



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

Tel 전화: 84.251.8860788 / 84.254.3977075

Đường 01, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,

Fax 팩스: 84.251.8860783/ 84.254.3977070

Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

E-mail : sales@sonadezichauduc.com.vn

본사주소: 베트남, 동나이성, Bien Hoa 시, An Binh 동,

Bien Hoa 1 공단, 1 호 도로, Sonadezi 빌딩, 9 층

THÔNG TIN TỔNG QUAN
KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC
CHAU DUC 도심 공업 단지의 기본 정보

| | |
|--|---|
| <p>CHỦ ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP 부동산 개발</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Tên: CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC 회사명: SONADEZI CHAU DUC 주식회사 - Giấy CNĐKDN số: 3600899948 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở KH & ĐT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 06 năm 2021 (thay đổi lần 11). 사업자번호 2021 년 06 월 16 일에 동나이성 계획 및 투자청-사업등록사무소가 발급한 3600899948 (11 번째 변경) - Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. 본사주소: 베트남, 동나이성, Bien Hoa 시, An Binh 동, Bien Hoa 1 공단, 1 호 도로, Sonadezi 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 |
| <p>THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC CHAU DUC 도심 공업 단지</p> | |
| <p>VỊ TRÍ 위치</p> | <p>Thuộc địa bàn xã Nghĩa Thành, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức; xã Sông Xoài, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. 베트남 Ba Ria - Vung Tau 성, Phu My 읍, Chau Pha 면; Chau Duc 현, Suoi Nghe 면, Nghia Thanh 면 지반에 속한다.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>PHÂN KHU CHỨC NĂNG 토지 규모 계획</p> | <p>Tổng diện tích toàn khu/ 총면적 : 2,287 ha /헥타르</p> <p><i>Trong đó/ 그중에</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Đất khu công nghiệp/ 공업용지 총면적 : 1,556 ha/헥타르 - Khu đô thị Châu Đức & Sân Golf Chau Duc 도시구역 & 골프장 : 689 ha/헥타르 - Đất ngoài khu đô thị/ 시가지외곽지역 토지 : 42 ha/헥타르 |
| <p>CÁC NGÀNH NGHỀ TIÊU BIỂU TRONG KHU CÔNG NGHIỆP</p> <p>공업단지내 산업 투자권장</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 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, 제약제품 - Cơ khí chính xác, sản xuất máy lạnh, máy giặt/정밀공학, 에어컨, 세탁기 제조 - Thiết bị điện/가정용 전자기기 - Các phụ kiện của ô tô, sản xuất và lắp ráp ô tô/자동차 부품, 자동차제조 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 제조); - 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, ... <p>Các ngành nghề không tiếp nhận và hạn chế khác trong KCN/공단에서 접수하지 않고 제한하는 업종</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công nghiệp chế biến mũ cao su/ 고무 리텍스 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 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Chỉ thị 43-CT/TU ngày 06/08/2014 của BTV Tỉnh ủy/지방상임위원회의 43-CT/TU 지시에 따라 Ba Ria Vung Tau 성 지반에서 투자 제한하고 유치하지 않는 업종들. |

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

**토지 임대 방식,
단가, 결제 방법**

1. Hình thức thuê đất : 토지 임대 방식

Hợp đồng thuê lại đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.
연간 토지임대료 지불 형태의 계약

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

2.1. Đơn giá thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật (chưa bao gồm tiền thuê đất hàng năm phải nộp cho Nhà nước) : 인프라 연결이 되어 있는 토지 (매년 국가에 납부하는 토지세 미포함)

1.645.000 VND/m²/đến năm 2058 (1,645,000 VND/m²/2058년까지)

Có giá trị đến ngày 31/10/2021 | 2021년 10월 31일까지 유효한 견적

2.2. Đơn giá tiền thuê đất hàng năm phải nộp cho Nhà nước tùy theo vị trí, khu vực đất thuê.

국가에 지불하는 연간 토지세는 임대하는 토지의 위치와 면적에 따라 다르다.

2.3. Phí quản lý : 11.750 VND/ m²/năm | 관리비 : 11,750VND/ m²/년

Các loại giá và chi phí trên chưa bao gồm thuế VAT

상기 단가와 비용에는 부가세 미포함

3. Phương thức thanh toán 결제 방법

**3.1. Đối với Tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật.
인프라가 되어 있는 부지를 임대 할 경우**

- Thanh toán một lần cho cả thời hạn đầu tư. 일시불 결제
 - Tiến độ thanh toán chia thành 03 (ba) đợt trong thời hạn 06 (sáu) tháng, cụ thể như sau: 결제 일정은 다음과 같이 06개월 이내 03번으로 나눕니다.
 - Đợt 1: **50%** tổng số tiền thuê mặt bằng, thanh toán trong vòng **10 (mười) ngày** kể từ ngày ký Hợp đồng thuê đất.
- 1 차: 토지임대 계약을 체결한 날로부터 **10 일** 내 총 임대료의 **50%** 결제
- Đợt 2: **30%** tổng số tiền thuê mặt bằng, thanh toán trong vòng **03 (ba) tháng** kể từ ngày ký Hợp đồng thuê đất.
- 2 차: 토지임대 계약을 체결한 날로부터 **3개월**내 총 임대료의 **30%** 결제
- Đợt 3: **20%** tổng số tiền thuê mặt bằng, thanh toán trong vòng **06 (sáu) tháng** kể từ ngày ký Hợp đồng thuê đất.
- 3 차: 토지임대 계약을 체결한 날로부터 **6개월**내 총 임대료의 **20%**결제

3.2. Tiền thuê đất hàng năm phải nộp cho nhà nước: Thanh toán hàng năm tương ứng từng vị trí và khu vực đất thuê.

국가에 지불하는 연간 토지세 : 임대한 토지의 위치와 면적에 따라 매년 납부

Đơn giá có thể thay đổi theo tình hình thực tế. 단가는 상황에 따라 변경 될 수 있음.

| | |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ</p> <p style="text-align: center;">임대용 공장 건설 준비</p> | <p>Nhà xưởng xây sẵn cho thuê/ 임대용 공장:</p> <p>1. Xưởng A/ 공장 A:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xưởng sản xuất / 생산 공장 : 40m x 40m = 1,600 m² - Khu văn phòng/ 사무용 건물 : 20m x 8m x 2 = 320 m² <p>2. Xưởng B/ 공장 B:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xưởng sản xuất/ 생산 공장 : 40m x 40m = 1,600 m² - Khu văn phòng/ 사무용 건물 : 20m x 8m x 2 = 320 m² <p>3. Xưởng C/ 공장 C:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xưởng sản xuất/ 생산 공장 : 30m x 80m = 2,400 m² - Khu văn phòng/ 사무용 건물 : 20m x 8m x 2 = 320 m² <p>4. Giá cho thuê và phương thức thanh toán/ 임대료 & 지불 방법:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giá : 82.250 VND/m²/tháng/ 가격 : 82,250 VND/m²/월 (Chưa bao gồm thuế VAT; chỉ tính cho khu vực sản xuất và văn phòng) và giá tăng tối đa 15% sau mỗi 05 năm. (부가세 미포함 생산 구역과 사무실에 대한 계산함) 그리고 05년 후에 가격이 최대한 15% 증가한다. - Phí quản lý: 11.750 VND/m²/năm/ 관리비: 11,750 VND/ m²/년 (Chưa bao gồm VAT, tính cho toàn diện tích khu đất) (부가세를 미포함, 토지 면적 전체에 대한 계산함) <p>Đơn giá có thể thay đổi theo tình hình thực tế. 가격은 별도의 공지 없이 변동 가능함</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiền đặt cọc : 06 tháng giá tiền thuê/ 보증금 : 06개월간 임대료 - Phương thức thanh toán: Hàng quý, vào tháng đầu mỗi quý trong năm. 지불 방법 : 분기마다, 연중 분기마다 최초 달에 - Thời gian thuê tối thiểu/ 최소 임대 기간 : 05 năm/ 5 년 |
| <p style="text-align: center;">KHOẢNG CÁCH ĐẾN CÁC ĐẦU MỐI GIAO THÔNG TRỌNG YẾU</p> <p style="text-align: center;">중요한 교통점</p> | <p>(1) Khoảng cách đường bộ/도로 거리:</p> <p>Kết nối vào Quốc lộ 56/ 56 국로 연결</p> <ul style="list-style-type: none"> Quốc lộ 51 /51 국로 : 13 Km Thành phố Vũng Tàu / Vung Tau 시 : 44 Km Thành phố Hồ Chí Minh/ 호치민시 : 75 km <p>(2) Khoảng cách đến bến cảng /항구까지의 거리:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cụm cảng biển nước sâu Thị Vải – Cái Mép: 16 Km - 19 Km Thị Vải - Cai Mep 삼해항구 : 16 Km - 19 Km <p>(3) Khoảng cách đến sân bay/공항까지의 거리:</p> <p>Sân bay Quốc tế Long Thành / Long Thanh 국제 공항: 54 Km</p> |
| <p style="text-align: center;">HỆ THỐNG GIAO THÔNG NỘI BỘ</p> <p style="text-align: center;">내부 운송 시스템</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 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 |

| | |
|---|--|
| <p>TẢI TRỌNG TRUNG BÌNH CỦA NỀN ĐẤT</p> <p>지상 적재 하중</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Lóp đất có chiều sâu từ 1 – 3,5m : 9,31 tấn/m² 토양 깊이 1 – 3.5m : 9.31 톤/m² - Lóp đất có chiều sâu từ 3,5 – 6,5m : 16,33 tấn/m² 토양 깊이 3.5 – 6.5m : 16.33 톤/m² - Lóp đất có chiều sâu từ 6,5 – 12m : 31,68 tấn/m² 토양 깊이 6.5 - 12m : 31.68 톤/m² |
| <p>HỆ THỐNG CUNG CẤP ĐIỆN NĂNG</p> <p>전력공급 시스템</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 02 trạm biến áp 110/22KV công suất mỗi trạm 2 x 63 MVA để cấp điện 용량: 각각 2x63MVA 의 용량을 갖춘 두개의 110/22KV 변전소. - Giá điện : theo quy định của giá điện của Nhà nước Việt Nam cho cấp điện áp từ 22KV đến 110KV. Hiện nay, đơn giá áp dụng như sau: 전기요금: 22KV 에서 100KV 까지 전압에 대한 베트남 전력 회사에서 제공하는 가격. 현재 단가는 다음과 같습니다: * Giờ cao điểm/ 피크타임 : VND 2,871/kWh * Giờ thấp điểm/ 비수기타임 : VND 1,007/kWh * Giờ bình thường/일반시간 : VND 1,555/kWh (Giá chưa bao gồm thuế VAT)(부가가치세는 미포함이며 정부정책에 따라 변경 가능함) |
| <p>HỆ THỐNG CẤP NƯỚC</p> <p>용수공급 시스템</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 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.. - Giá nước được tính theo đơn giá nước hiện hành trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu/ Ba Ria – Vung Tau 지방의 현행 규정에 따름. |
| <p>HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI</p> <p>폐수 처리 시스템</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Dự kiến đầu tư 03 nhà máy xử lý nước thải tập trung có tổng công suất xử lý dự kiến khoảng 45.000 m³/ngày đêm. Hiện nay, nhà máy xử lý nước thải đang vận hành với công suất là 4.500 m³/ngày đêm. 일일 처리 용량 45,000 m³인 중앙 폐수처리시설 3 개소 투자 예정. 현재 폐수 처리장은 4,500m³ / 일용량으로 운영되고 있습니다. - Nước thải phải xử lý: nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất. quy định được xử lý được: 생활 하수 및 산업용 폐수. - Theo quy định của nhà nước, khối lượng nước thải được tính bằng 80% lượng nước cấp. 국가 규정에 따라, 폐수 발생량은 공급된 용수의 80%로 산정함. |
| <p>ƯU ĐÃI THUẾ TNDN</p> <p>기업소득세 우대</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 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). 2 년내에 기업소득세 면제하고 계속되는 4 년내에 내야한 세금의 50% 감소한다 (재정부 시행 규칙 제 78 / 2014 / TT-BTC 제 19 조 4 항 및 제 20 조 3 항) |

| | |
|---|--|
| HỖ TRỢ KHÁCH HÀNG 고객 서비스 | <ul style="list-style-type: none"> - 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>) 투자허가증, 영업허가증, 공장 건설 허가증, 환경영향평가, 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) - Làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. 토지 사용권 허가서, 거주용 주택 소유권 및 토지 자산에 대한 소유권 |
|---|--|

**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 | Bà Phương Trần – Phụ trách Tổ Tiếp Thị Ms. Phuong Tran – 팀 리더 - 영업 부서 |
| 전화: 84-254-3977076 | 휴대 전화: 0389.33.66.88 | 휴대 전화: 0937.66.0305 |
| 팩스: 84-254-3977070 | 이메일: vuquan79@gmail.com | 이메일: phuongtt@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.

2 언어사이 불일치한 경우에 베트남어는 설명하기 위해 사용될 것이다

QUY ĐỊNH GIỚI HẠN TIẾP NHẬN NƯỚC THẢI CỦA TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI TẬP TRUNG TẠI KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC
폐수 처리센터에서 허용되는 폐수 한도의 최대치와
CHAUDUC URBAN 공장단지 강으로의 배출 기준치

| 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 ⁰ 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 |
| 34 | Total Surface-active substances | mg/l | 5 |