

THÔNG TIN TỔNG QUAN
KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC
总关信息城市工业区和周德高尔夫球场

<p>CHỦ ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP 工业区的 投资者</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tên: CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC SONADEZI 周德股份公司 - Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. 地址: 越南、同奈省、镇边坊、边和一工业区、1号路、1号 Sonadezi 大9楼 - Điện thoại 电话: 0254 3977 075 - E-mail: sales@sonadezichauduc.com.vn - Website: www.sonadezichauduc.com.vn
<p>VỊ TRÍ 位置</p>	<p>Thuộc địa bàn xã Nghĩa Thành, xã Ngãi Giao, xã Châu Pha, phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. 位于 越南、胡志明市、Nghia Thanh 公社、Ngai Giao 公社、Chau Pha 公社、Tan Thanh 坊.</p>
<p>PHÂN KHU CHỨC NĂNG 土地总体规划</p>	<p>Tổng diện tích toàn khu /总面积 : Khoảng 2.287 ha Trong đó /其中:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đất khu công nghiệp/工业区 : Khoảng 1.556 ha - Đất khu đô thị & Sân Golf /市区及高尔夫球场 : Khoảng 689 ha - Đất ngoài khu đô thị 其他 : Khoảng 42 ha
<p>THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC 周德工业区的信息</p>	
<p>KHOẢNG CÁCH ĐẾN CÁC ĐẦU MỐI GIAO THÔNG TRỌNG YẾU 主要交通距离</p>	<p>(1) Khoảng cách đường bộ 交通距离:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kết nối trực tiếp vào Quốc lộ 56 直接连接 56 号高速公路 - Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu - 边和 – 头顿高速公路 : 03 km - Đường Vành đai 04 - 04 号环路 : 04 km - Quốc lộ 51 51 国道 : 13 km - Cao tốc Bến Lức – Long Thành 滨路 - 龙城高速公路 : 22 km <p>(2) Khoảng cách đến bến cảng 海港距离:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cụm cảng biển nước sâu Thị Vải – Cái Mép 深水港 : 16 - 19 km <p>(3) Khoảng cách đến sân bay :机场距离</p> <ul style="list-style-type: none"> Sân bay Quốc tế Long Thành 龙城国际机场 : 54 km

**CÁC NGÀNH
NGHỀ TIÊU
BIỂU THU
HÚT ĐẦU TƯ
VÀO KHU
CÔNG
NGHIỆP**
工业区招商引资
典型行业

- Lắp ráp linh kiện điện tử, máy tính và chất bán dẫn;
安装电子零件、电脑、半导体
 - Cáp và vật liệu viễn thông;
电信电缆和材料
 - Dược phẩm, thiết bị y tế; 药品、医疗器械
 - Cơ khí chính xác, sản xuất máy lạnh, máy giặt;
精密机械、生产空调和洗衣机
 - Thiết bị điện; 电设备;
 - Các phụ kiện của ô tô, sản xuất và lắp ráp ô tô;
汽车配件、汽车制造和组装
 - Các ngành sản xuất vật liệu mới, công nghệ nano;
新材料和纳米技术的生产
 - Các ngành nghề gia công chế tác vàng bạc, đá quý, kim cương và kim loại quý...
加工和制造银饰、珠宝、宝石、钻石和其他贵金属等等
 - Gia công cơ khí, cấu kiện thép;
机械加工、钢结构
 - Lắp ráp xe đạp, xe máy, ô tô, các phương tiện vận tải chuyên dùng;
汽车、摩托车、自行车、专业运输装配行业
 - Chế biến nông sản, nông dược, thực phẩm, đồ uống (không chế biến tinh bột sẵn);
加工农业制药、农业、食品、饮料 (不包括木薯粉加工)
 - May mặc thời trang cao cấp, giày da, dệt (không bao gồm công đoạn nhuộm và thuộc da);
高级时装成衣、鞋业、纺织 (不包括皮革及染整)
 - Sản xuất các sản phẩm nhựa, phụ kiện, đồ gia dụng;
生产塑料、配件、家用品.
 - Chế biến gỗ và đồ gỗ cao cấp;
加工木及高级木制品
 - Các ngành nghề khác theo danh mục ngành nghề và GPMT của KCN Châu Đức. 其他行业以周德工业园区的行业目录及环境许可证规定为准。
- Các ngành nghề không tiếp nhận và hạn chế khác trong KCN:**
工业区限制和不允许投资的行业
- Công nghiệp chế biến mủ cao su; 加工乳胶行业
 - Công nghiệp sản xuất hóa chất cơ bản (có phát sinh nước thải công nghiệp);
生产基础化学行业 (有发生工业废水)
 - Luyện thép từ nguyên liệu là sắt thép phế liệu sử dụng công nghệ lò luyện không liên tục 回收废钢料炼钢、使用非连续炼钢炉.
 - Các ngành nghề hạn chế thu hút và không thu hút đầu tư theo quy định thành phố Hồ Chí Minh.
根据胡志明市规定限制或不鼓励投资的行业

**HÌNH THỨC
THUÊ ĐẤT,
ĐƠN GIÁ &
PHƯƠNG
THỨC
THANH
TOÁN**
土地租赁表
格，价格及付
款方式

1. Hình thức thuê đất 土地租赁表格

Vui lòng liên hệ trực tiếp để biết thêm thông tin chi tiết.

请直接与我们联系以获取更多详细信息。

2. Giá thuê bao gồm 价格包含

2.1. Đơn giá Phí sử dụng hạ tầng đến năm 2058 (chưa bao gồm Tiền thuê đất hàng năm): 截至 2058 年的基础设施使用费单价（不包括年度土地租赁费）

Vui lòng liên hệ trực tiếp để biết thêm thông tin chi tiết.

请直接与我们联系以获取更多详细信息。

2.2. Đơn giá Tiền thuê đất hàng năm: tùy theo vị trí, khu vực đất thuê. 年缴纳土地租金单价：取决于租赁土地的位置和面积。

2.3. Phí quản lý : ~20.250 VND/ m²/năm.

管理费 : ~20.250 VND/平方米/年.

❖ *Các loại giá và phí trên chưa bao gồm thuế GTGT.*

以上价格和费用不含增值税

3. Phương thức thanh toán 付款方式:

3.1. Đối với Phí sử dụng hạ tầng. 用于基础设施使用费。

- Thanh toán một lần cho cả thời hạn đầu tư. 整个投资期限一次性付款
- Tiến độ thanh toán sẽ được chia thành 03 (ba) đợt trong thời hạn 06 (sáu) tháng, cụ thể như sau: 付款进度将在 06（六）个月内分为 03（三）期付款，具体如下：
 - ✓ Đợt 1: **50%** tổng số Phí sử dụng hạ tầng, thanh toán trong vòng **10 (mười) ngày** kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất. 第一阶段：基础设施使用费总额的 **50%**，自签署土地转租合同之日起 **10（十）** 天内支付。
 - ✓ Đợt 2: **30%** tổng số Phí sử dụng hạ tầng, thanh toán trong vòng **03 (ba) tháng** kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất. 第二阶段：基础设施使用费总额的 **30%**，自签订土地转租合同之日起 **3** 个月内支付
 - ✓ Đợt 3: **20%** tổng số Phí sử dụng hạ tầng, thanh toán trong vòng **06 (sáu) tháng** kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất. 第三阶段：基础设施使用费总额的 **20%**，自签署土地转租合同之日起 **6** 个月内支付。

3.2. Tiền thuê đất hàng năm: Thanh toán hàng năm tương ứng từng vị trí và khu vực đất thuê. 年土地租金:与租赁土地的每个位置对应的年度付款。

❖ *Đơn giá có thể thay đổi theo tình hình thực tế* 单价按照实际变更

<p>HỆ THỐNG CUNG CẤP ĐIỆN NĂNG 电能供给系统</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hiện nay có 01 trạm biến áp 110/22KV công suất 63 MVA để cấp điện. 01 变电站功率 110/22KV、供电功率 63MVA. - Giá điện: theo Quyết định số 1279/QĐ-BCT ngày 09/05/2025 của Bộ Công thương, đơn giá điện cho cấp điện áp từ 22KV đến dưới 110KV áp dụng như sau: 电价: 根据工贸部 2025 年 05 月 09 日第 1279/QĐ-BCT 号决定、电压等级从 22KV 到 110KV 以下的电力单价适用如下: <ul style="list-style-type: none"> ❖ Giờ cao điểm 高峰期 : VND 3.398/kWh ❖ Giờ thấp điểm 低峰期 : VND 1.190/kWh ❖ Giờ bình thường 平常期 : VND 1.833/kWh <p style="text-align: center;">(Giá chưa bao gồm thuế GTGT/不含增值税).</p>
<p>HỆ THỐNG CẤP NƯỚC 供水系统</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Quy mô nhà máy cấp nước sạch với công suất tối đa 300.000 m³/ngày. 最大供水能力 300.000 立方米/天的净水厂规模 - Hiện nay, nhà máy cấp nước đang vận hành với công suất 150.000 m³/ngày. 目前,供水厂的生产能力为 150.000 立方米/天 - Đơn giá nước sạch: theo quy định hiện hành của Nhà nước. 自来水单价: 按照国家现行规定执行
<p>HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI 废水处理系统</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hiện nay, nhà máy xử lý nước thải đang vận hành với công suất là 4.500m³/ngày đêm. 目前废水处理厂的日处理能力为 4,500 立方米/日夜 - Nước thải phải xử lý: nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất. 要处理的废水: 生活废水及工业废水 - Theo quy định của Nhà nước, khối lượng nước thải được tính phí bằng 80% khối lượng nước sạch đã cấp. Phí xử lý nước thải: khoảng 8.640 – 9.450 VND/m³ (chưa bao gồm thuế GTGT, áp dụng cho khách hàng mới, đơn giá có thể thay đổi theo tình hình thực tế). 根据国家规定, 废水处理费相当于供水量的 80%。废水处理费: 约 8.640 – 9.450 VND/m³ (不含增值税, 单价适用于新客户, 单价按照实际变更)。

<p>ƯU ĐÃI THUẾ TNDN 营业所得税优惠</p>	<p>Ưu đãi thuế TNDN được áp dụng theo quy định hiện hành của Nhà nước. 企业所得税的优惠政策依照国家现行法律法规执行。</p>
<p>DỊCH VỤ KHÁCH HÀNG 客户服务</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Đồng hành cùng khách hàng trong công tác xin Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy phép xây dựng, công tác đấu nối điện, nước, lắp đặt hệ thống điện thoại, Internet, tuyển dụng nhân sự,... (Công ty CP Sonadezi Châu Đức sẽ đồng hành với khách hàng thuê đất trong suốt quá trình thực hiện các thủ tục trên, tuy nhiên các chi phí phát sinh có liên quan sẽ do khách hàng tự chi trả). <p>我们协助客户办理投资登记证、营业执照、建筑许可证、水电接驳、电话和互联网系统安装、人员招聘等手续。(周德公司會與客户在在申辦过程同行及协助办理相关手续、如有產生相关费用,客户自行支付)。</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đồng hành cùng khách hàng làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (không bao gồm thông tin tài sản gắn liền với đất). <p>协助办理土地使用权证、房屋所有权及其他附着在土地上的财产的权属登记手续 (不包括附着在土地上的财产信息)。</p>
<p>THÔNG TIN VỀ KHU ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC 周德市区的信息</p>	
<p>TỔNG QUAN 总觀</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Quy mô diện tích 面积: 690,5 ha - Trong đó 其中: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước Sonadezi Huu Phuoc 住宅区: 40,5 ha ✓ Sân Golf 高尔夫球场: 152 ha. ✓ Khu Đô thị Dịch vụ 服务型城市开发区: 498 ha - Là một khu đô thị mới hiện đại với nhiều loại hình nhà ở: biệt thự, nhà liên kế, chung cư cao tầng... <p>是一个现代化的新城区，拥有多种住房类型：別墅、联排別墅、高层公寓</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đầy đủ các công trình tiện ích như: sân Golf, các dịch vụ vui chơi giải trí, trường học, bệnh viện, khu thương mại... <p>全方位的公用事业项目，如高尔夫球场、娱乐服务、学校、医院、商业区</p>

**KHU DÂN CƯ
SONADEZI
HỮU PHƯỚC**
**Sonadezi Huu
Phuoc 住宅区**

- Diện tích: 40,5 ha. Trong đó:
面积：40.5 公顷。其中：
- **Shophouse 店屋:**
 - ✓ Diện tích đất trung bình: 224 m² (7m x 32m)
平均土地面积: 224 m² (7m x 32m)
 - ✓ Diện tích sàn xây dựng: 570,94 m² (1 trệt, 3 lầu)
建筑面积: 570.94 m² (地下 1 层、地上 3 层)
 - ✓ Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài
内部粗加工, 外部精加工
- **Nhà liên kế 联排别墅:**
 - ✓ Diện tích đất trung bình: 175 m² (7m x 25m)
平均土地面积: 175 m² (7m x 25m)
 - ✓ Diện tích sàn xây dựng: 225,3 m² (1 trệt, 2 lầu)
建筑面积: 225.3 m² (地下 1 层、地上 2 层)
 - ✓ Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài
内部粗加工, 外部精加工
- **Nhà ở xã hội 社会住房:**
 - ✓ Tổng số căn là 210 căn (3 block – chung cư 5 tầng)
公寓总数为 210 套 (3 栋 5 层公寓楼)。

Để được tư vấn thêm thông tin khác, xin vui lòng liên hệ với chúng tôi:

想了解更多信息、請随时与我们联系地址如下:

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức - Phòng Kinh Doanh
Sonadezi 周德股份公司 - 业务部

Văn phòng KCN 办公室	Ông Vũ Quân 武军 Trưởng phòng Kinh doanh 业务部 – 经理	Ông Chu Nhuận Vũ 朱润武先生 Phó phòng Kinh doanh 销售部副主管
Điện thoại 电话: 0254 3977 075	ĐTDD 手机: 0908.40.90.90	ĐTDD 手机: 0902.688.893
	Email: vuquan79@gmail.com	Email: vucn@sonadezichauduc.com.vn

Trong trường hợp có sự không đồng nhất giữa hai ngôn ngữ thì Tiếng Việt được dùng làm ngôn ngữ giải thích.

如果两种语言之间存在任何异质性、则将越南语用作解释语言

BẢNG TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI TIẾP NHẬN ĐẦU VÀO CÁC TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI TẬP TRUNG CỦA KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC

周德工业园区浓缩废水处理站输入废水标准表

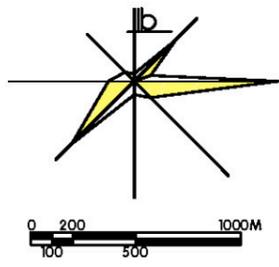
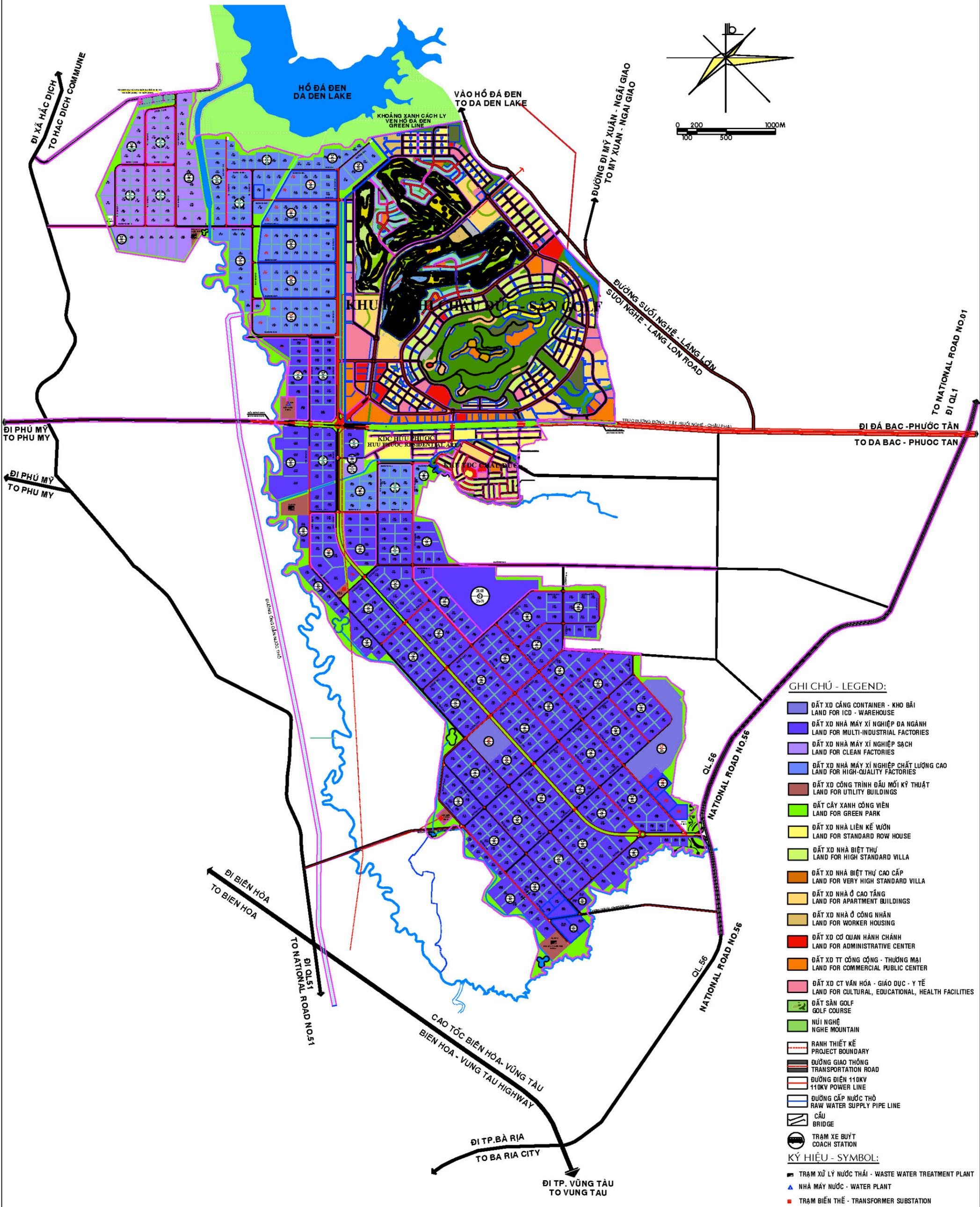
TT	Thông số	Đơn vị	Quy định tiếp nhận đầu vào của TXLN TTT
1	Nhiệt độ	°C	40
2	pH	-	5 đến 10
3	Màu	Pt/Co	50
4	BOD ₅ (20°C)	mg/l	300
5	COD	mg/l	500
6	Chất rắn lơ lửng	mg/l	150
7	Asen	mg/l	0,0405
8	Thủy ngân	mg/l	0,00405
9	Chì	mg/l	0,081
10	Cadimi	mg/l	0,0405
11	Crom (VI)	mg/l	0,0405
12	Crom (III)	mg/l	0,162
13	Đồng	mg/l	1,62
14	Kẽm	mg/l	2,43
15	Niken	mg/l	0,162
16	Mangan	mg/l	0,405
17	Sắt	mg/l	0,81
18	Tổng Xianua	mg/l	0,0567
19	Tổng Phenol	mg/l	0,081
20	Tổng dầu mỡ khoáng	mg/l	20
21	Clo dư	mg/l	2,42
22	Tổng PCBs	mg/l	0,00243
23	Tổng hóa chất bảo vệ thực vật photpho hữu cơ	mg/l	0,243
24	Tổng hóa chất bảo vệ thực vật Clo hữu cơ	mg/l	0,0405
25	Sunfua	mg/l	3,0
26	Florua	mg/l	4,05
27	Clorua	mg/l	405
28	Amoni (tính theo N)	mg/l	20
29	Tổng nitơ	mg/l	40
30	Tổng photpho (Tính theo P)	mg/l	8
31	Coliform	MPN/100ml	Không giới hạn
32	Tổng hoạt độ phóng xạ α	Bq/l	0,1
33	Tổng hoạt độ phóng xạ β	Bq/l	1,0

KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

CHAU DUC URBAN INDUSTRIAL PARK & GOLF COURSE

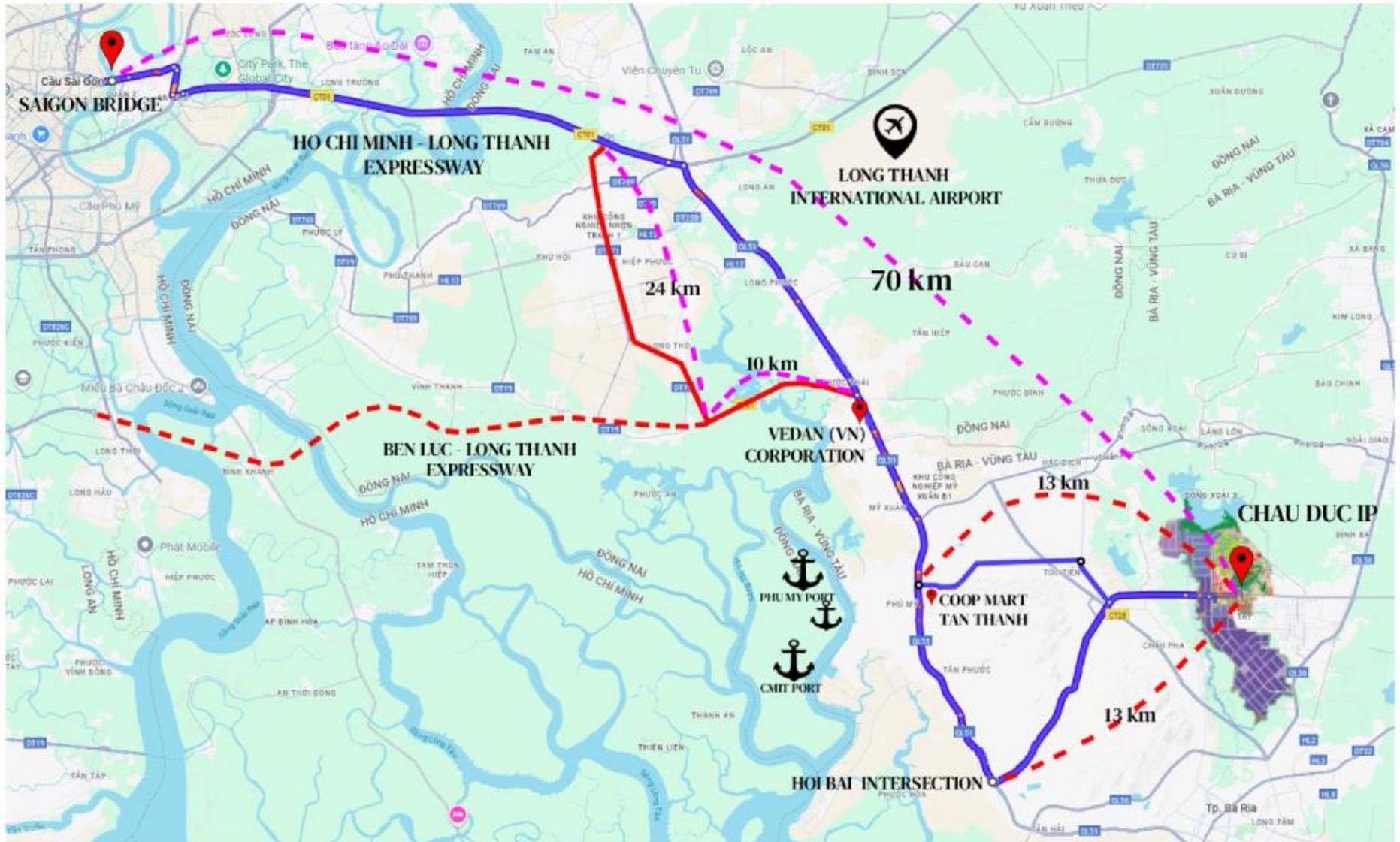
LAND USE MASTER PLAN



GHI CHÚ - LEGEND:

- ĐẤT XD CẢNG CONTAINER - KHO BÃI
LAND FOR ICD - WAREHOUSE
 - ĐẤT XD NHÀ MÁY XÍ NGHIỆP ĐA NGÀNH
LAND FOR MULTI-INDUSTRIAL FACTORIES
 - ĐẤT XD NHÀ MÁY XÍ NGHIỆP SẠCH
LAND FOR CLEAN FACTORIES
 - ĐẤT XD NHÀ MÁY XÍ NGHIỆP CHẤT LƯỢNG CAO
LAND FOR HIGH-QUALITY FACTORIES
 - ĐẤT XD CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI KỸ THUẬT
LAND FOR UTILITY BUILDINGS
 - ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN
LAND FOR GREEN PARK
 - ĐẤT XD NHÀ LIÊN KẾ VƯỜN
LAND FOR STANDARD ROW HOUSE
 - ĐẤT XD NHÀ BIỆT THỰ
LAND FOR HIGH STANDARD VILLA
 - ĐẤT XD NHÀ BIỆT THỰ CAO CẤP
LAND FOR VERY HIGH STANDARD VILLA
 - ĐẤT XD NHÀ Ở CAO TẦNG
LAND FOR APARTMENT BUILDINGS
 - ĐẤT XD NHÀ Ở CÔNG NHÂN
LAND FOR WORKER HOUSING
 - ĐẤT XD CƠ QUAN HÀNH CHÍNH
LAND FOR ADMINISTRATIVE CENTER
 - ĐẤT XD TT CÔNG CỘNG - THƯƠNG MẠI
LAND FOR COMMERCIAL PUBLIC CENTER
 - ĐẤT XD CT VĂN HÓA - GIÁO DỤC - Y TẾ
LAND FOR CULTURAL, EDUCATIONAL, HEALTH FACILITIES
 - ĐẤT SÂN GOLF
GOLF COURSE
 - NÚI NGHỆ
NGHE MOUNTAIN
 - RANH THIẾT KẾ
PROJECT BOUNDARY
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG
TRANSPORTATION ROAD
 - ĐƯỜNG ĐIỆN 110KV
110KV POWER LINE
 - ĐƯỜNG CẤP NƯỚC THỎ
RAW WATER SUPPLY PIPE LINE
 - CẦU
BRIDGE
 - TRẠM XE BUÝT
COACH STATION
- KÝ HIỆU - SYMBOL:**
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI - WASTE WATER TREATMENT PLANT
 - NHÀ MÁY NƯỚC - WATER PLANT
 - TRẠM BIẾN THỂ - TRANSFORMER SUBSTATION

FROM HCMC TO CHAU DUC IP ROAD MAP



BẢN ĐỒ LIÊN HỆ VÙNG

