

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ
QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN JAPAN SERVICES

HỒ SƠ NĂNG LỰC

Quy chuẩn Nhật – An tâm vững bền



| VỀ CHÚNG TÔI

01 THƯ NGỎ 03

02 TẦM NHÌN –
SỨ MỆNH –
GIÁ TRỊ CỐT LÕI 04

03 TRIẾT LÝ
HOẠT ĐỘNG 06

04 HỒ SƠ
DOANH NGHIỆP 08

05 DỊCH VỤ
CUNG CẤP 12

06 NĂNG LỰC
TRIỂN KHAI 16

07 DỰ ÁN
TIÊU BIỂU 18

08 ĐỐI TÁC –
KHÁCH HÀNG 26

09 THÔNG TIN
DOANH NGHIỆP 27



| THƯ NGỎ

Kính gửi Quý Đối tác và Khách hàng,

Được thành lập từ năm **2003**, khởi nguồn là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng, Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản Japan Services đã không ngừng phát triển trở thành đơn vị tiên phong trong lĩnh vực quản lý vận hành bất động sản toàn diện tại Việt Nam.

Với khát vọng kiến tạo môi trường sống và làm việc an toàn – hiện đại – bền vững, chúng tôi mang đến giải pháp quản lý vận hành theo chuẩn mực Nhật Bản, đặt sự an tâm và hài lòng của khách hàng làm trung tâm cho mọi hoạt động.

Với phương châm: “Minh bạch trong quản lý – Chất lượng trong dịch vụ – Đồng hành cùng đối tác”, Japan Services luôn nỗ lực hoàn thiện để trở thành đối tác tin cậy của các Chủ đầu tư, Ban quản trị, Ban tự quản Khu đô thị và Cư dân, góp phần nâng tầm giá trị bất động sản và chất lượng cuộc sống cộng đồng.

Chúng tôi luôn mong muốn được hợp tác và đồng hành cùng Quý khách hàng trong các dự án hiện tại và tương lai.

Trân trọng,

Giám đốc
Nguyễn Thị Việt Tiến



| TẦM NHÌN – SỨ MỆNH – GIÁ TRỊ CỐT LÕI



Tầm nhìn (Vision)

Trở thành nhà cung cấp dịch vụ quản lý vận hành bất động sản đáng tin cậy, chuẩn Nhật số 1 Việt Nam, kiến tạo môi trường sống và làm việc an toàn – tiện nghi – bền vững.



Sứ mệnh (Mission)

- Phát triển đội ngũ nhân sự theo triết lý Omotenashi – phục vụ từ trái tim.
- Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành toàn diện theo quy trình chuẩn Nhật.
- Mang lại giá trị sống vượt mong đợi cho Cư dân, Khách hàng và Chủ đầu tư thông qua sự tận tâm và trách nhiệm.
- Góp phần nâng tầm tiêu chuẩn dịch vụ quản lý vận hành tại Việt Nam, hướng tới phát triển bền vững và thân thiện môi trường.



Giá trị cốt lõi (Core Values)

- Chuẩn mực Nhật: Kỷ luật – Chính xác – Minh bạch.
- Dẫn đầu chất lượng: Phục vụ chân thành – Dự báo và đáp ứng vượt mong đợi.
- Bền vững và Trách nhiệm: An toàn là ưu tiên tuyệt đối – Gắn vận hành với phát triển xanh.
- Phát triển con người: Con người là giá trị cốt lõi – Đào tạo liên tục, phát triển nâng cao.



**“Quy chuẩn Nhật
An tâm vững bền”**

| TRIẾT LÝ HOẠT ĐỘNG

“

Chúng tôi tin rằng mỗi dự án bất động sản không chỉ là nơi ở hay làm việc, mà còn là không gian sống an toàn, văn minh và gắn kết cộng đồng. Triết lý hoạt động của Japan Services được xây dựng trên 4 trụ cột chuẩn mực Nhật Bản”.

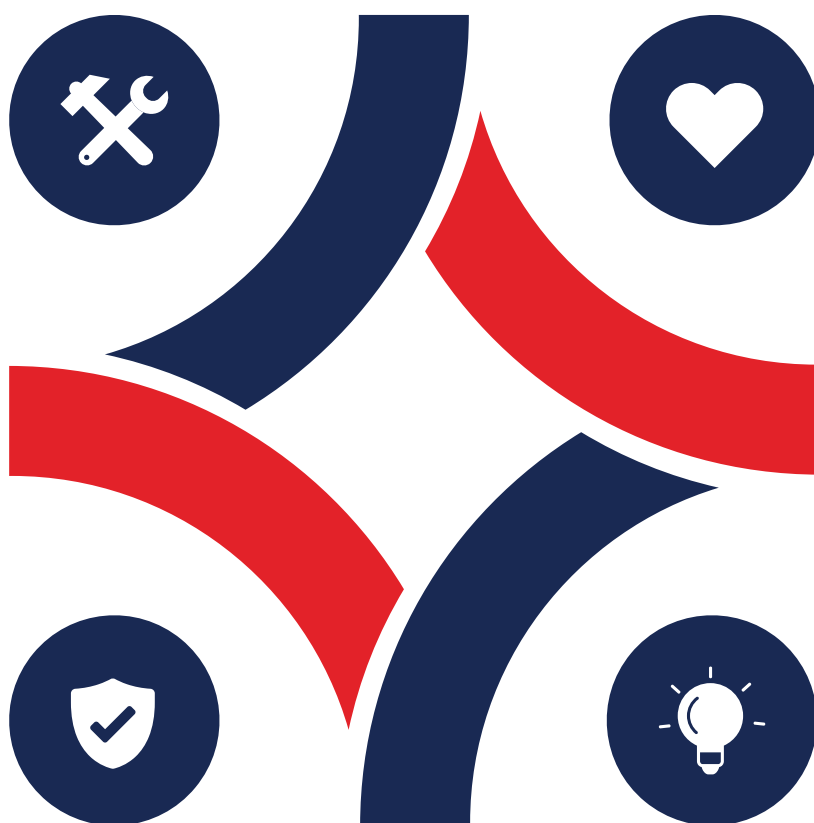


01.

**Kỷ luật trong
quy trình –
Chính xác trong
hành động**

02.

**Dự báo nhu cầu
khách hàng và
đáp ứng vượt
mong đợi**



03.

**An toàn là ưu
tiên tuyệt đối –
Phát triển bền
vững**

04.

**Con người là giá
trị cốt lõi – Đào
tạo liên tục, phát
triển năng cao**



HỒ SƠ DOANH NGHIỆP

SỞ TÀI CHÍNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0302873297

Đăng ký lần đầu: ngày 28 tháng 02 năm 2003

Đăng ký thay đổi lần thứ: 7, ngày 10 tháng 09 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN JAPAN SERVICES

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: JAPAN SERVICES REAL ESTATE MANAGEMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

45/21 Hoàng Diệu 2, Phường Linh Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 0904811190

Số Fax:

Thư điện tử: phamvanthinh2014@gmail.com

Website:

3. Vốn điều lệ: 4.900.000.000 đồng.

Bằng chữ: Bốn tỷ chín trăm triệu đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 490.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: NGUYỄN THỊ VIỆT TIỀN

Giới tính: Nữ

Ngày, tháng, năm sinh: 17/12/1975

Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân: 001175000316

Chức danh: Giám đốc

Địa chỉ liên lạc: Tổ 24 Cụm 4, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

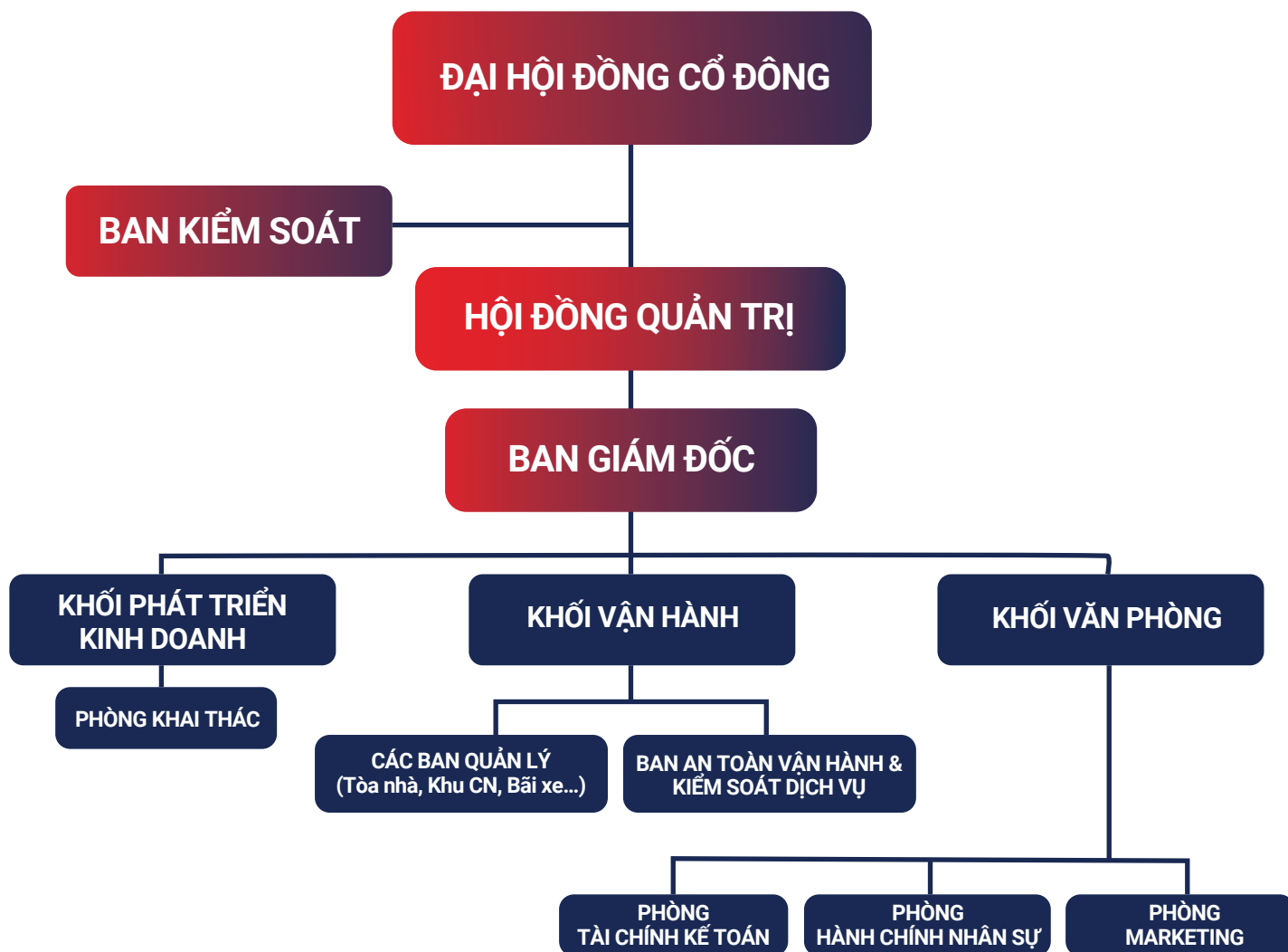
TRƯỞNG PHÒNG

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Phạm Thanh Thơ

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY



Chứng chỉ ISO
9001:2015 – Hệ
thống quản lý
chất lượng



Chứng chỉ ISO
14001:2015 – Hệ
thống quản lý
môi trường



Chứng chỉ ISO
45001:2018 – Hệ
thống quản lý an toàn
sức khỏe nghề nghiệp



Thương hiệu uy tín
hàng đầu Việt Nam 2024

| HỒ SƠ DOANH NGHIỆP

hơn **200** cán bộ, nhân viên kỹ thuật – vận hành chuyên nghiệp

100 % nhân sự chủ chốt được đào tạo theo tiêu chuẩn Nhật Bản



Hệ thống đào tạo nội bộ định kỳ,
áp dụng triết lý Omotenashi – phục vụ tận tâm

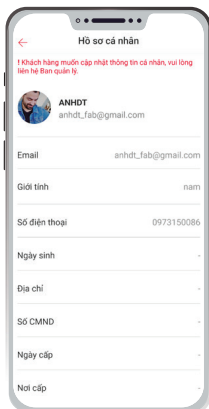


Ứng dụng phần mềm quản lý vận hành chuyên biệt

- Truyền tải thông tin hữu ích, nhanh chóng, kịp thời từ BQL đến cư dân.
- Phản hồi kịp thời ý kiến, góp ý của cư dân đến BQL tòa nhà.
- Thanh toán trực tuyến các hóa đơn điện, nước, internet, phí chung cư...
- Tối ưu hóa bài toán quản lý, vận hành, tương tác giữa BQL và cư dân.



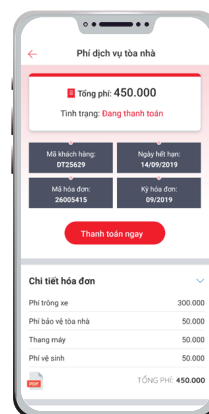
01 Thông tin cư dân



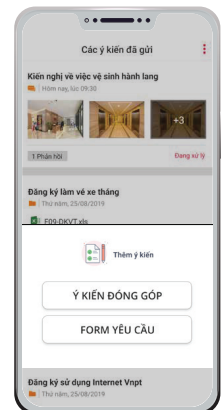
02 Thông tin



03 Hóa đơn



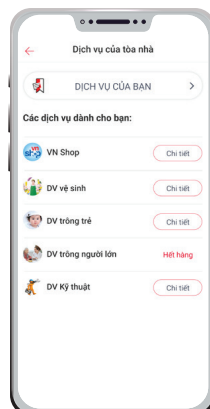
04 Ý kiến, Kiến nghị



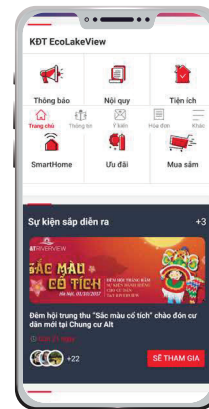
05 Cộng đồng



06 Dịch vụ



07 Nội quy, Tiện ích





| DỊCH VỤ CUNG CẤP

Japan Services cung cấp giải pháp quản lý vận hành toàn diện với 6 nhóm dịch vụ cốt lõi, đảm bảo chất lượng chuẩn Nhật, hiệu quả và bền vững.

1. TƯ VẤN QUẢN LÝ VẬN HÀNH

Nhằm mục đích giúp Chủ đầu tư giảm rủi ro, kiểm soát chi phí, thiết lập nền tảng vận hành ổn định, Japan Services cam kết đồng hành cùng các Chủ đầu tư ngay từ những giai đoạn đầu của dự án bất động sản.

Dịch vụ bao gồm:

01

Tư vấn mô hình tổ chức vận hành và cơ cấu nhân sự.

02

Xây dựng ngân sách vận hành và phí dịch vụ hợp lý.

03

Tư vấn thiết kế, công năng phù hợp cho vận hành tối ưu và lâu dài.

04

Xây dựng quy trình và tiêu chuẩn dịch vụ theo chuẩn Nhật.

2. QUẢN LÝ VẬN HÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Nhằm mang đến sự an tâm tuyệt đối và gia tăng giá trị tài sản lâu dài cho Chủ đầu tư/ Chủ sở hữu/ Khách hàng.



Cao ốc văn phòng



Khu căn hộ



Trung tâm thương mại



Khách sạn



Nhà máy, kho xưởng



Trường học

Phạm vi dịch vụ:

01

Dịch vụ khách hàng: tiếp nhận phản hồi, quản lý cộng đồng cư dân/khách hàng.

02

Quản lý kỹ thuật: hệ thống điện, nước, PCCC, thang máy, điều hòa...

03

Quản lý tài chính minh bạch, báo cáo định kỳ.

04

Quản lý vệ sinh, cảnh quan, an toàn tòa nhà.

DỊCH VỤ CUNG CẤP

3. QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC DỊCH VỤ LƯU TRÚ

Nhằm giúp Chủ đầu tư tối ưu doanh thu, kiểm soát chi phí và định vị thương hiệu lưu trú chuyên nghiệp. Japan Services cung cấp mô hình quản lý linh hoạt, phù hợp với từng loại hình lưu trú: khách sạn, căn hộ dịch vụ, homestay...



- Điều hành vận hành hằng ngày: lễ tân, buồng phòng, kỹ thuật.
- Quản lý nhân sự, tài chính và chăm sóc khách hàng.
- Xây dựng chiến lược kinh doanh, tối ưu công suất phòng.
- Bảo trì cơ sở vật chất và kiểm soát chi phí.
- Đào tạo nhân viên theo phong cách Omotenashi – phục vụ tận tâm.

4. VẬN HÀNH VÀ KHAI THÁC BÃI XE

Giải pháp thông minh, tiết kiệm nhân lực và đảm bảo an toàn 24/7. Chúng tôi cung cấp giải pháp quản lý bãi xe hiện đại, an toàn và hiệu quả.



- Quản lý hệ thống ra/vào bằng công nghệ nhận diện biển số và thẻ từ.
- Giám sát an ninh và lưu lượng xe theo thời gian thực.
- Thu phí tự động, minh bạch, giảm thất thoát.
- Báo cáo vận hành định kỳ giúp Chủ đầu tư kiểm soát hiệu quả.

5. DỊCH VỤ VỆ SINH CÔNG NGHIỆP

Vệ sinh là yếu tố nền tảng của môi trường sống và làm việc chuyên nghiệp. Japan Services cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp trực tiếp, với đội ngũ nhân sự được đào tạo bài bản.



- Vệ sinh hàng ngày và định kỳ
- Tổng vệ sinh toàn diện khu vực
- Vệ sinh bề mặt và thiết bị
- Thu gom và phân loại rác
- Sử dụng thiết bị và hóa chất đạt tiêu chuẩn quốc tế, thân thiện môi trường

6. DỊCH VỤ CUNG CẤP SUẤT ĂN CÔNG NGHIỆP

Đảm bảo bữa ăn đủ dinh dưỡng, ngon miệng, an toàn và chuyên nghiệp.

Japan Services cung cấp suất ăn công nghiệp tại nhà máy, tòa nhà văn phòng và khu lưu trú với quy trình kiểm soát chặt chẽ.



- Nguồn nguyên liệu sạch, có chứng nhận VSATTP.
- Quy trình chế biến khép kín đạt chuẩn ISO.
- Đội ngũ bếp, đội ngũ phục vụ được đào tạo bài bản.
- Kiểm soát chất lượng nghiêm ngặt, phản hồi định kỳ.



| NĂNG LỰC TRIỂN KHAI

Japan Services áp dụng mô hình triển khai và kiểm soát chất lượng dịch vụ theo quy trình PDCA – chuẩn mực Nhật Bản, đảm bảo vận hành đồng bộ và hiệu quả tại mỗi dự án.

01

Plan Lập kế hoạch

Xây dựng kế hoạch vận hành, ngân sách, KPI và nhân sự.

02

Do Triển khai

Tổ chức đội ngũ, triển khai thực tế, giám sát tiến độ.

03

Check Kiểm tra

Đánh giá định kỳ, phản hồi cư dân, đo lường hiệu quả.

04

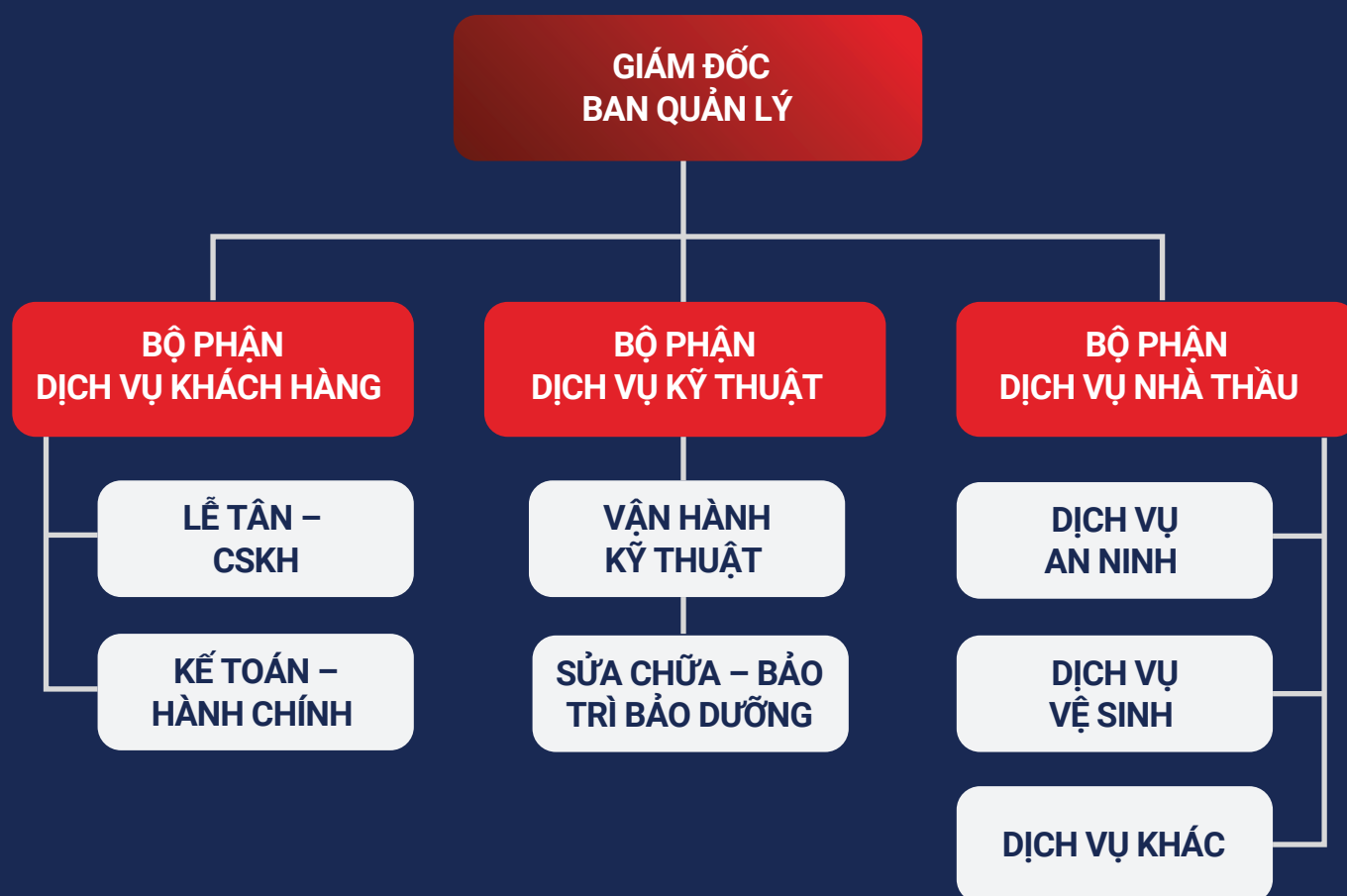
Act Cải tiến

Đào tạo, cập nhật quy trình, cải tiến theo triết lý Kaizen.

Mô hình tổ chức tại dự án

Mỗi dự án có Ban Quản lý độc lập, chịu trách nhiệm trực tiếp trước Khách hàng và Ban Giám đốc Japan Services.

SƠ ĐỒ BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ



- Giám đốc Ban quản lý Tòa nhà: Điều hành tổng thể, phối hợp Chủ đầu tư/Ban quản trị – Cư dân/Khách hàng

- Bộ phận Dịch vụ khách hàng:

- + Quản lý hồ sơ khách hàng, tiếp nhận phản hồi, CSKH, khảo sát hài lòng.
- + Quản lý thu phí, lập báo cáo tài chính.

- Bộ phận Kỹ thuật:

- + Vận hành, giám sát hệ thống kỹ thuật 24/7.
- + Sửa chữa nhỏ, giám sát bảo trì.

- Bộ phận Dịch vụ nhà thầu:

- + Dịch vụ An ninh – Giám sát: Đảm bảo an toàn người và tài sản.
- + Dịch vụ Vệ sinh – Môi trường: Duy trì môi trường xanh – sạch – đẹp.
- + Dịch vụ khác: Phun diệt côn trùng, chăm sóc cảnh quan...

| DỰ ÁN TIÊU BIỂU



1. KHU ĐÔ THỊ, CAO ỐC, CĂN HỘ

BOTANIC TOWER

Khu vực Miền Nam

- Vị trí dự án: 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Đức Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia
- Quy mô dự án: Cao ốc căn hộ – Thương mại



THE BRIDGEVIEW

- Vị trí dự án: 167 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long;
- Quy mô dự án: Cao ốc căn hộ - thương mại





VALORA FUJI

- Vị trí dự án: đường D1, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Tập đoàn Nam Long
- Quy mô dự án: Khu biệt thự thấp tầng và căn hộ cao cấp



MARINA TOWER

- Vị trí dự án: Khu phố Phú Hội, Phường Bình Hòa, Tp. Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Thịnh Phát
- Quy mô dự án: Cao ốc căn hộ - Thương mại – Văn phòng



THE PEGASUS PLAZA

- Vị trí dự án: số 53 – 55 Võ Thị Sáu, Phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư – Kiến trúc – Xây dựng Toàn Thịnh Phát
- Quy mô dự án: Khối trung tâm thương mại – dịch vụ – nhà ở và khối văn phòng



H9CT1 STARLAKE

Khu vực Miền Bắc

- Vị trí dự án: Khu đô thị Tây Hồ Tây, phường Xuân Đình, TP Hà Nội
- Chủ đầu tư: Daewoo E&C
- Quy mô dự án: Khối trung tâm thương mại – dịch vụ – nhà ở và khối văn phòng



THE PARK HOME

- Vị trí dự án: Số 1 đường Thành Thái, phường Cầu Giấy, TP Hà Nội
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 (HANDICO 52)
- Quy mô dự án: Cao ốc căn hộ - Thương mại



CT3 CỔ NHUẾ

- Vị trí dự án: Phố Tôn Quang Phiệt, phường Nghĩa Đô, TP Hà Nội
- Chủ đầu tư: Công ty CP Tập đoàn Nam Cường
- Quy mô dự án: Cao ốc căn hộ - Thương mại



TOÀ NHÀ 3A QUANG TRUNG

- Vị trí dự án: Số 3A Quang Trung, phường Cửa Nam, TP Hà Nội
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Nhật Quân Anh.
- Quy mô dự án: Chung cư cao cấp – Văn phòng – Thương Mại



18T VIỆT HUNG GREEN PARK

- Vị trí dự án: Lô CT5, Khu đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP Hà Nội
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư NNP
- Quy mô dự án: Cao ốc căn hộ - Thương mại



PHƯƠNG ĐÔNG GREEN HOME

- Vị trí dự án: CT8C, Khu đô thị Việt Hưng, phường Đức Giang, TP Hà Nội
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần và Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành (Tiến Thành Group, công ty con Phương Đông Group)
- Quy mô dự án: Cao ốc căn hộ - Thương mại - Shophouse



TỨ HIỆP PLAZA

- Vị trí dự án: Phường Yên Sở, TP Hà Nội
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ tổng hợp Vinh Hạnh.
- Quy mô dự án: Cao ốc căn hộ - Thương mại – Văn phòng



2. VĂN PHÒNG THƯƠNG MẠI

TÒA NHÀ VĂN PHÒNG SMS

- Vị trí dự án: Lô số 40, Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Hồng Mã
- Quy mô dự án: Tòa nhà văn phòng cho thuê, các công trình phụ trợ và tiện ích kèm theo.



TÒA NHÀ VĂN PHÒNG L&A

- Vị trí dự án: 11 Huỳnh Đình Hai, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần L&A
- Loại công trình: Tòa nhà trụ sở



TRUNG TÂM ĐO LƯỜNG CHẤT LƯỢNG VIỄN THÔNG

- Vị trí dự án: 60 Tân Canh, phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Trung tâm đo lường chất lượng viễn thông
- Loại công trình: Tòa nhà trụ sở



ĐỐI TÁC KHÁCH HÀNG TIÊU BIỂU

Japan Services tự hào được đồng hành cùng nhiều Chủ đầu tư, Ban Quản trị/ Ban Tự quản và đối tác lớn trong lĩnh vực bất động sản và dịch vụ tiện ích.

 DAT XANH MIEN BAC	 T6 TỖ YẾP GROUP	 MINH AN SECURITY	 XUAN MAI CORP
 ThangLong Invest Group	 VietinBank Nâng giá trị cuộc sống	 VAN CAT JSC	 ECOLAND®
 HAPULCO CORP LTD	 THT DEVELOPMENT	 HANDICO Vững bước cùng thời đại	 TERRA GOLD
 HA GROUP	 ANPHU	 Green Park Nơi bạn an cư lạc nghiệp	 GELEXIMCO
 VIET NHAT CARES	 GREENPARK	 CONSTREXIM - HOD	 VIDECON GROUP TÂM SÁNG TẠM VƯỜN XÀ



**Quy chuẩn Nhật
An tâm vững bền”**



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ
QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN JAPAN SERVICES**

Văn phòng giao dịch tại TP. HCM: Tầng 2, số 362 Ung Văn Khiêm,
Phường Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh

Văn phòng giao dịch tại TP. Hà Nội: Tầng 18, Tòa Center Building,
Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, P. Thanh Xuân, Tp. Hà Nội



THÔNG TIN LIÊN HỆ

Phone : +84.911003901

Email : info@japanservices.vn

Website: <https://japanservices.vn>

