



TỔNG CÔNG TY SONADEZI – SONADEZI총공사
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
SONADEZI CHAU DUC 주식회사

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 01
 Đường 01, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên,
 Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
 동나이성, 판비엔동, 비엔호아 1 산업단지,
 1 번 도로 1 번지, 소나데지 빌딩 9 층

Tel 전화: 84.251.8860788 / 84.254.3977075
 Fax 팩스: 84.251.8860783 / 84.254.3977070
 E-mail : sales@sonadezichauduc.com.vn

THÔNG TIN TỔNG QUAN

KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC

CHAU DUC 도심 공업 단지의 기본정보

CHỦ ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP 부동산 개발	- Tên: CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC 회사명: SONADEZI CHAU DUC 주식회사 - Giấy CNĐKDN số: 3600899948 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/09/2025 (thay đổi lần 14). 기업등록증명서 번호: 3600899948(제 14 차 변경), 2025 년 9 월 23 일자, 동나이성 재무국 발급. - Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. 본사주소: 동나이성, 판비엔동, 비엔호아 1 산업단지, 1 번 도로 1 번지, 소나데지 빌딩 9 층 - Điện thoại: 84-251-8860784 / 8860785 Fax : 84-251-8860783 전화: 84-251-8860784 / 8860785 팩스: 84-251-8860783 - E-mail/이메일 : sales@sonadezichauduc.com.vn - Website/웹사이트: www.sonadezichauduc.com.vn hoặc/또는 www.sonadezi.com.vn - Tổng Giám đốc : Ông NGUYỄN VĂN TUẤN - 대표 : Mr. NGUYEN VAN TUAN
VỊ TRÍ 위치	Thuộc địa bàn xã Nghĩa Thành, xã Ngãi Giao, Xã Châu Pha, Phường Tân Thành, Thành Phố Hồ Chí Minh Nghĩa Thanh 면, Ngai Giao 면, Chau Pha 면; Tan Thanh 동, Ho Chi Minh 시.
PHÂN KHU CHỨC NĂNG 토지 규모 계획	Tổng diện tích toàn khu/ 총면적 : Khoảng 2,287 ha /헥타르 <i>Trong đó/ 그중에:</i> - Đất khu công nghiệp/ 공업용지 총면적 : Khoảng 1,556 ha/헥타르 - Đất khu đô thị Châu Đức & Sân Golf Chau Duc 도시 구역 & 골프 장 : Khoảng 689 ha/헥타르 - Đất ngoài khu đô thị/ 시가지 외곽 지역 토지 : Khoảng 42 ha/헥타르

THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC CHAU ĐUC 산업 단지에 대한 정보

**CÁC NGÀNH
NGHỀ TIÊU
BIỂU THU HÚT
ĐẦU TƯ VÀO
KHU CÔNG
NGHIỆP**
산업단지 투자를
유치하는
대표적인 산업

- Lắp ráp, sản xuất linh kiện điện tử, máy tính và chất bán dẫn/ 전자부품, 컴퓨터, 반도체 조립산업;
- Cáp và vật liệu viễn thông/ 전기통신용 케이블 및자재 생산;
- Dược phẩm, thiết bị y tế/ 의약, 제약 제품;
- Cơ khí chính xác, sản xuất máy lạnh, máy giặt/정밀공학, 에어컨, 세탁기 제조;
- Thiết bị điện/gia đình dụng 전자 기기;
- Các phụ kiện của ô tô, sản xuất và lắp ráp ô tô/자동차 부품, 자동차 제조 및 조립;
- Các ngành sản xuất vật liệu mới, công nghệ nano/새로운 자재 제조 업종및, 나노기술;
- Các ngành nghề gia công chế tác vàng bạc, đá quý, kim cương và kim loại quý/ 금,은,보석, 다이아몬드 등 귀금속 가공업;
- Gia công cơ khí, cấu kiện thép/ 철골구조 및 기계 제조;
- Lắp ráp xe đạp, xe máy, ô tô, các phương tiện vận tải chuyên dùng/자전거, 오토바이, 자동차, 전용 운송 수단 조립;
- Chế biến nông sản, nông dược, thực phẩm, đồ uống (không chế biến tinh bột sắn)/ 농산물, 농약, 식품, 음료 가공 (카사바전분 가공하지 않음);
- Sản xuất vật liệu xây dựng, cấu kiện ngành xây dựng (không bao gồm sản xuất bê tông thương phẩm, cấu kiện bê tông)/ 건축자재 제조(콘크리트 제품 및 부품 제외);
- May mặc thời trang cao cấp, giày da, dệt (không bao gồm công đoạn nhuộm và thuộc da)/ 고급 의류, 신발, 직물 (염색가공 공정 제외);
- Sản xuất các sản phẩm nhựa, phụ kiện, đồ gia dụng/플라스틱 제품, 부품, 가정용품 제조;
- Chế biến gỗ và đồ gỗ cao cấp/ 목재 가공품, 가구;...

Các ngành nghề không tiếp nhận và hạn chế khác trong KCN/공단에서 접수하지 않고 제한하는 업종

- Công nghiệp chế biến mủ cao su/ 고무 라텍스 제품;
- Công nghiệp sản xuất hóa chất cơ bản (có phát sinh nước thải công nghiệp) /기본 화학물 생산 산업 (산업폐수 발생);
- Luyện thép từ nguyên liệu là sắt thép phế liệu sử dụng công nghệ lò luyện không liên tục/불연속 용광로 기술을 통한 고철에서 나온 철 제품;
- Các ngành nghề hạn chế thu hút và không thu hút đầu tư theo quy định thành phố Hồ Chí Minh/호치민시 규정에 따라 투자 유치가 제한되거나 비우선시되는 업종.

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

토지 임대 방식,
단가, 결제 방법

1. Hình thức thuê đất : 토지 임대 방식

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

자세한 내용은 직접 논의

2. Giá thuê bao gồm: 임대료는 아래와 같은 내용을 포함

2.1. Đơn giá Phí sử dụng hạ tầng đến năm 2058 (chưa bao gồm Tiền thuê đất hàng năm) : 2058년까지의 기반시설 사용료 단가(연간 토지임대료 제외)

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

자세한 내용은 직접 논의

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

단가 연간 토지임대료: 임대 토지의 위치와 면적에 따라.

2.3. Phí quản lý: ~20.250 VND/ m²/năm | 관리비 : ~20,250 VND/ m²/년

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

상기 단가와 비용에는 부가세 미포함

3. Phương thức thanh toán 결제 방법

3.1. Đối với Phí sử dụng hạ tầng.

인프라 사용료에 대해서.

- Thanh toán một lần cho cả thời hạn đầu tư. 일시불 결제
- Tiến độ thanh toán sẽ được chia thành 03 (ba) đợt trong thời hạn 06 (sáu) tháng, cụ thể như sau: 결제 진행은 6개월 이내 3회 분할로 진행되며, 구체적으로는 다음과 같습니다:

• 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.

1 단계: 총 인프라 사용료의 **50%**를 토지 하위 임대 계약 체결일로부터 **10 일** 이내에 지불해야 합니다.

• 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.

2 단계: 총 인프라 사용료의 **30%**를 토지 하위 임대 계약 체결일로부터 **3개월** 이내에 지불해야 합니다.

• 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.

3 단계: 총 인프라 사용료의 **20%**를 토지 하위 임대 계약 체결일로부터 **6개월** 이내에 지불해야 합니다.

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

연간 토지 임대료: 각 임대 토지 위치에 해당하는 연간 지불액입니다.

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

단가는 상황에 따라 변경 될 수 있음.

KHOẢNG CÁCH ĐẾN CÁC ĐẦU MỐI GIAO THÔNG TRỌNG YẾU 중요한 교통점	(1) Khoảng cách đường bộ/도로 거리: - Kết nối trực tiếp vào Quốc lộ 56/ 56 번 국도와 바로 연결 - Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu 비엔호아 - 봉파우 고속도로 : 03 km - Đường Vành đai 4 / 링로드 4 : 04 km - Quốc lộ 51 /51국로 : 13 km - Cao tốc Bến Lức – Long Thành / Ben Luc - 롱탄 고속도로 : 22km - Phường Vũng Tàu / Vung Tau 동 : 44 km - Thành phố Hồ Chí Minh/호치민시 : 75 km (2) Khoảng cách đến bến cảng /항구까지의 거리: - Cụm cảng biển nước sâu Thị Vải – Cái Mép: 16 Km - 19 Km Thi Vai - Cai Mep 심해 항구 : 16 Km - 19 Km (3) Khoảng cách đến sân bay/공항까지의 거리: - Sân bay Quốc tế Long Thành / Long Thanh국제 공항: 54 Km
HỆ THỐNG GIAO THÔNG NỘI BỘ 내부 운송 시스템	- Đường BTN nóng, tải trọng H30/아스팔트 포장 도로, 하중 H30 - Đường trục trung tâm Bắc Nam của khu gồm 06 làn xe, dải phân cách 02 m, lộ giới 54 m/폭 54 미터의 6 차선 남북 중앙 도로 - Các đường nhánh có 02 làn xe, lộ giới 29 m/폭 29 미터의 2 차선 도로
HỆ THỐNG CUNG CẤP ĐIỆN NĂNG 전력공급 시스템	- 01 trạm biến áp 110/22KV với công suất 63 MVA để cấp điện. 용량: 63MVA 의 용량을 갖춘 한개의 110/22KV 변전. - 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: 산업 통상부의 2025 년 05 월 09 일자 결정 No. 1279/QD-BCT 에 따르면, 22KV 에서 110KV 미만 전압 레벨에 대한 전기 단가는 다음과 같이 적용됩니다: * Giờ cao điểm/ 피크타임 : VND 3,398/kWh * Giờ thấp điểm/ 비수기타임 : VND 1,190/kWh * Giờ bình thường/일반 시간 : VND 1,833/kWh (Giá chưa bao gồm thuế GTGT)(부가가치세는 미포함이며, 정부정책에 따라 변경 가능함)
HỆ THỐNG CẤP NƯỚC 용수공급 시스템	- Quy mô nhà máy cấp nước sạch với công suất tối đa 300.000 m³/ngày. 최대 용량 300,000 m³/일의 정수시설 규모 - Hiện nay, nhà máy cấp nước sạch đang vận hành với công suất là 150.000 m³/ngày. 현재 순수 공급 공장은 150,000m³ / 일의 용량으로 운영되고 있습니다. - Đơn giá nước sạch: theo quy định hiện hành của Nhà nước. 상수도 요금: 현행 국가 규정에 따름.
HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI	- Hiện nay, nhà máy xử lý nước thải đang vận hành với công suất là 4.500 m³/ngày đêm. 현재 폐수 처리장은 4,500m³ / 일용량으로 운영되고 있습니다. - Nước thải phải xử lý: nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất. 처리되는 폐수: 생활 하수 및 산업용 폐수. - 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)

폐수 처리 시스템	thuế GTGT, áp dụng cho khách hàng mới, đơn giá có thể thay đổi theo tình hình thực tế). 국가 규정에 따르면 처리 비용을 청구하는 폐수량은 공급되는 물량의 80%입니다. 폐수 처리비: 약 8,640 – 9,450 VND/m³ (VAT 별도, 단가는 신규 고객에게 적용됩니다, 단가는 상황에 따라 변경 될 수 있음, 단가는 상황에 따라 변경 될 수 있음).
ƯU ĐÃI THUẾ TNDN 기업소득세 우대	- Ưu đãi thuế TNDN được áp dụng theo quy định hiện hành của Nhà nước. 법인세 우대조치는 베트남 현행 법령에 근거하여 적용됩니다
HỖ TRỢ KHÁCH HÀNG 고객 서비스	- 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>) 투자 허가증, 영업 허가증, 공장 건설 허가증, 환경 영향 평가, 화재 및 범죄 예방 시설 등록, 법인인감 등록, 세법 등록, 이사회 등록, 전기 및 수도 연결, 전화, 인터넷, 노동자 채용 (Sonadezi Chau Duc 회사는 위에 절차 수행하는 과정에서 토지 임대 고객과 동행할 것이다. 그렇지만 발생하는 관련 비용은 고객이 스스로 지불해야 한다) - 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). 토지 이용 권한, 주택 소유권 및 토지에 부속된 기타 자산에 대한 증명서 발급 절차 지원(부동산 등기 재산 제외)

THÔNG TIN VỀ KHU ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC CHAU DUC 도시 지역에 대한 정보

TỔNG QUAN 일반 정보	- Quy mô diện tích <i>총면적</i>: 690,5 ha - Trong đó <i>그중</i>: ✓ Khu Đô thị Dịch vụ <i>서비스 도시 개발 구역</i>: 498 ha ✓ Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước <i>Sonadezi Huu Phuoc 주거 지역</i>: 40,5 ha ✓ Sân Golf Châu Đức <i>Chau Duc 골프 코스</i>: 152 ha. - Là một khu đô thị mới hiện đại với nhiều loại hình nhà ở: biệt thự, nhà liên kết, chung cư cao tầng... <i>빌라, 타운하우스, 고층 아파트 등 다양한 유형의 주택이 있는 현대적인 신도시 지역입니다</i> - Đầy đủ các công trình tiện ích như: sân Golf, các dịch vụ vui chơi giải trí, trường học, bệnh viện, khu thương mại... <i>골프장, 엔터테인먼트 서비스, 학교, 병원, 상업 지역 등 다양한 유틸리티 프로젝트...</i>
----------------------------	--

KHU DÂN CƯ SONADEZI HỮU PHƯỚC Sonadezi Huu Phuoc 住宅区	Khu Dân Cư Sonadezi Hữu Phước Sonadezi Huu Phuoc 주거 지역: (40,5 ha): ➤ Sản phẩm nhà ở 주택 제품: - Nhà Shophouse: ✓ Tổng số sản phẩm hiện có: 138 căn (đã bán 100 căn) 사용 가능한 총 제품: 138 개 (100 개 판매) ✓ Diện tích đất trung bình: 224 m² (7m x 32m) 평균 토지 면적: 224 m² (7m x 32m) ✓ Diện tích sàn xây dựng: 570,94 m² (1 trệt, 3 lầu) 건축연면적 : 570.94 m² (지상 1 층, 지상 3 층) ✓ Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài 내부는 대충 시공, 외부는 마감 - Nhà liên kế townhouse: ✓ Tổng sản phẩm hiện có: 54 căn 사용 가능한 총 제품: 54 개 ✓ Diện tích đất trung bình: 175 m² (7m x 25m) 평균 대지면적 : 175 m² (7m x 25m) ✓ Diện tích sàn xây dựng: 225,3 m² (1 trệt, 2 lầu) 건축연면적 : 225.3 m² (지상 1 층, 지상 2 층) ✓ Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài 내부는 대충 시공, 외부는 마감 - Nhà ở xã hội 사회주택: ✓ Tổng số căn là 210 căn (3 block - chung cư 5 tầng) 총 세대수는 210 세대(3 블록-5 층 아파트) ✓ Đang tiếp nhận hồ sơ đăng ký 현재 접수 중입니다.
--	--

Để biết thêm thông tin chi tiết, xin vui lòng liên hệ với chúng tôi theo địa chỉ:

더 많은 정보를 원하시면 저희에게 연락 주시기 바랍니다:

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức - Phòng Kinh Doanh

SONADEZI CHAU DUC 주식회사-경영과

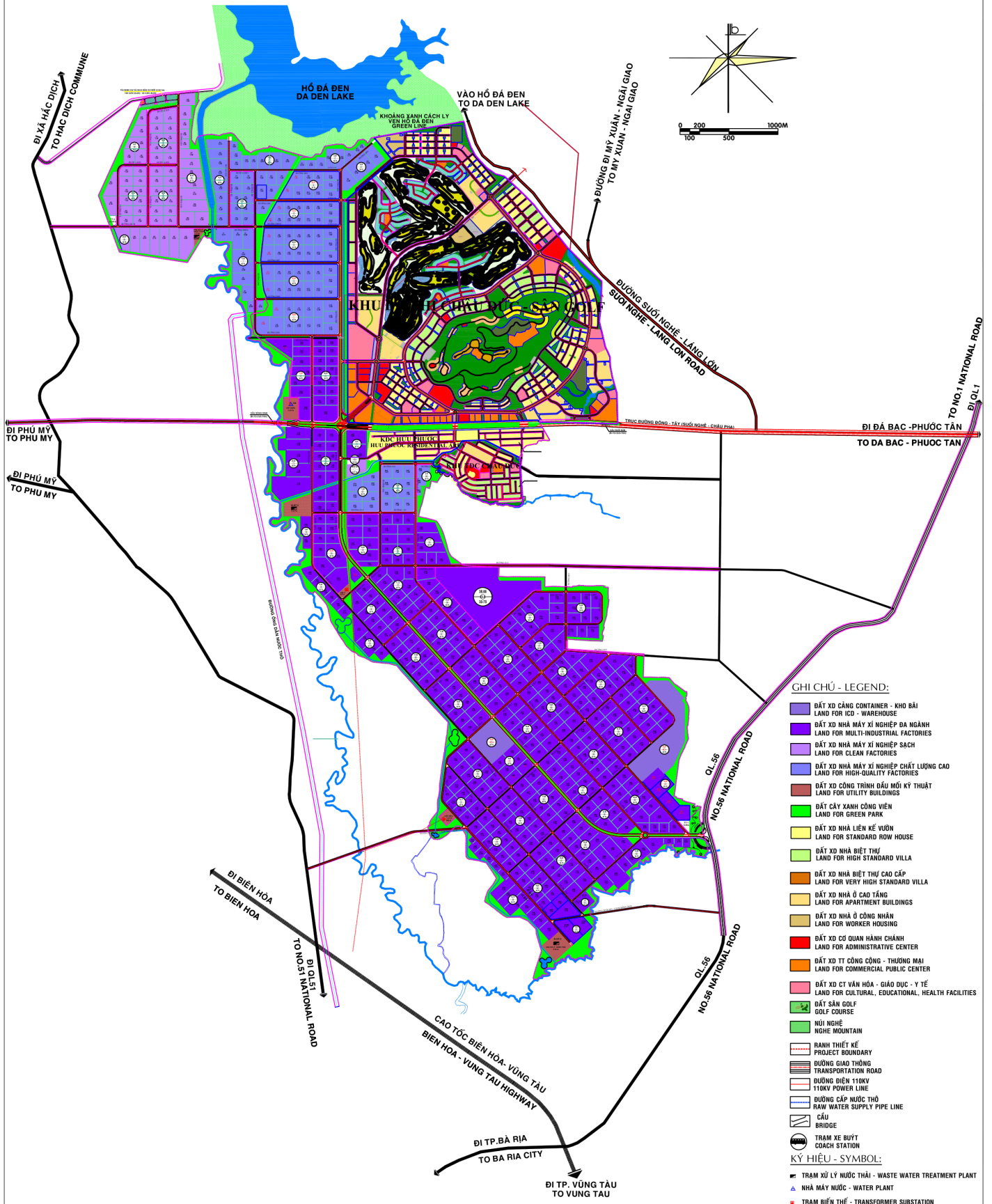
Văn phòng KCN 사무실	Ông Vũ Quân - Trưởng Phòng Kinh doanh Mr. Vu Quan – 사업 관리자
전화: 84-254-3977076	휴대 전화: 0389.33.66.88 – 0908.40.90.90 이메일: vuquan79@gmail.com

Trong trường hợp có sự không đồng nhất giữa hai ngôn ngữ thì tiếng Việt được dùng làm ngôn ngữ giải thích. 2 언어사이 불일치한 경우에 베트남어는 설명하기 위해 사용될 것이다

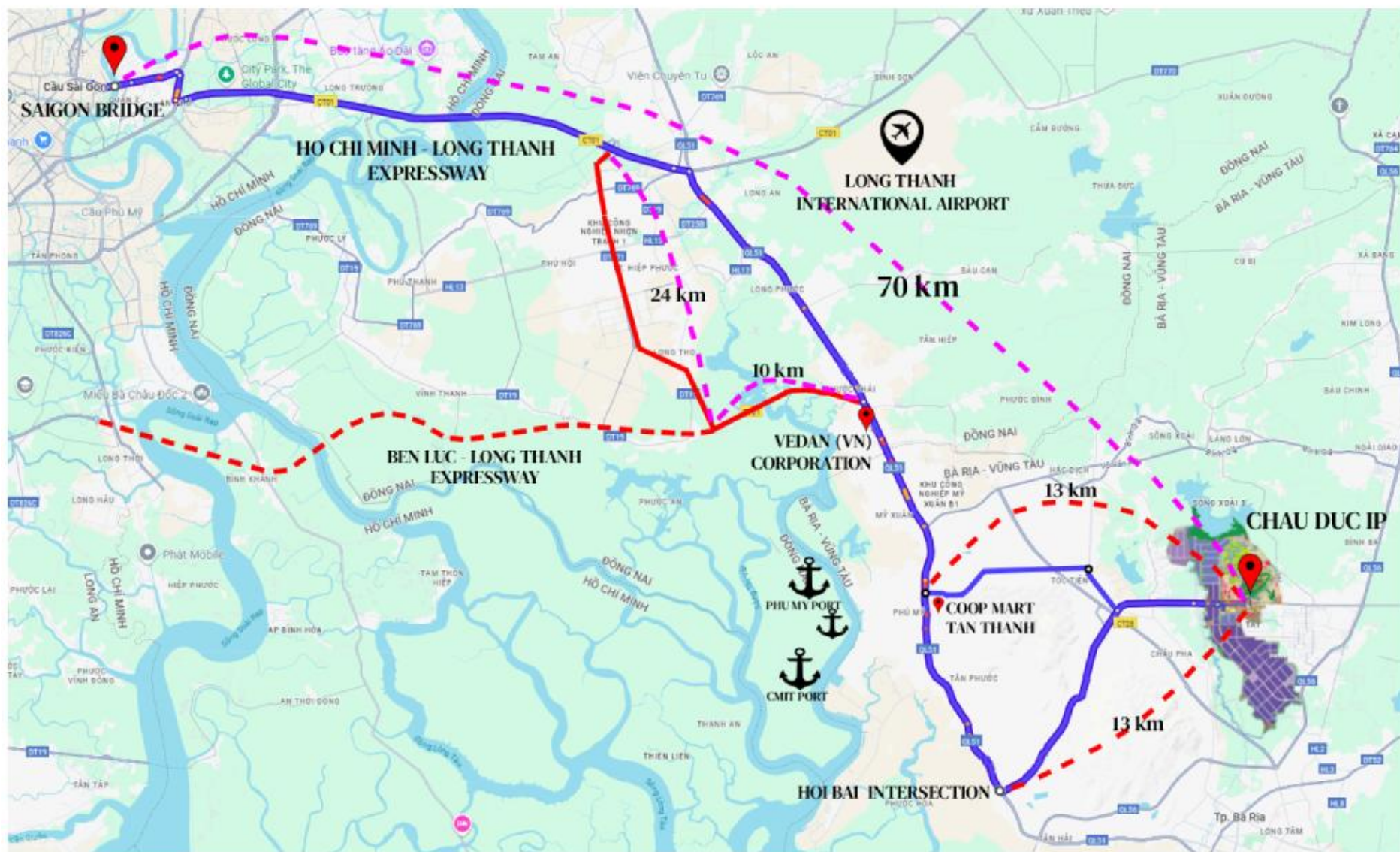
**BẢNG TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI TIẾP NHẬN ĐẦU VÀO CÁC TRẠM XỬ LÝ
NƯỚC THẢI TẬP TRUNG CỦA KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC
CHAU DUC 산업단지의 농축된 폐수 처리장을 받는 투입에 대한 폐수 표준 표**

No.	변수	단위	폐수 처리센터에서 허용되는 최대 폐수한도
1	온도	°C	40
2	pH	-	5 – 10
3	색 (pH=7)	Pt/Co	50
4	BOD ₅ (20°C)	mg/l	300
5	COD	mg/l	500
6	부유물 (SS)	mg/l	150
7	Arsenic (As)	mg/l	0.0405
8	수은 (Hg)	mg/l	0.00405
9	납 (Pb)	mg/l	0.081
10	Cadmium (Cd)	mg/l	0.0405
11	Chromium (Cr VI)	mg/l	0.0405
12	Chromium (Cr III)	mg/l	0.162
13	구리 (Cu)	mg/l	1.62
14	아연 (Zn)	mg/l	2.43
15	Nickel (Ni)	mg/l	0.162
16	Manganese (Mn)	mg/l	0.405
17	철 (Fe)	mg/l	0.81
18	Total Cyanide (CN)	mg/l	0.0567
19	Total Phenol	mg/l	0.081
20	Total Mineral Oil and fat	mg/l	20
21	Excess Chlorine (Cl)	mg/l	2.42
22	Total PCBs	mg/l	0.00243
23	Total organochlorine pesticides	mg/l	0.243
24	Total organophosphorus pesticides	mg/l	0.0405
25	Sulfide (S)	mg/l	3.0
26	Fluoride (F)	mg/l	4.05
27	Chloride (Cl ⁻)	mg/l	405
28	Ammonia (as N)	mg/l	20
29	Total Nitrogen	mg/l	40
30	Total Phosphorus	mg/l	8
31	Coliform	MPN/100ml	Unlimited
32	Total Gross α activity	Bq/l	0.1
33	Total Gross β activity	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

