



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. Trán
Biên, Tp Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam
所在地: ベトナム国 Dong Nai 省
Tran Bien 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

CHỦ ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DEVELOPPER	- Tên: CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC 社名: SONADEZI CHAU DUC 株式保有会社 - Giấy CNĐKDN số: 3600899948 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/09/2025 (thay đổi lần 14). 企業登録証明書番号: 3600899948 (第 14 回変更)、2025 年 9 月 23 日付、ドンナイ省財政局発行。 - Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trán Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. ベトナム国 Dong Nai 省 Tran Bien 区 Bien Hoa 工業団地 1 道路 1 号ソナデジビル 9 階目 1 号 - Điện thoại 電話: 84-251-8860784 / 8860785 Fax ファックス: 84-251-8860783 - E-mail メール: sales@sonadezichauduc.com.vn - Website/Web サイト: www.sonadezichauduc.com.vn , www.sonadezi.com.vn - Tổng Giám đốc: Ông NGUYỄN VĂN TUẤN 社長: NGUYEN VAN TUAN 氏
VỊ TRÍ ロケーション	- Thuộc địa bàn xã Nghĩa Thành, xã Ngãi Giao, phường Tân Thành, xã Châu Pha, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. ベトナム Ho Chi Minh 市 Chau Pha 町と Tan Thanh 区、Nghia Thanh 町と Ngai Giao 町に置く
PHÂN KHU CHỨC NĂNG 土地開発計画	Tổng diện tích toàn khu / 総面積 : Khoảng 2.287 ha/ ヘクタール <i>Trong đó: / 内訳</i> - Đất khu công nghiệp/工業エリア総面積 : Khoảng 1.556 ha /ヘクタール - Đất khu đô thị Châu Đức & Sân Golf : Khoảng 689 ha/ ヘクタール チャウドック住宅面積 & ゴルフコース - Đất ngoài khu đô thị/住宅以外のエリア : Khoảng 42 ha/ヘクタール

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, cấu 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, cấu kiện ngành xây dựng (không bao gồm sản xuất bê tông thương phẩm, cấu 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 mủ 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 theo quy định thành phố Hồ Chí Minh
ホーチミン市の規定による投資誘致が制限または禁止されている業種

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 Phí sử dụng hạ tầng đến năm 2058 (chưa bao gồm Tiền thuê đất hàng năm) 2058 年までのインフラ使用料単価 (年間土地賃借料を除く):

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: ~20.250 VND/m²/năm 管理費: ~20,250 VND/ m²/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 Phí sử dụng hạ tầng.

インフラ利用料について。

- 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 Phí sử dụng hạ tầng, thanh toán trong vòng **10 (mười) ngày** kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất.

フェーズ 1: インフラ使用料総額の 50%。土地転貸契約の締結日から 10 日以内に支払われます。

✓ 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.

フェーズ 2: インフラ使用料総額の 30%。土地転貸契約の締結日から 3 ヶ月以内に支払われます。

✓ 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.

フェーズ 3: インフラ使用料総額の 20%。土地転貸契約締結日から 6 ヶ月以内に支払う。

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

KHOẢNG CÁCH ĐẾN CÁC ĐẦU MỐI GIAO THÔNG TRỌNG YẾU 主要な交通網までの距離	1) Khoảng cách đường bộ: 道路 - Kết nối trực tiếp vào Quốc lộ 56 高速道路 56 号線に直結 - Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu/ビエンホア・ブントウ高速道路 : 03 km / キロ - Đường Vành đai 4 /環状道路 4 号線 : 04 km / キロ - Quốc lộ 51 高速道路 51 号 : 13 km / キロ - Cao tốc Bến Lức – Long Thành /ベンリュック – ロンタン高速道路 : 22 km / キロ - Phườnɡ Vũng Tàu ブンタウ区 : 44 km / キロ - Thành phố Hồ Chí Minh ホーチミン市中心まで : 75 km / キロ (2) Khoảng cách đến bến cảng : 港までの距離 - Cụm cảng biển nước sâu Thị Vải – Cái Mép : 16 Km - 19 Km ティヴァイー カイ メ° 深水港まで : 16 キロ – 19 キロ (3) Khoảng cách đến sân bay : 空港までの距離 Sân bay Quốc tế Long Thành ロンタン国際港まで: 54 km / キロ
HỆ THỐNG GIAO THÔNG NỘI BỘ 内部交通網	- 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 - 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。 - Các đường nhánh có 02 làn xe, lộ giới 29 m; 2 車線で、29 メートル幅の枝道。
HỆ THỐNG CUNG CẤP ĐIỆN NĂNG 電源システム	- 01 trạm biến áp 110/22KV với công suất 63 MVA để cấp điện. 施設 : 110/22KV 変電所が 1 つで、の容量は 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 商工省の 2025 年 05 月 09 日付決定 No. 1279/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。 * Giờ cao điểm ピーク時間 : VND 3.398/kWh * Giờ thấp điểm オブピーク : VND 1.190/kWh * Giờ bình thường 通常の時間 : VND 1.833/kWh (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)
HỆ THỐNG CẤP NƯỚC 給水システム	- Quy mô nhà máy cấp nước sạch với công suất tối đa 300.000 m³/ngày 最大容量 300, 000 m³/日の上水道プラントの規模 - Hiện nay, nhà máy cấp nước sạch đang vận hành với công suất là 150.000m³/ngày. 現在、純水供給工場は 150, 000m³/日の容量で稼働しています。 - Đơn giá nước sạch: theo quy định hiện hành của Nhà nước. 現行の国家規定に準じた水道料金となっております。

HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI 廃水処理システム	- Hiện nay, nhà máy xử lý nước thải đang vận hành với công suất là 4.500 m³/ngày đêm. 現在、廃水処理プラントは 4,500m³/日夜の容量で稼働しています。 - 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 - 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 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). 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 8,640 - 9,450 VND/m³（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）。
ƯU ĐÃI THUẾ TNDN 企業所得税優遇	Ưu đãi thuế TNDN được áp dụng theo quy định hiện hành của Nhà nước. 法人所得税の優遇措置は、ベトナムの現行法令に基づき適用されます。
HỖ TRỢ KHÁCH HÀNG お客様サポート	- 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。 - Hỗ trợ 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). 土地使用権証明書、住宅及び土地に付随するその他の財産の所有権証明書の手続きをお手伝いさせていただきます（土地に付随する財産情報を除く）。

THÔNG TIN VỀ KHU ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC

CHAU DUC 都市エリアに関する情報

TỔNG QUAN 概要	- Quy mô diện tích 総面積: 690,5 ha - Trong đó 内訳: ✓ Khu Đô thị Dịch vụ サービス型都市開発区域: 498 ha ✓ Khu Dân cư Sonadezi Hữu Phước <i>Sonadezi Huu Phuoc</i> 住宅街: 40,5 ha ✓ Sân Golf Châu Đức ゴルフコース: 152 ha. - Là một khu đô thị mới hiện đại với nhiều loại hình nhà ở: biệt thự, nhà liên kế, chung cư cao tầng... 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。 - Đầy đủ các công trình tiện ích như: sân Golf, các dịch vụ vui chơi giải trí, trường học, bệnh viện, khu thương mại... 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...
KHU DÂN CƯ SONADEZI HỮU PHƯỚC Sonadezi Huu Phuoc 住宅区	Khu Dân Cư Sonadezi Hữu Phước <i>Sonadezi Huu Phuoc</i> 住宅街 (40,5ha): ➤ Sản phẩm nhà ở 住宅関連製品: - Nhà Shophouse: ✓ Tổng số sản phẩm hiện có: 138 căn (đã bán 100 căn) - 入手可能な製品の合計数: 138 軒 (100 軒の家を売りました) ✓ Diện tích đất trung bình: 224 m² (7m x 32m) - 平均土地面積: 224 m² (7m x 32m) ✓ Diện tích sàn xây dựng: 570,94 m² (1 trệt, 3 lầu) - 建物の床面積: 570.94 m² (地上 1 階、地上 3 階) ✓ Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài - 内側は粗い構造、外側は仕上げ - Nhà liên kế: タウンハウス ✓ Tổng số sản phẩm hiện có: 54 căn - 入手可能な製品の合計数: 54 軒 ✓ Diện tích đất trung bình: 175 m² (7m x 25m) 1 trệt, 2 lầu - 平均土地面積: 175 m² (7m x 25m) 地上 1 階、地上 2 階 ✓ Diện tích sàn xây dựng: 225,3 m² (1 trệt, 2 lầu) - 建物の床面積: 225.3 m² (地上 1 階、地上 2 階) ✓ Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài - 内側は粗い構造、外側は仕上げ

	- Nhà ở xã hội 公営住宅: ✓ 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) ✓ Đang tiếp nhận hồ sơ đăng ký 現在、申請書を受付中です。
--	--

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

Văn phòng KCN 工業団地の事務所	Ông Vũ Quân - Vu Quan 氏 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.

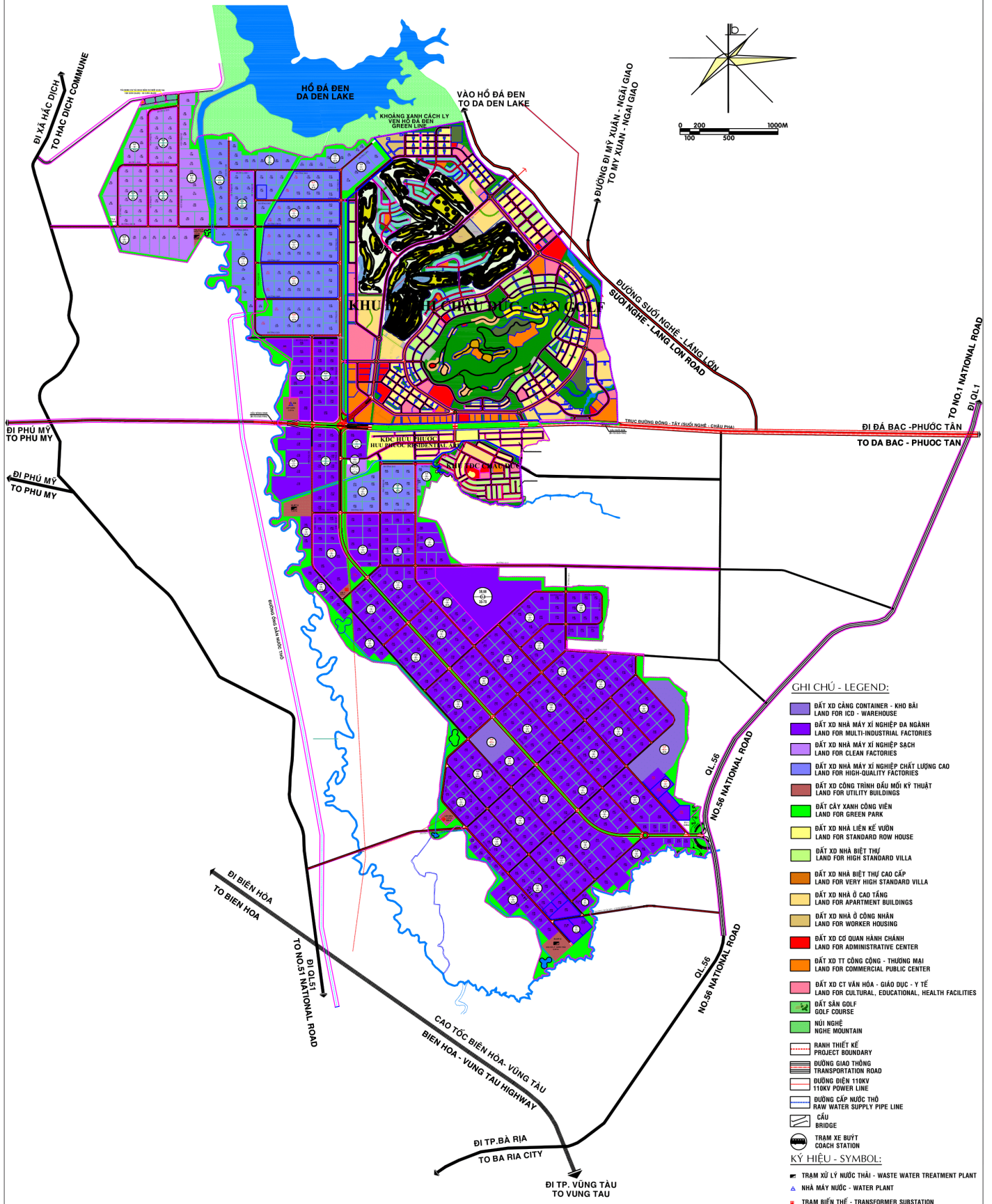
ベトナム語版と日本語版に矛盾が発生する場合、添付するベトナム語版は解釈言語として使用されます。

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

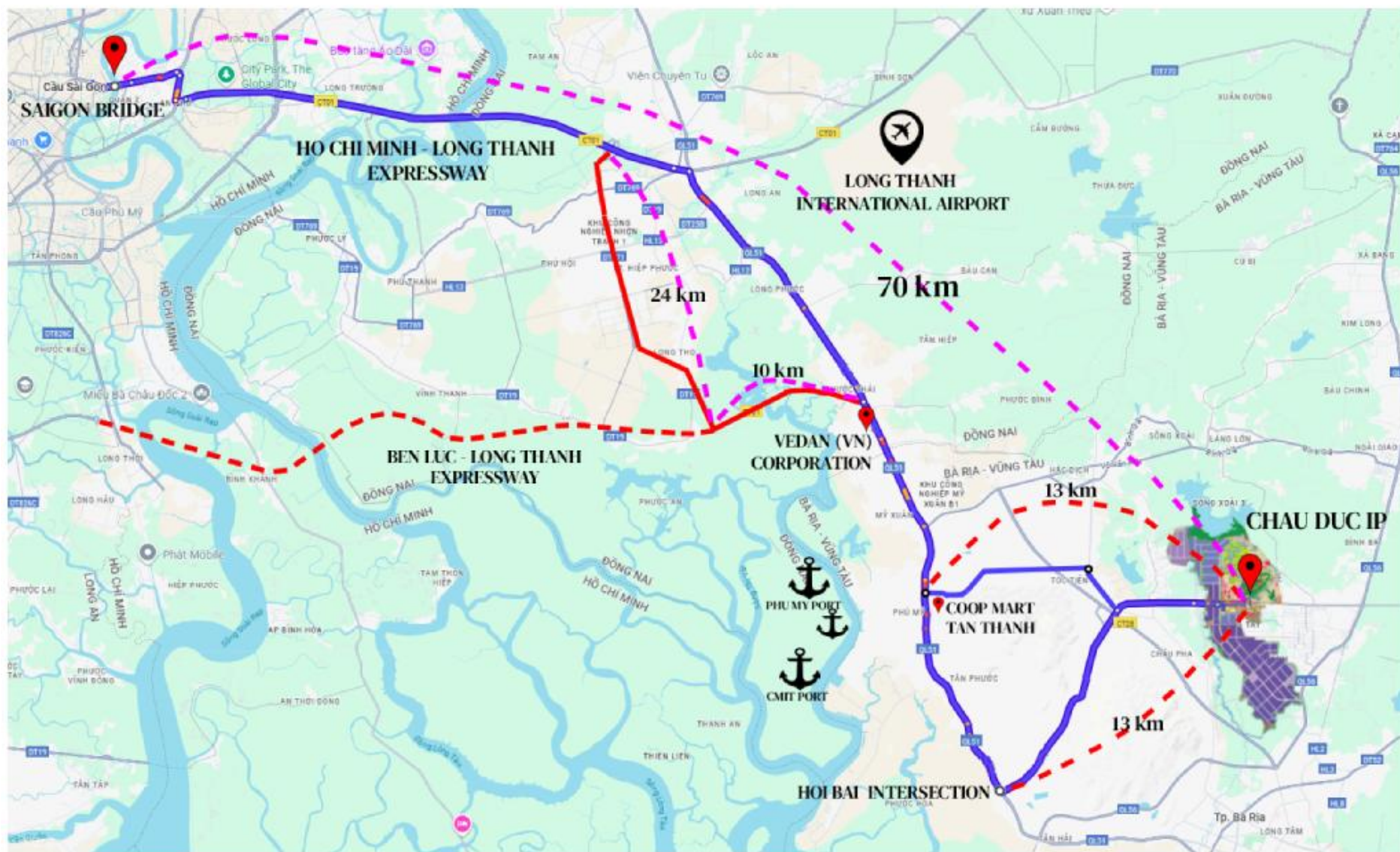
チャウドック工業団地の濃縮廃水処理施設の入力受け入れに関する廃水基準表

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 ₅ (20°C)	mg/l	300
5	COD	mg/l	500
6	Chất rắn lơ lửng	mg/l	150
7	<i>Asen</i>	mg/l	0,0405
8	<i>Thủy ngân</i>	mg/l	0,00405
9	<i>Chì</i>	mg/l	0,081
10	<i>Cadimi</i>	mg/l	0,0405
11	<i>Crom (VI)</i>	mg/l	0,0405
12	<i>Crom (III)</i>	mg/l	0,162
13	<i>Đồng</i>	mg/l	1,62
14	<i>Kẽm</i>	mg/l	2,43
15	<i>Niken</i>	mg/l	0,162
16	<i>Mangan</i>	mg/l	0,405
17	<i>Sắt</i>	mg/l	0,81
18	<i>Tổng Xianua</i>	mg/l	0,0567
19	<i>Tổng Phenol</i>	mg/l	0,081
20	Tổng dầu mỡ khoáng	mg/l	20
21	Clo dư	mg/l	2,42
22	<i>Tổng PCBs</i>	mg/l	0,00243
23	<i>Tổng hóa chất bảo vệ thực vật phot pho hữu cơ</i>	mg/l	0,243
24	<i>Tổng hóa chất bảo vệ thực vật Clo hữu cơ</i>	mg/l	0,0405
25	Sunfua	mg/l	3,0
26	<i>Florua</i>	mg/l	4,05
27	Clorua	mg/l	405
28	Amoniac (tính theo Nito)	mg/l	20
29	Tổng nito	mg/l	40
30	Tổng phot pho	mg/l	8
31	Coliform	MPN/100ml	Không giới hạn
32	<i>Tổng hoạt độ phóng xạ α</i>	Bq/l	0,1
33	<i>Tổng hoạt độ phóng xạ β</i>	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



FROM HCMC TO CHAU DUC IP ROAD MAP



BẢN ĐỒ LIÊN HÊ VÙNG

