



SUN
URBAN
CITY

ĐÀO TẠO CHUYÊN SÂU

KHỞI ĐỀ PARK RESIDENCE

02.05.2026



SHOP KHỐI ĐẾ PARK RESIDENCE

SHOP ĐẾ LÀ GÌ?

CHIỀU CAO TÒA NHÀ: 54.0m



* Hình ảnh chỉ mang tính minh họa, thông số có thể điều chỉnh theo thiết kế của CĐT và quyết định của CQNN

- Nằm tại khối chân đế của tòa nhà
- Tách biệt với khu căn hộ bên trên
- Thiết kế để kinh doanh – dịch vụ - cho thuê
- Thường có mặt tiền lớn, dễ nhận diện
- Nơi mật độ người qua lại nhiều nhất
- Có sẵn tệp khách hàng cư dân nội khu

1. VỊ TRÍ VÀ LƯU LƯỢNG KHÁCH





KHU ĐẠI HỌC NAM CAO

NÚT GIAO PHỦ THỨ

VĐ5

HẦM THÔNG



SUN RIVER CITY
SUN LEGACY CITY

Q1/2026



CV Sun World



CV Thể Thao



CV Sinh Thái

ĐIÊN BIÊN PHỦ



ĐIÊN BIÊN PHỦ



CV Văn Hóa

ĐƯỜNG 36M



HẦM THÔNG



BV Mặt Trời

2027

HƯỚNG RA GA
LIÊM TUYÊN



HƯỚNG THÀNH PHỐ

GIAO ĐIỂM KẾT NỐI HẠ TẦNG & TIỆN ÍCH

Tiếp giáp:

- Đường 36m
- Đường 32m
- Đường 23m
- Đường nội khu: 13m -13.5m

SHOP
P10,P11

32M

23M

ĐẠI LỘ HOA
10.15ha

98m
27m

36M

GHI CHÚ

- Đất ở xã hội
- Townhouse 4m mặt tiền
- Townhouse 8m mặt tiền
- Villa 10m mặt tiền
- Chung cư
- Đất ở liên kế

ĐẠI TIỆN ÍCH CÔNG VIÊN

- 1 Công viên Sun World
- 2 Công viên thể thao
- 3 Công viên sinh thái
- 4 Công viên văn hóa
- 5 Nhà thi đấu

CÔNG VIÊN THỂ THAO

- 1 Sân bóng đá
- 2 Bãi cỏ sự kiện 12000m²
- 3 Sân bóng rổ
- 4 Sân cầu lông
- 5 Sân Tennis
- 6 Sân bóng chuyên
- 7 Sân bóng đá trong nhà
- 8 Nhà thi đấu 60.000m²

CÁC TIỆN ÍCH KHÁC

- 9 Sân bóng đá nhỏ
- 10 Bãi đỗ xe 300 chỗ
- 11 Đường chạy bộ 1.900m
- 12 Trung tâm người cao tuổi
- 13 Bé bơi 50M
- 14 Bãi cỏ sự kiện 1600m²
- 15 Khu vui chơi trẻ em
- 16 Bãi cỏ sự kiện 2500m²

CÁC TIỆN ÍCH KHÁC

- 17 Sân Pickle ball
- 18 Trung tâm dịch vụ 200m²
- 19 Bãi cỏ đa năng 1000m²
- 20 Sân Croquet

CÁC TIỆN ÍCH KHÁC

- 5 Kênh sinh thái
- 6 Cầu
- 7 Cảnh quan ven sông
- 8 Khu phố mua sắm đặc sắc
- 9 Công cộng đô thị
- 10 Khách sạn
- 11 Y tế
- 12 Vườn Liều Đới
- 13 Vườn Quýt
- 14 Vườn Lúa



~ 10,000 CĂN HỘ

~ 1,500 CĂN LIỀN KỀ

~ 300,000 KHÁCH ĐẾN CÔNG VIÊN SUN
WORLD 2025

2. TẬP KHÁCH HÀNG – MÔ HÌNH



KHÁCH HÀNG LÀ AI?

TỆP KHÁCH HÀNG CƯ DÂN

1. THU NHẬP

- TRUNG LƯU KHẢ: 25 – 80TR/THÁNG
- THUỘC NHÓM: GIA ĐÌNH TRẺ, KỸ SƯ, QUẢN LÝ, CHUYÊN GIA

2. ĐỘ TUỔI

- NHÓM CHÍNH: 28 – 45 TUỔI : GIA ĐÌNH TRẺ, GIÃN DÂN VÙNG VEN HÀ NỘI, CHUYÊN GIA
- NHÓM PHỤ: 45 – 70: SECOND HOME, DƯỠNG GIÀ

3. THÓI QUEN CHI TIÊU

- SẴN SÀNG CHI TRẢ CÁC DỊCH VỤ CÁ NHÂN: ~02 - 05 TRIỆU/NGƯỜI
- CÁC DỊCH VỤ GIA ĐÌNH THIẾT YẾU: 08 ~12 TRIỆU/NHÀ

TỆP KHÁCH HÀNG DU LỊCH
F&B – CỬA HÀNG THIẾT YẾU – DỊCH VỤ
~ 01TR/NGÀY



MÔ HÌNH PHÙ HỢP



F&B

CAFÉ
NHÀ HÀNG
QUẦY ĂN NHANH

TIỆN ÍCH CƯ DÂN

SIÊU THỊ
NHÀ THUỐC
GIẶT LÀ
SALON TÓC - NAIL - SPA

DỊCH VỤ

SPA - MASSAGE
GYM - YOGA - FITNESS
KHU VUI CHƠI TRẺ EM

GIÁO DỤC

TRUNG TÂM TIẾNG ANH
MẦM NON
CÁC DỊCH VỤ TRẺ EM

KHÁC

NGÂN HÀNG
DỊCH VỤ NỘI THẤT
THỜI TRANG



3. ĐẶC ĐIỂM SẢN PHẨM



SỰ KHÁC BIỆT 

SHOP KHỐI ĐỂ THÔNG THƯỜNG
TIỆN ÍCH TÒA NHÀ - PHỤC VỤ CƯ DÂN

SHOP KHỐI ĐỂ PARK RESIDENCE
TIỆN ÍCH TÒA NHÀ - PHỤC VỤ CƯ DÂN
ĐIỂM ĐẾN THƯƠNG MẠI



SỰ KHÁC BIỆT



THIẾT KẾ

CHIỀU CAO TẦNG: 7M
TẦNG DIỆN TÍCH KHẢ DỤNG - PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN CHIỀU ĐỨNG

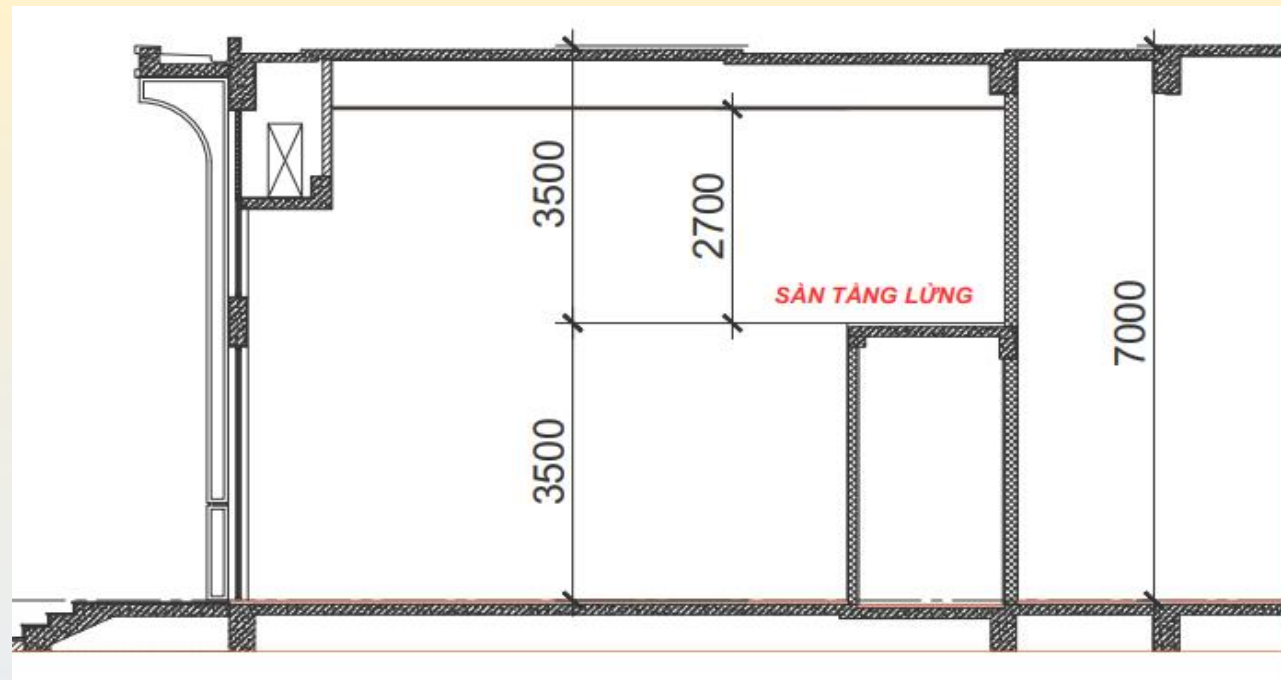
KINH DOANH:

- TỐI ƯU DIỆN TÍCH SỬ DỤNG
- ĐA DẠNG NGÀNH NGHỀ

ĐỂ Ở

- KÍNH TRẦN TẠO KHÔNG GIAN THOÁNG, SANG TRỌNG
- MANG ĐẾN PHONG THỦY THỊNH VƯỢNG “NHÀ CAO CỬA THOÁNG” CHO CHỦ NHÀ

SHOP ĐỂ THÔNG THƯỜNG:
CHIỀU CAO TẦNG: 3.5 – 5M



SỰ KHÁC BIỆT

LỢI THẾ KINH DOANH

“DÒNG CHẢY KHÁCH TỰ NHIÊN”

- MẶT TIỀN RỘNG, ĐỒNG BỘ KIẾN TRÚC, DỄ TẠO “DẢI THƯƠNG MẠI”
- TRỤC ĐI BỘ DÀI, CẢNH QUAN LỚN

SHOP ĐỂ THÔNG THƯỜNG: PHỤC VỤ TIỆN ÍCH CƯ DÂN
→ HẠN CHẾ ĐIỂM DỪNG TẠİ KHỎI THƯƠNG MẠI
→ LƯU LƯỢNG KHÁCH PHỤ THUỘC CHỦ YẾU VÀO CƯ DÂN NỘI KHU



4. PHÁP LÝ VÀ KHAI THÁC KINH DOANH



PHÁP LÝ VÀ KHAI THÁC KINH DOANH



Tiêu chí	Sở hữu lâu dài (Đất ở)	Thương mại dịch vụ (TMDV)
Mục đích sử dụng	Để ở lâu dài	Kinh doanh, dịch vụ
Thời hạn sở hữu	Lâu dài	Có thời hạn
Giá mua ban đầu	Cao hơn	Thường thấp hơn cùng vị trí
Đăng ký trụ sở công ty	Hạn chế	Thuận lợi
Khai thác cho thuê kinh doanh		Có lợi thế hơn



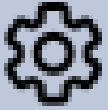
SỞ HỮU LÂU DÀI

TÍCH SẢN

THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

**KHAI THÁC
DÒNG TIỀN**

KHAI THÁC KINH DOANH THỰC TẾ



LOẠI HÌNH CĂN 33M (DIỆN TÍCH HỮU DỤNG ~50M²)



CỬA HÀNG NAIL, MI

- ✓ Quy mô nhỏ → vốn set up thấp
- ✓ Dễ kiểm soát chi phí
- ✓ Tăng công suất phục vụ rõ rệt nhờ tận dụng tối đa diện tích hữu dụng và bố trí không gian hiệu quả trên cả hai tầng.

KHAI THÁC KINH DOANH THỰC TẾ



LOẠI HÌNH CĂN 33M (DIỆN TÍCH HỮU DỤNG ~50M²)



NHÀ THUỐC

- ✓ Quy mô nhỏ → vốn set up thấp
- ✓ Phù hợp triển khai mô hình bán mang đi và giao hàng.
- ✓ Tối ưu hóa diện tích sử dụng nhờ thiết kế 2 tầng, linh hoạt bố trí công năng theo nhu cầu thực tế (quầy thuốc, kho)

KHAI THÁC KINH DOANH THỰC TẾ



LOẠI HÌNH CĂN 53M (DIỆN TÍCH HỮU DỤNG ~90M²)



NHÀ HÀNG, QUÁN BAR

- ✓ Quy mô mặt bằng vừa phải nhưng diện tích sử dụng lớn → tối ưu chi phí đầu tư ban đầu
- ✓ Tối ưu công suất phục vụ nhờ diện tích lớn nhưng chi phí mặt bằng hợp lý hơn so với shop thông thường
- ✓ Tối ưu hóa diện tích sử dụng nhờ thiết kế 2 tầng, giúp phân tách rõ khu vực: bếp – phục vụ – quầy bar – khu ngồi khách
- ✓ Linh hoạt vận hành: café ban ngày – bar buổi tối

KHAI THÁC KINH DOANH THỰC TẾ



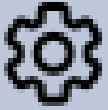
LOẠI HÌNH CĂN 53M (DIỆN TÍCH HỮU DỤNG ~90M²)



CỬA HÀNG QUẦN ÁO, SHOP THỜI TRANG

- ✓ Không gian 2 tầng giúp trưng bày sản phẩm đa dạng, phân chia rõ bộ sưu tập theo concept
- ✓ Tăng trải nghiệm mua sắm nhờ bố trí không gian rộng rãi, dễ xây dựng hình ảnh thương hiệu chuyên nghiệp
- ✓ Tối ưu diện tích trưng bày, kết hợp khu thử đồ – khu trưng bày – khu tư vấn khách hàng hiệu quả

KHAI THÁC KINH DOANH THỰC TẾ



LOẠI HÌNH CĂN 70M (DIỆN TÍCH HỮU DỤNG ~ 120M²)



PHÒNG GIAO DỊCH NGÂN HÀNG

- ✓ Không gian rộng 2 tầng giúp phân tách rõ khu vực giao dịch – tư vấn – hành chính – kỹ thuật
- ✓ Đáp ứng tiêu chuẩn vận hành của mô hình phòng giao dịch quy mô nhỏ đến trung bình
- ✓ Phù hợp đặt tại khối đế có mật độ dân cư cao, tạo nguồn khách hàng tự nhiên ổn định
- ✓ Tận dụng mặt tiền để nhận diện thương hiệu rõ ràng, tăng độ phủ thương hiệu trong khu vực

KHAI THÁC KINH DOANH THỰC TẾ



LOẠI HÌNH CĂN 70M (DIỆN TÍCH HỮU DỤNG ~ 120M²)



SIÊU THỊ

- ✓ Không gian 2 tầng giúp phân khu hàng hóa rõ ràng (thực phẩm – đồ gia dụng – hóa mỹ phẩm – đồ khô)
- ✓ Tối ưu trưng bày sản phẩm với diện tích kệ lớn, tăng khả năng hiển thị hàng hóa
- ✓ Tận dụng mặt bằng khối để để thu hút khách cư dân và khách vãng lai ổn định
- ✓ Có thể kết hợp thêm các dịch vụ phụ trợ: thanh toán hóa đơn, nạp thẻ, điểm nhận hàng
- ✓ Chi phí vận hành thấp hơn so với siêu thị lớn nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả khai thác mặt bằng

HIỆU SUẤT ĐẦU TƯ CHO THUÊ



PHƯƠNG ÁN VAY NGẮN HẰNG

Nội dung	Căn 1BR+ SHLD	Căn 1BR+ TMDV
Giá bán (gồm VAT và KPBT)	4,150,000,000	3,750,000,000
Giá bán (gồm VAT và KPBT) sau CSBH	3,985,245,001	3,241,012,499
Diện tích thông thủy	57.9	57.9
Đơn giá/DT thông thủy	68,829,793	55,976,036
Diện tích hữu dụng (thiết kế bằng đồ nội thất)	90	90
Đơn giá/DT hữu dụng	44,280,500	36,011,250
25% VTC	996,311,250	810,253,125
5% VTC tại thời điểm bàn giao	199,262,250	162,050,625
Chi phí hoàn thiện nội thất cơ bản và đồ rời	550,050,000	550,050,000
Tổng số tiền VTC để hoàn thiện căn hộ	1,745,623,500	1,522,353,750
Doanh thu cho thuê/tháng	20,000,000	20,000,000
Lợi nhuận 1 năm	240,000,000	240,000,000
Tỷ lệ lợi nhuận cho thuê/năm trên giá bán	5.3%	6.3%

HIỆU SUẤT ĐẦU TƯ CHO THUÊ



PHƯƠNG ÁN THANH TOÁN

THEO TIỀN ĐỘ

Nội dung	Căn 1BR+ SHLD	Căn 1BR+ TMDV
Giá bán (gồm VAT và KPBT)	4,150,000,000	3,750,000,000
Giá bán (gồm VAT và KPBT) sau CSBH	3,785,982,751	3,082,009,096
Diện tích thông thủy	57.9	57.9
Đơn giá/DT thông thủy	65,388,303	53,229,863
Diện tích hữu dụng (thiết kế bằng đồ nội thất)	90	90
Đơn giá/DT hữu dụng	42,066,475.01	34,244,545.51
70% theo tiến độ đến khi nhận nhà (THEO CS SUN EARLY KEY)	2,650,187,926	2,157,406,367
Chi phí hoàn thiện nội thất cơ bản và đồ rời	550,050,000	550,050,000
Tổng số tiền VTC để hoàn thiện căn hộ	3,200,237,926	2,707,456,367
Doanh thu cho thuê/tháng năm đầu tiên	20,000,000	20,000,000
Lợi nhuận năm 1	240,000,000	240,000,000
Tỷ lệ lợi nhuận cho thuê/năm	5.5%	6.6%

HIỆU SUẤT ĐẦU TƯ CHO THUÊ



PHƯƠNG ÁN THANH TOÁN SỚM

Nội dung	Căn 1BR+ SHLD	Căn 1BR+ TMDV
Giá bán (gồm VAT và KPBT)	4,150,000,000	3,750,000,000
Giá bán sau CSBH	3,274,875,080	2,663,302,021
Diện tích thông thủy	57.9	57.9
Đơn giá/DT thông thủy	56,560,882	45,998,308
Diện tích hữu dụng (thiết kế bằng đồ nội thất)	90	90
Đơn giá/DT hữu dụng	36,387,500	29,592,244.68
100% theo tiến độ đến khi nhận nhà	3,274,875,080	2,663,302,021
Chi phí hoàn thiện nội thất cơ bản và đồ rời	550,050,000	550,050,000
Tổng số tiền VTC để hoàn thiện căn hộ	3,824,925,080	3,213,352,021
Doanh thu cho thuê/tháng năm đầu tiên	20,000,000	20,000,000
Lợi nhuận năm 1	240,000,000	240,000,000
Tỷ lệ lợi nhuận cho thuê/năm	6.3%	7.5%

5. CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG



CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG KHỎI ĐỀ SHLD

24

THÁNG

THỜI GIAN HỖ TRỢ
LÃI SUẤT

5%

CHIẾT KHẤU
KHÔNG VAY

3%

CHIẾT KHẤU EB

13.5 %

CHIẾT KHẤU
THANH TOÁN SỚM 95%
THÁNG 5
(MUỘN NHẤT 25/05/2026)

1%

BẢO LÃNH NGÂN HÀNG



TỔNG CHIẾT KHẤU LÊN ĐẾN

22.5%

MIỄN PHÍ QUẢN LÝ

DÀNH CHO SẢN PHẨM KHÔI ĐỂ SỞ HỮU LÂU DÀI

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG KHỔ ĐỀ TMDV

24

THÁNG

THỜI GIAN HỖ TRỢ
LÃI SUẤT

5%

CHIẾT KHẤU
KHÔNG VAY

3%

CHIẾT KHẤU EB

13.5 %

CHIẾT KHẤU
THANH TOÁN SỚM 95%
THÁNG 5
(MUỘN NHẤT 25/05/2026)

10%

Gói hỗ trợ kinh doanh trong 2 năm theo hình thức hưởng chiết
khấu trực tiếp vào giá bán
trên Giá trị Căn hộ chưa gồm thuế GTGT và KPBT
(chỉ áp dụng cho sản phẩm khối đế Thương mại dịch vụ, áp dụng
hội tổ các căn đã bán)

1%

BẢO LÃNH NGÂN HÀNG

TỔNG CHIẾT KHẤU LÊN ĐẾN

32.5%

MIỄN PHÍ QUẢN LÝ

DÀNH CHO SẢN PHẨM KHỞI ĐỀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

6. KSP

DÒNG SẢN PHẨM TMDV



LOẠI HÌNH SẢN PHẨM SHOP KHỎI ĐỀ: THÔNG THƯỜNG LÀ LOẠI HÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG RÕ RÀNG, ĐÚNG CHỨC NĂNG KINH DOANH:

- Được quy hoạch sẵn cho hoạt động Thương mại – dịch vụ
- Thuận lợi triển khai đa dạng mô hình kinh doanh

LINH HOẠT TRONG KHAI THÁC CHO THUÊ

- Dễ cho thuê đúng mục đích kinh doanh
- Phù hợp với các ngành hàng nhiều tiêu chuẩn, thương hiệu chuỗi, đầu tư nhiều, có tính dài hạn và chuyên nghiệp

SỞ HỮU CÓ THỜI HẠN KHÔNG CÒN LÀ YẾU ĐIỂM

- Trong cùng tòa nhà, gồm 2 loại hình pháp lý sở hữu lâu dài và TMDV → hạn chế rủi ro về sở hữu có thời hạn
- Với CSBH khủng, giúp tối ưu chi phí, bao gồm cả chi phí gia hạn của Chủ sở hữu



“TRÁI TIM DÒNG TIỀN” - TÂM ĐIỂM CƯ DÂN



TRÁI TIM 04 ĐẠI CÔNG VIÊN – BẢO
CHỨNG DÒNG KHÁCH NGHỈ DƯỠNG



THIẾT KẾ KHÁC BIỆT – TỐI ƯU HIỆU SUẤT SỬ DỤNG



NGUỒN CUNG GIỚI HẠN – NGUỒN CẦU LỚN



KHAI THÁC 3 TRONG 1: ĐỂ Ở – CHO THUÊ – TẶNG GIÁ



HỆ SINH THÁI SUN GROUP – ĐÒN BẦY GIÁ TRỊ



THANK YOU!