



TỔNG CÔNG TY SONADEZI - SONADEZI 工業団地開発総合会社  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC  
SONADEZI CHAU DUC 株式保有会社

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi,  
Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An  
Bình, Tp Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam  
所在地: ベトナム国 Dong Nai 省 Bien Hoa 市  
An Binh 区 Bien Hoa 工業団地 1 道路 1 号ソナデジビル階目 1 号

Tel/電話番号 : 84-251-8860784 / 8860785  
Fax/ファックス番号:84-251-8860783  
Email/メール:sales@sonadezichauduc.com.vn

**THÔNG TIN TỔNG QUAN**  
**KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC**  
**CHAU DUC 都市工業団地**

<p><b>CHỦ ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP デベロッパー</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tên: <b>CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC</b> <b>社名 : SONADEZI CHAU DUC 株式保有会社</b></li> <li>- Giấy CNĐKDN số: 3600899948 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/05/2024 (thay đổi lần 13). ビジネスライセンス : No.3600899948 発行日 : 04/05/2024、発行機関 : ドンナイ計 画投資省 (調整数 13 回) .</li> <li>- Trụ sở chính : Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. ベトナム国 Dong Nai 省 Bien Hoa 市 An Binh 区 Bien Hoa 工業団地 1 道路 1 号ソナデジビル 9 階目 1 号</li> <li>- Điện thoại 電話: 84-251-8860784 / 8860785 Fax ファックス: 84-251-8860783</li> <li>- E-mail メール : sales@sonadezichauduc.com.vn</li> <li>- Website/Web サイト: www.sonadezichauduc.com.vn , www.sonadezi.com.vn</li> <li>- Tổng Giám đốc : Ông <b>NGUYỄN VĂN TUẤN</b> 社長 : <b>NGUYEN VAN TUAN 氏</b></li> </ul>
<p><b>VỊ TRÍ ロケーション</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thuộc địa bàn xã Nghĩa Thành, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức; xã Sông Xoài, xã Châu Pha, Thành phố Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Việt Nam. ベトナム Ba Ria Vung Tau 省 Phu My 市 Chau Pha 町と Song Xoai 町、Chau Duc 区 Nghia Thanh 町と Suoi Nghe 町に置く</li> </ul>
<p><b>PHÂN KHU CHỨC NĂNG 土地開発計画</b></p>	<p><b>Tổng diện tích toàn khu /総面積</b> : Khoảng <b>2.287 ha/ヘクタール</b></p> <p><i>Trong đó:/内訳</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất khu công nghiệp/工業エリア総面積 : Khoảng 1.556 ha /ヘクタール</li> <li>- Đất khu đô thị Châu Đức &amp; Sân Golf : Khoảng 689 ha/ヘクタール チャウドック住宅面積 &amp; ゴルフコース</li> <li>- Đất ngoài khu đô thị/住宅以外のエリア : Khoảng 42 ha/ヘクタール</li> </ul>

**THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC**  
**CHAU DUC 工業団地に関する情報**

**CÁC NGÀNH  
NGHỀ TIÊU  
BIỂU THU  
HÚT ĐẦU TƯ  
VÀO KHU  
CÔNG  
NGHIỆP**  
**工業団地への投  
資を誘致する代  
表的な産業**

- Lắp ráp linh kiện điện tử, máy tính và chất bán dẫn; 電子部品、コンピュータ及び半導体の組み立て産業。
- Cáp và vật liệu viễn thông; ケーブルおよび通信材料生産産業
- Dược phẩm, thiết bị y tế; 医薬品、医療機器
- Cơ khí chính xác, sản xuất máy lạnh, máy giặt; 精密工学、冷蔵庫・洗濯機の製造
- Thiết bị điện; 電気機器
- Các phụ kiện của ô tô, sản xuất và lắp ráp ô tô; 自動車の部品、自動車の製造・組立
- Các ngành sản xuất vật liệu mới, công nghệ nano; 新材料の製造業、ナノテクノロジー
- Các ngành nghề gia công chế tác vàng bạc, đá quý, kim cương và kim loại quý... 金、銀、宝石、ダイヤモンドと貴金属等の加工・制作。
- Gia công cơ khí, cầu kiện thép; 機械的加工、鋼部品
- Lắp ráp xe đạp, xe máy, ô tô, các phương tiện vận tải chuyên dùng; 自転車、オートバイ、自動車、専用乗り物の組立
- Chế biến nông sản, nông dược, thực phẩm, đồ uống (không chế biến tinh bột sắn); 農産物、農薬、食品、飲料の加工（タピオカ澱粉の加工しない）
- Sản xuất vật liệu xây dựng, cầu kiện ngành xây dựng (không bao gồm sản xuất bê tông thương phẩm, cầu kiện bê tông); 建材、建設用構造物の製造（商用コンクリート、コンクリート構造物を含まない）
- May mặc thời trang cao cấp, giày da, dệt (không bao gồm công đoạn nhuộm và thuộc da); 高級ファッション衣類、革靴、繊維の製造（染色となめしを含まない）
- Sản xuất các sản phẩm nhựa, phụ kiện, đồ gia dụng; プラスチック製品、その部品、家庭用品の製造
- Chế biến gỗ và đồ gỗ cao cấp; 木材の加工、高級木製家具の製造...
- **Các ngành nghề không tiếp nhận và hạn chế khác trong KCN:**  
**工業団地に受け入れなく、制限される他の産業は次の通りです。**
- Công nghiệp chế biến mù cao su; 工業用ゴムラテックス加工
- Công nghiệp sản xuất hóa chất cơ bản (có phát sinh nước thải công nghiệp); 基本化学品の製造業（産業廃水あり）
- Luyện thép từ nguyên liệu là sắt thép phế liệu sử dụng công nghệ lò luyện không liên tục. 原料とした廃物鉄鋼から不連続製錬炉で製錬すること
- Các ngành nghề hạn chế thu hút và không thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Chỉ thị 43-CT/TU ngày 06/08/2014 của BTV Tỉnh ủy.  
Ba Ria - Vung Tau 省人民委員会の 2014 年 8 月 6 日付き指示第 43-CT/TU 号に従い本省地区に誘致を制限し、誘致しない産業

**HÌNH THỨC  
THUÊ ĐẤT,  
ĐƠN GIÁ &  
PHƯƠNG  
THỨC THANH  
TOÁN**

**物件賃料借、単  
価、支払い案件**

**1. Hình thức thuê đất : 物件賃貸借形式**

Vui lòng làm việc trực tiếp để biết thêm thông tin chi tiết.

詳細は直接お問い合わせください

**2. Giá thuê bao gồm: 賃料明細**

**2.1. Đơn giá Tiền thuê mặt bằng công nghiệp/ Phí sử dụng hạ tầng đến năm 2058 (chưa bao gồm Tiền thuê đất hàng năm):**

インフラ整備付の産業施設の賃貸単価 2058 年まで (年間地代は含まれておりません):

Vui lòng làm việc trực tiếp để biết thêm thông tin chi tiết.

詳細は直接お問い合わせください

**2.2. Đơn giá Tiền thuê đất hàng năm: tùy theo vị trí, khu vực đất thuê.**

年間地代家賃単価: 借りている土地の場所や面積によって異なります。

**2.3. Phí quản lý : ~19.500 VND/m<sup>2</sup>/năm 管理費: ~19,500 VND/ m<sup>2</sup>/年**

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

上記の単価及び費用には VAT 税含まない

**3. Phương thức thanh toán 支払う案件**

**3.1. Đối với Tiền thuê mặt bằng công nghiệp/Phí sử dụng hạ tầng.**

インフラ整備付の産業施設の賃貸単価に関して

- Thanh toán một lần cho cả thời hạn đầu tư. 投資期間における一回支払わないといけないこと

- Tiến độ thanh toán sẽ được chia thành 03 (ba) đợt trong thời hạn 06 (sáu) tháng, cụ thể như sau: 支払いの進捗状況は、具体的には次のように 6 か月以内に 3 回の分割払いに分割されます。

✓ Đợt 1: **50%** tổng số Tiền thuê mặt bằng/ Phí sử dụng hạ tầng, thanh toán trong vòng **10 (mười) ngày** kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất.

第一回: 賃貸総額の 50% - 賃貸借契約を締結した日から 10 日間以内支払うこと

✓ Đợt 2: **30%** tổng số Tiền thuê mặt bằng/ Phí sử dụng hạ tầng, thanh toán trong vòng **03 (ba) tháng** kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất.

第 2 回: 賃貸総額の 30% - 賃貸借契約を締結した日から 3 か月以内支払うこと

✓ Đợt 3: **20%** tổng số Tiền thuê mặt bằng/ Phí sử dụng hạ tầng, thanh toán trong vòng **06 (sáu) tháng** kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất.

第 3 回: 賃貸総額の 20% - 賃貸借契約を締結した日から 6 か月以内支払うこと

**3.2. Tiền thuê đất hàng năm: Thanh toán hàng năm tương ứng từng vị trí và khu vực đất thuê.**

年間地代: 地位及びエリアにより年一回支払うこと

❖ *Đơn giá có thể thay đổi theo tình hình thực tế.*

実際の状況により、単価は変わる場合があります

<p><b>KHOẢNG CÁCH ĐẾN CÁC ĐẦU MỐI GIAO THÔNG TRỌNG YẾU</b> <b>主要な交通網までの距離</b></p>	<p><b>1) Khoảng cách đường bộ: 道路</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kết nối trực tiếp vào Quốc lộ 56 高速道路 56 号線に直結</li> <li>- Quốc lộ 51 高速道路 51 号 : 13 km / キロ</li> <li>- Thành phố Vũng Tàu ブンタウ市 : 44 km / キロ</li> <li>- Thành phố Hồ Chí minh - ホーチミンまで : 75 km / キロ</li> </ul> <p><b>(2) Khoảng cách đến bến cảng : 港までの距離</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cụm cảng biển nước sâu Thị Vải – Cái Mép : 16 Km - 19 Km</li> <li>- ティヴァイ- カイ メ° 深水港まで : 16 キロ- 19 キロ</li> </ul> <p><b>(3) Khoảng cách đến sân bay : 空港までの距離</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sân bay Quốc tế Long Thành ロンタン国際港まで : 54 km / キロ</li> </ul>
<p><b>HỆ THỐNG GIAO THÔNG NỘI BỘ</b> <b>内部交通網</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đường BTN nóng, tải trọng H30;30 トンの積載能力を持つアスファルト道路</li> <li>- Đường trục trung tâm Bắc Nam của khu gồm 06 làn xe, dải phân cách 02m, lộ giới 54 m; 6 線で 2 メートルの分離車線、54 メートル幅の南北メイン道路です。</li> <li>- Các đường nhánh có 02 làn xe, lộ giới 29 m; 2 車線で、29 メートル幅の枝道。</li> </ul>
<p><b>HỆ THỐNG CUNG CẤP ĐIỆN NĂNG</b> <b>電源システム</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 01 trạm biến áp 110/22KV với công suất 63 MVA để cấp điện.</li> </ul> <p>施設 : 110/22KV 変電所が 1 つで、の容量は 63MVA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá điện: theo Quyết định số 2699/QĐ-BCT ngày 11/10/2024 của Bộ Công thương, đơn giá điện cho cấp điện áp từ 22KV đến dưới 110KV áp dụng như sau</li> </ul> <p>商工省の 2024 年 10 月 11 日付決定 No. 2699/QĐ-BCT によると、22KV から 110KV 未満の電圧レベルの電力単価は次のように適用されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Giờ cao điểm ピーク時間 : VND 3.242/kWh</li> <li>* Giờ thấp điểm オブピーク : VND 1.136/kWh</li> <li>* Giờ bình thường 通常の時間 : VND 1.749/kWh</li> </ul> <p>(Giá chưa bao gồm thuế GTGT ) (税金抜き価格で、政府決定により変更されることもあります)</p>
<p><b>HỆ THỐNG CẤP NƯỚC</b> <b>給水システム</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quy mô nhà máy cấp nước sạch với công suất tối đa 300.000 m<sup>3</sup>/ngày 最大容量 300,000 m<sup>3</sup>/日の上水道プラントの規模</li> <li>- Hiện nay, nhà máy cấp nước sạch đang vận hành với công suất là 150.000m<sup>3</sup>/ngày. 現在、純水供給工場は 150,000m<sup>3</sup>/日の容量で稼働しています。</li> <li>- Giá nước được tính theo đơn giá nước hiện hành trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. 水代価格は Ba Ria-Vung Tau 省の価格規定によります。</li> </ul>

<p><b>HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI</b> <b>廃水処理システム</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiện nay, nhà máy xử lý nước thải đang vận hành với công suất là 4.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm. 現在、廃水処理プラントは 4,500m<sup>3</sup>/日夜の容量で稼働しています。</li> <li>- Nước thải phải xử lý: nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất 廃水処理：生活排水と工業廃水</li> <li>- Theo quy định của Nhà nước, khối lượng nước thải được tính phí xử lý bằng 80% lượng nước cấp. Phí xử lý nước thải: khoảng <b>8.320 – 9.100 VND/m<sup>3</sup></b> (chưa bao gồm thuế GTGT, áp dụng cho khách hàng mới, đơn giá có thể thay đổi theo tình hình thực tế). 州の規制によれば、処理料金が課される廃水の量は、供給される水の量の 80% に相当します。廃水処理料金：約 <b>8,320 – 9,100 VND/m<sup>3</sup></b> (付加価値税は含まれません, 単価は新規顧客に適用されます, 実際の状況により、単価は変わる場合があります)。</li> </ul>
<p><b>ƯU ĐÃI THUẾ TNDN</b> <b>企業所得税優遇</b></p>	<p>Miễn thuế TNDN 2 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo (Khoản 4 Điều 19 và Khoản 3 Điều 20 của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính).</p> <p>企業所得税は財務省の通達第 78/2014/TT-BTC 号の第 19 条第 4 項そして第 20 条第 3 項に従い 2 年間に免税し次の 4 年間に 50%減税する</p>
<p><b>HỖ TRỢ KHÁCH HÀNG</b> <b>お客様サポート</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hỗ trợ khách hàng trong công tác xin Giấy Chứng Nhận Đầu Tư, Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp, làm thủ tục xin cấp con dấu và mã số thuế; lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường; xin giấy phép xây dựng, trích lục bản đồ; công tác đấu nối điện, nước, lắp đặt hệ thống điện thoại, viễn thông, Internet; tuyển dụng nhân sự. <i>(Công ty 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).</i> お客様サポート業務は投資認定証の申請、ビジネスライセンス, 印鑑及び税コードの発行申請、環境影響報告書の作成、建設許可書の申請、地図の抜粋、電気配線・配管等の取付、電話装置・通信装置・インターネットの設置、求人等です。※ソナデジチャウドック株式会社は土地を賃貸するお客様にこれらの手続きを実施する時に同行するが、発生する関連費用がお客様の自費です。</li> <li>- Làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. 土地使用権の認定証を発行する手続きをします土地に付随する家屋およびその他の資産の所有権。</li> </ul>

# THÔNG TIN VỀ KHU ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC

## CHAU DUC 都市エリアに関する情報

<p><b>TỔNG QUAN</b> <b>概要</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Quy mô diện tích <b>総面積</b>: 690,5 ha</li><li>- Trong đó <b>内訳</b>:<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Khu đô thị Châu Đức <i>Chau Duc</i> 都市部: 498ha</li><li>✓ Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước <i>Sonadezi Huu Phuoc</i> 住宅街: 40,5 ha</li><li>✓ Sân Golf Châu Đức ゴルフコース: 152ha.</li></ul></li><li>- Là một khu đô thị mới hiện đại với nhiều loại hình nhà ở: biệt thự, nhà liên kế, chung cư cao tầng...</li></ul> <p>別荘、タウンハウス、高層マンションなど、さまざまなタイプの住宅が建ち並ぶ近代的な新都市エリアです。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Đầy đủ các công trình tiện ích như: sân Golf, các dịch vụ vui chơi giải trí, trường học, bệnh viện, khu thương mại...</li></ul> <p>ゴルフコース、エンターテイメントサービス、学校、病院、商業地域などのあらゆる公益プロジェクト...</p>
<p><b>KHU DÂN CƯ SONADEZI HỮU PHƯỚC</b> <b>Sonadezi Huu Phuoc</b> <b>住宅区</b></p>	<p><b>Khu Dân Cư Sonadezi Hữu Phước <i>Sonadezi Huu Phuoc</i> 住宅街 (40,5ha):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Sản phẩm nhà ở 住宅関連製品:</li><li>- <b>Nhà Shophouse:</b><ul style="list-style-type: none"><li>✓ Tổng số sản phẩm: 160 căn ( đã bán 100 căn) 総製品数 : 160 軒 (100 軒の家を売りました)</li><li>✓ Đang mở bán giai đoạn 2 (60 căn) 第 2 期は販売中 (60 軒)</li><li>✓ Diện tích đất trung bình: 224 m<sup>2</sup> (7m x 32m) 平均土地面積: 224 m<sup>2</sup> (7m x 32m)</li><li>✓ Diện tích sàn xây dựng: 570,94 m<sup>2</sup> (1 trệt, 3 lầu) 建物の床面積: 570.94 m<sup>2</sup> (地上 1 階、地上 3 階)</li><li>✓ Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài 内側は粗い構造、外側は仕上げ</li></ul></li><li>- <b>Nhà liên kế: タウンハウス</b><ul style="list-style-type: none"><li>✓ Tổng sản phẩm: 128 căn 総製品数 : 128 軒</li><li>✓ Đang mở bán giai đoạn 2 第 2 期は販売中</li><li>✓ Diện tích đất trung bình: 175 m<sup>2</sup> (7m x 25m) 1 trệt, 2 lầu 平均土地面積 : 175 m<sup>2</sup> (7m x 25m) 地上 1 階、地上 2 階</li></ul></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài 内側は粗い構造、外側は仕上げ</li> <li>- <b>Nhà ở thu nhập thấp 低所得者向けの住宅:</b></li> <li>✓ Tổng số căn là 210 căn (3 block - chung cư 5 tầng) 総戸数は 210 戸 (3 ブロック~5 階建て集合住宅)</li> <li>✓ Đã tiếp nhận hồ sơ đăng ký từ ngày 01/10/2024 2024 年 10 月 1 日より登録申請受付開始</li> </ul>
--	--

**Để biết thêm thông tin chi tiết, xin vui lòng liên hệ với chúng tôi theo địa chỉ:  
詳細情報を知りたい方は以下へ連絡をお願い致します。**

**Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức - Phòng Kinh Doanh  
ソナデジチャウドウツク株式会社の経営部門**

<b>Văn phòng KCN 工業団地の事務所</b>	<b>Ông Vũ Quân - Vu Quan 氏</b> Trưởng Phòng Kinh doanh- ビジネス部長
Tel: 84-254-3977076	携帯電話番号 : 0389.33.66.88 - 0908.40.90.90
	メール: vuquan79@gmail.com

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

ベトナム語版と日本語版に矛盾が発生する場合、添付するベトナム語版は解釈言語として使用されます。

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

チャウドック工業団地の濃縮廃水処理施設の入力受け入れに関する廃水基準表

TT	Thông số	Đơn vị	Quy định tiếp nhận đầu vào của TXLNTTT
1	Nhiệt độ	°C	40
2	pH	-	5 đến 10
3	Màu sắc (pH=7)	Pt/Co	50
4	BOD <sub>5</sub> (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 phot pho 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	Amoniac (tính theo Nitơ)	mg/l	20
29	Tổng nitơ	mg/l	40
30	Tổng phot pho	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