nước, chòi nghỉ và vườn hoa nhiệt đới.
- 2. Khu thể dục thể thao ngoài trời:** Sân bóng rổ, sân tennis, đường chạy bộ ven hồ và khu máy tập thể thao đa năng.
- 3. Quảng trường ánh sáng & Khu vui chơi trẻ em:** Không gian sinh hoạt cộng đồng thoáng đãng, an toàn cho trẻ nhỏ.
- 4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm hóa 100%:** Toàn bộ mạng lưới điện sinh hoạt, chiếu sáng công cộng, cấp nước và viễn thông được ngầm hóa tuyệt đối; trạm xử lý nước thải công nghệ cao 4.587 m².
- 5. Công trình an sinh xã hội tích hợp:** Quỹ đất công trình công cộng, nhà văn hóa và trường học 6.551,6 m² được quy hoạch bài bản.

V. HIỆN TRẠNG PHÁP LÝ & GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG HOÀN CHỈNH

Dự án có nền tảng pháp lý vững chắc, bảo đảm an toàn tuyệt đối cho các đối tác tham gia:

1. **Quyết định chủ trương đầu tư:** Quyết định số 1925/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 và Quyết định phê duyệt điều chỉnh số 1202/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND cấp thẩm quyền.
2. **Kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:** Quyết định số 3781/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 công nhận Công ty TNHH Hưng Thịnh Phát Thủ Đức là Nhà đầu tư trúng thầu hợp pháp.
3. **Hợp đồng thực hiện dự án:** Hợp đồng số 04/2025/HĐDA ngày 25/11/2025 đã được ký kết chính thức với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
4. **Quy hoạch chi tiết 1/500:** Đã được cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt chính thức toàn văn cùng bản vẽ thiết kế phân lô kỹ thuật.
5. **Tiến độ Giải phóng mặt bằng (GPMB) xuất sắc:**
 - Đã vận động thành công **96% số hộ dân** có đất thu hồi ký cam kết bàn giao mặt bằng.
 - UBND cấp thẩm quyền đã ban hành **03 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đợt 1, 2, 3:**
 - + *Đợt 1 (QĐ 1195/QĐ-UBND ngày 05/8/2026):* 25 hộ, diện tích 14.688,3 m², kinh phí 9,652 tỷ đồng.
 - + *Đợt 2 (QĐ 1295/QĐ-UBND ngày 03/9/2026):* 77 hộ, diện tích 70.575,9 m², kinh phí 46,435 tỷ đồng.
 - + *Đợt 3 (QĐ 1329/QĐ-UBND ngày 10/9/2026):* 39 hộ, diện tích 21.670,0 m², kinh phí 14,675 tỷ đồng.
 - + **Tổng cộng 3 đợt:** 141 hộ dân, diện tích **106.934,2 m² (đạt gần 75% toàn bộ diện tích dự án)**, kinh phí bồi thường **70,76 tỷ đồng**.
 - Các diện tích còn lại đang được hoàn thiện hồ sơ đợt cuối, bảo đảm bàn giao mặt bằng sạch toàn diện theo kế hoạch.

VI. BÀI TOÁN TÀI CHÍNH & HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ ĐỢT PHÁ

1. Cơ chế Tiền sử dụng đất ưu đãi (Chỉ từ 6,0 – 8,0 triệu đồng/m²)

- Theo **Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND (Điều 10 khoản 5 và khoản 8)** và Bảng giá đất TP Hải Phòng kèm theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND:
 - + Toàn bộ 437 lô đất ở của dự án đều là đất tiếp giáp hệ thống đường giao thông nội bộ (lô gần nhất cách tim đường tỉnh 194C là 51m, không có lô nào tiếp giáp mặt đường chính).

+ Khoản 5 Điều 10 quy định rõ: Thửa đất trong dự án băm đường nội bộ được áp giá theo **vị trí 2 của tuyến đường tiếp giáp (Đường 194C khu vực 2 = 6,0 triệu đồng/m²)**.

+ Tiền lệ áp dụng tại dự án KDC Cẩm Văn cùng địa bàn đã xác nhận mức giá đường nội bộ tương đương **8,67 triệu đồng/m²**.

+ **Tổng tiền sử dụng đất dự kiến:**

– Theo Phương án 1 (khoản 5 Điều 10: 6,0 tr/m²): **252,3 tỷ đồng**.

– Theo Phương án 2 (giá đất cụ thể bình quân: 8,67 tr/m²): **364,5 tỷ đồng**.

+ Diện tích tính tiền sử dụng đất chỉ tính trên **43.144,6 m²** (gồm 41.590,1 m² đất ở và 1.554,5 m² đất TMDV). Toàn bộ 102.969,1 m² đất giao thông, hạ tầng, công viên mặt nước được **miễn nộp tiền sử dụng đất** theo Điều 4 và Điều 6 Nghị định 103/2024/NĐ-CP.

2. Cơ cấu Chi phí Đầu tư & Giá thành sản phẩm

Khoản mục chi phí	Giá trị dự kiến (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Ghi chú
Nghĩa vụ tài chính đất đai (tạm tính mô hình)	252,3	41,3%	Dự kiến theo khung giá đất địa phương (chờ QĐ chính thức)
Chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB	104,0	17,0%	70,76 tỷ đã duyệt + cam kết
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	164,8	27,0%	Suất 1,6 tr/m ² hạ tầng hoàn chỉnh
Chi phí quản lý dự án, tư vấn, thiết kế	20,0	3,3%	Thẩm tra, giám sát, lập hồ sơ
Chi phí lãi vay & dự phòng tài chính	45,0	7,4%	Dự phòng lãi suất 10%/năm
Chi phí bán hàng, thuế phí khác (3%)	25,2	4,0%	3% tổng doanh thu dự kiến
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CƠ SỞ	611,3	100%	

Giá thành đất nền sản phẩm:

- Giá thành đất thô (Tiền SDD + GPMB): **8,57 triệu đồng/m²**.

- Giá thành đất thành phẩm full hạ tầng và chi phí: **13,33 triệu đồng/m²**.

3. Ma trận Doanh thu & Hiệu quả kinh doanh

Đơn vị: Tỷ đồng. Tính trên 41.590,1 m² đất ở thương phẩm (437 lô) và 1.554,5 m² đất TMDV.

Mức giá bán đất ở (triệu/m ²)	Tổng doanh thu dự kiến	Lợi nhuận trước thuế (PA 1: 6 tr/m ²)	LỢI NHUẬN SAU THUẾ (PA 1: 6 tr/m ²)	Tỷ suất LN/VCSH (ROE: 146,5 tỷ)	Lợi nhuận sau thuế (PA 2: 8,67 tr/m ²)
20 tr/m ² (Sàn – Thận trọng)	841,1	229,8	183,8 tỷ	125,5%	94,1 tỷ
25 tr/m ² (Thận trọng)	1.051,4	433,8	347,0 tỷ	236,9%	257,3 tỷ
30 tr/m ²	1.261,7	637,7	510,2 tỷ	348,3%	420,4 tỷ
35 tr/m ² (Kịch bản Cơ sở)	1.472,0	841,7	673,4 tỷ	459,6%	583,6 tỷ
40 tr/m ² (Khả quan)	1.682,3	1.045,7	836,6 tỷ	571,0%	746,8 tỷ
45 tr/m ² (Trần)	1.892,5	1.249,7	999,7 tỷ	682,4%	910,0 tỷ

4. Điểm hòa vốn an toàn tuyệt đối

- Giá bán đất ở hòa vốn của dự án: **14,37 triệu đồng/m²**.
- Giá bán đất ở dự kiến theo vị trí lô: **20 – 45 triệu đồng/m²** (giá cơ sở 35 triệu đồng/m²).
- So với giá bán cơ sở 35,0 triệu đồng/m², dự án có **biên độ an toàn lên tới 58,9% (chênh lệch 20,63 triệu đồng/m²)**. Kể cả khi giá bán chỉ ở mức sàn 20 triệu đồng/m², dự án vẫn có lãi và bảo toàn vốn.

VII. CƠ HỘI HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC

Chủ đầu tư trân trọng kính mời Quý Tập đoàn, Quý Đối tác chiến lược có năng lực cùng tham gia phát triển dự án với các hình thức hợp tác linh hoạt:

- Hợp tác đầu tư & Phát triển toàn diện:** Đồng hành cùng Chủ đầu tư triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật, phát triển không gian kiến trúc cảnh quan và khai thác khối thương mại dịch vụ 7 tầng.
- Hợp tác phân phối & Kinh doanh chiến lược:** Tham gia với vai trò đối tác độc quyền hoặc đồng phát triển kinh doanh 437 sản phẩm đất ở thương phẩm.
- Liên danh hợp tác kinh doanh (BCC):** Cùng góp vốn thực hiện nghĩa vụ tài chính và xây dựng công trình, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp minh bạch, chuẩn mực.

VIII. HỒ SƠ DỰ ÁN & THÔNG TIN LIÊN HỆ

Quý Đối tác quan tâm tìm hiểu chi tiết hồ sơ kỹ thuật và hợp tác vui lòng liên hệ:

CÔNG TY TNHH HƯNG THỊNH PHÁT THỦ ĐÔ

Văn phòng Quản lý Dự án Khu dân cư mới Bằng Quân

Đại diện: **Ông NGUYỄN VIỆT DŨNG — Giám đốc Điều hành**

Hotline / Zalo: **0966.120.483** (hoặc qua Hệ thống HACOTEC: info@hacotec.vn)

Website Dự án: <https://dinhson.hacotec.vn> | <https://hacotec.vn/dinhson/>

Trụ sở làm việc: Tòa nhà HACOTEC, TP Hà Nội / Văn phòng Điều hành Dự án tại
Cẩm Giang, TP Hải Phòng

Nơi nhận:

- Quý Đối tác, Quý Nhà đầu tư;
- Ban QLDA Bằng Quân;
- Lưu: VT.

TM. CÔNG TY TNHH HƯNG THỊNH
PHÁT THỦ ĐÔ
GIÁM ĐỐC

(Đã ký & đóng dấu)