THÔNG TIN TỔNG QUAN
KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC
周德城市工业区和高尔夫球场相关信息

CHỦ ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP
工业区的投资者

Tên : CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
SONADEZI 周德股份公司

Trụ sở chính
地址 : Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, Phường Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.
越南、同奈市、镇边坊、An Hao街区、1号路、1号Sonadezi大楼、9楼

Điện thoại / 电话 : 0254 3977 075
E-mail / 邮箱地址 : sales@sonadezichauduc.com.vn
Website / 网站 : www.sonadezichauduc.com.vn |

VỊ TRÍ
位置

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.

PHÂN KHU CHỨC NĂNG
土地总体规划

Tổng diện tích toàn khu / 总面积 : Khoảng 2.287 ha

Trong đó/ 其中

Đất khu công nghiệp 工业区	: Khoảng 1.556 ha
Đất khu đô thị Châu Đức & Sân Golf 都市区及高尔夫球场	: Khoảng 689 ha
Đất ngoài khu đô thị 其他	: Khoảng 42 ha

Oct-11.NP

THÔNG TIN TỔNG QUAN
KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC
周德城市工业区和高尔夫球场相关信息

KHOẢNG CÁCH ĐẾN CÁC ĐẦU MỐI GIAO THÔNG TRỌNG YẾU
主要交通距离

1. Khoảng cách đường bộ: **交通距离**	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 4 04 号环路	**: 04 km**
	Quốc lộ 51 51国道	**: 13 km**
	Cao tốc Bến Lức – Long Thành 龙城高速公路	**: 22 km**
2. Khoảng cách đến bến cảng **海港距离:**	Cụm cảng biển nước sâu Thị Vải – Cái Mép 蓋梅深水港	**: 16 km – 19 km**
3. Khoảng cách đến sân bay **机场距离**	Sân bay Quốc tế Long Thành 龙城国际机场	**: 29 km**



THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC
周德工业区的信息

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, sản xuất 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 sắn);
加工农业制药、农业、食品、饮料（不包括木薯粉加工）

THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC
周德工业区的信息

May mặc thời trang cao cấp, giày da, dệt (không bao gồm công đoạn nhuộm và thuộc da)

高级时装成衣、鞋業、纺织（不包括皮革及染整）

Sản xuất các sản phẩm nhựa, phụ kiện, đồ gia dụng;
生產塑料、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 的行业目录及環保執照规定为准。

CÁC NGÀNH NGHỀ KHÔNG TIẾP NHẬN VÀ HẠN CHẾ THU HÚT VÀO 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);
生產基础化学品行业（有產生工业废水）

Luyện thép từ nguyên liệu là sắt thép phế liệu sử dụng công nghệ lò luyện
回收废钢料煉鋼、使用非連續炼钢炉.

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

THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC
周德工业区的信息

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 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 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



THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC
周德工业区的信息

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



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 toàn bộ 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. **第一期：**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.**第二期：**基础设施使用费总额的30%，自簽訂土地租賃合同之日起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. **第三期：**基础设施使用费总额的20%，自簽訂土地租賃合同之日起6个月内支付。

3.2. Tiền thuê đất hàng năm / 年土地租金

Thanh toán hàng năm tương ứng từng vị trí và khu vực đất thuê

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

THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC
周德工业区的信息

HỆ THỐNG CUNG CẤP ĐIỆN NĂNG
电能供给系统

- Hiện nay có 01 trạm biến áp 110/22kV công suất 2x63 MVA để cấp điện.
  01 变压站功率110/22kV、供电功率2x63MVA.

- Giá điện: theo Quyết định số 2892/QĐ-BCT ngày 31/10/2026 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2026年10月31日第2892/QD-BCT号决定、电压等级从22kV到110kV以下的电力单价适用如下：

GIỜ CAO ĐIỂM	GIỜ THẤP ĐIỂM	GIỜ BÌNH THƯỜNG
VND 3.285/kWh	VND 1.144/kWh	VND 1.782/kWh

(Giá chưa bao gồm thuế GTGT)

高峰期	低峰期	平常期
VND 3.285/kWh	VND 1.144/kWh	VND 1.782/kWh

(不含增值税)

HỆ THỐNG CẤP NƯỚC
供水系统

- 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 sạch đang vận hành với công suất là **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.
  自來水單價：依國家現行規定執行。

THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC
周德工业区的信息

HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI
废水处理系统

- Hiện nay, nhà máy xử lý nước thải đang vận hành với công suất là **12.500m³/ngày đêm**.

  目前，廢水處理廠處理能力為12,500立方米/日.夜

- Nước thải phải xử lý: nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất.

  需處理之廢水：生活廢水及生產廢水。

- 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).

  依國家規定，廢水計費水量按供水量之80%計算。廢水處理費：約8,640 – 9,450 VND/m³（未含增值稅，適用於新客戶，單價可依實際情況調整）。

ƯU ĐÃI THUẾ TNDN
营业所得税优惠

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。



THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC
周德工业区的信息

DỊCH VỤ KHÁCH HÀNG
客户服务

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).*

我们协助客户办理投資執照、营业执照、建筑執照、水电接驳、电话及网络系统安装、人员招聘等相关手续。（周德公司将于上述手续办理过程中全程协助承租客户，惟相关产生之费用由客户自行承担。）

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).

協助客戶辦理土地使用權證、房屋所有權及其他土地附著資產權證之申請手續(不包含土地附著資產權之相關資訊)



THÔNG TIN VỀ KHU ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC
周德都市区的信息

TỔNG QUAN / 概要

- Quy mô diện tích / 面积: **690,5 ha**
- Trong đó / 其中:

Khu Dân cư Sonadezi Hữu Phước / Sonadezi Huu Phuoc 住宅区	**: 40,5 ha**
Sân Golf Châu Đức / 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...
  是一个现代化的新城区，拥有多种住房类型：别墅、联排别墅、高层公寓
- Đầy đủ các công trình tiện ích như: sân Golf, các dịch vụ vui chơi giải trí, trường học, bệnh viện, khu thương mại...
  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

KHU DÂN CƯ SONADEZI HỮU PHƯỚC
Sonadezi Huu Phuoc 住宅区

Khu Dân Cư Sonadezi Hữu Phước / Sonadezi Huu Phuoc 住宅区 : (40, 5 ha)

Trong đó / 其中:

Shophouse 店面型房屋:

- Diện tích đất trung bình
  平均土地面积
  : 224 m² (7m x 32m)
  : 224 m² (7m x 32m)
- Diện tích sàn xây dựng
  建筑面积
  : 570,94 m² (4 tầng)
  : 570.94 m²（4层楼）
- Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài
  内部粗加工，外部精加工



THÔNG TIN VỀ KHU ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC
周德市区的信息

KHU DÂN CƯ SONADEZI HỮU PHƯỚC
Sonadezi Huu Phuoc 住宅区

Nhà liên kế / 联排别墅:

- Diện tích đất trung bình
  平均土地面积
  : 175 m² (7m x 25m)
  : 175 ㎡ (7m x 25m)
- Diện tích sàn xây dựng
  建筑面积
  : 225,3 m² (3 tầng)
  : 225. 3 ㎡ (3层楼)
- Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài
  内部粗加工，外部精加工

Nhà ở xã hội / 社会住宿:

- 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）。





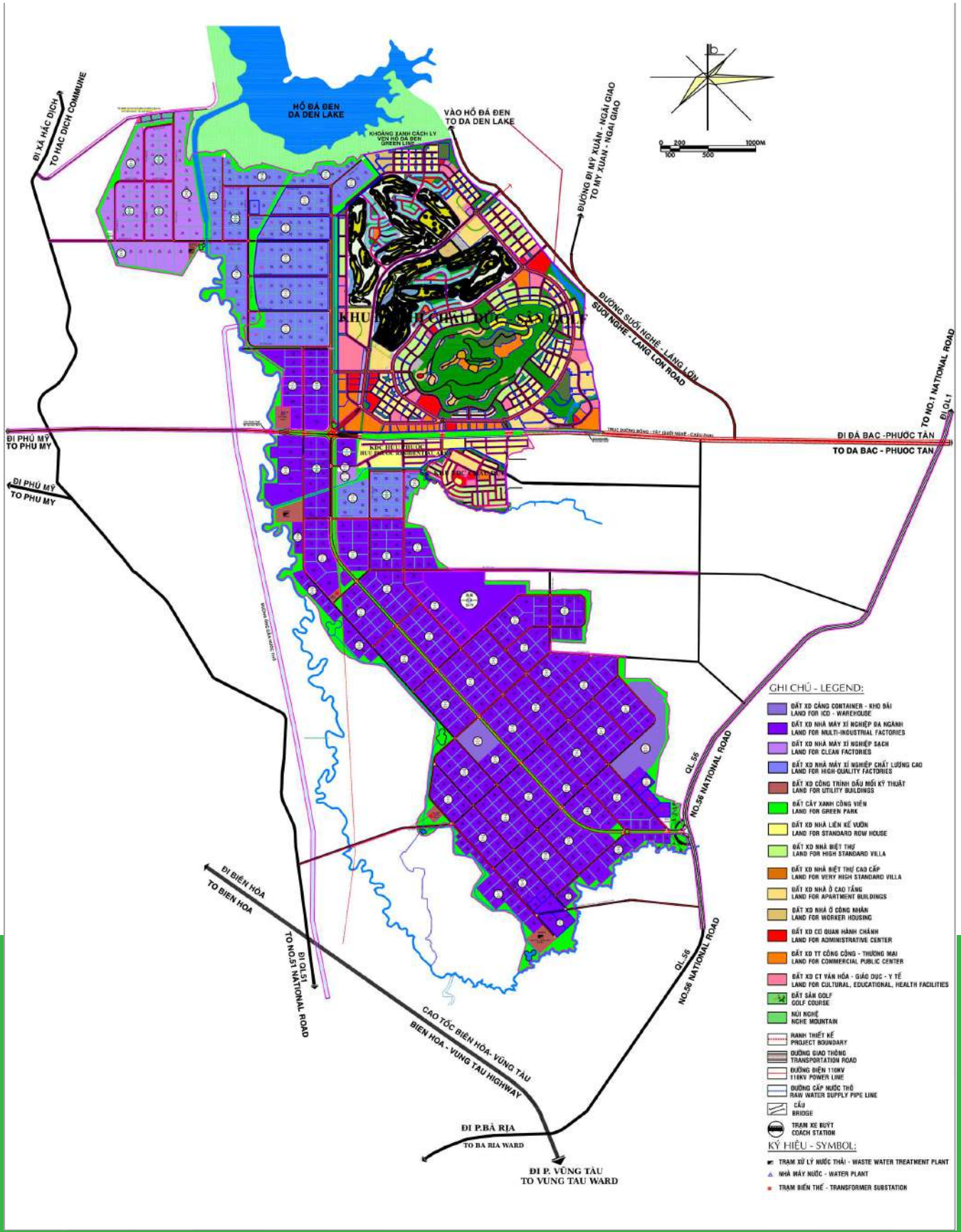



BẢNG TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI TIẾP NHẬN ĐẦU VÀO CÁC TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI TẬP TRUNG CỦA KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC

周德工业园区废水处理站接納之废水标准表

TT 序號	THÔNG SỐ 參數	ĐƠN VỊ 單位	QĐ TIẾP NHẬN ĐẦU VÀO TXLNTTT 接納之废水标准表
01	Nhiệt độ 温度	°C	40
02	pH pH 值	-	5 đến 10
03	Màu 色度	Pt/Co	50
04	BOD5 (20°C) 五日生化需氧量	mg/l	300
05	COD 化学需氧量	mg/l	500
06	Chất rắn lơ lửng 悬浮物	mg/l	150
07	Asen 砷	mg/l	0,0405
08	Thủy ngân 汞	mg/l	0,00405
09	Chì 铅	mg/l	0,081
10	Cadimi 镉	mg/l	0,0405
11	Crom (VI) 六价铬	mg/l	0,0405
12	Crom (III) 三价铬	mg/l	0,162
13	Đồng 铜	mg/l	1,62
14	Kẽm 锌	mg/l	2,43
15	Niken 镍	mg/l	0,162
16	Mangan 锰	mg/l	0,405
17	Sắt 铁	mg/l	0,81
18	Tổng Xianua 总氰化物	mg/l	0,0567
19	Tổng Phenol 总酚	mg/l	0,081
20	Tổng dầu mỡ khoáng 总石油类 / 矿物油	mg/l	20
21	Clo dư 余氯	mg/l	2,42
22	Tổng PCBs 多氯联苯总额	mg/l	0,00243
23	Tổng hóa chất BVTV PP hữu cơ 有机磷农药总量	mg/l	0,243
24	Tổng hóa chất BVTV Clo hữu cơ 有机氯农药总量	mg/l	0,0405
25	Sunfua 硫化物	mg/l	3,0
26	Florua 氟化物	mg/l	4,05
27	Clorua 氯化物	mg/l	500
28	Amoni (tính theo N) 氨氮 (以N计)	mg/l	20
29	Tổng nitơ 总氮	mg/l	40
30	Tổng phốt pho (Tính theo P) 总磷 (以P计	mg/l	8
31	Coliform 大肠菌群	MPN/100ml	Không giới hạn
32	Tổng hoạt độ phóng xạ α 总α放射性	Bq/l	0,1
33	Tổng hoạt độ phóng xạ β 总β放射性	Bq/l	1,0

KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT
信息城市工业区和周德高尔夫球场



KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC
周德城市工业区和高尔夫球场相关信息

SPATIAL DEVELOPMENT ORIENTATION OF HO CHI MINH METROPOLITAN REGION
BẢN ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN VÙNG TP.HCM

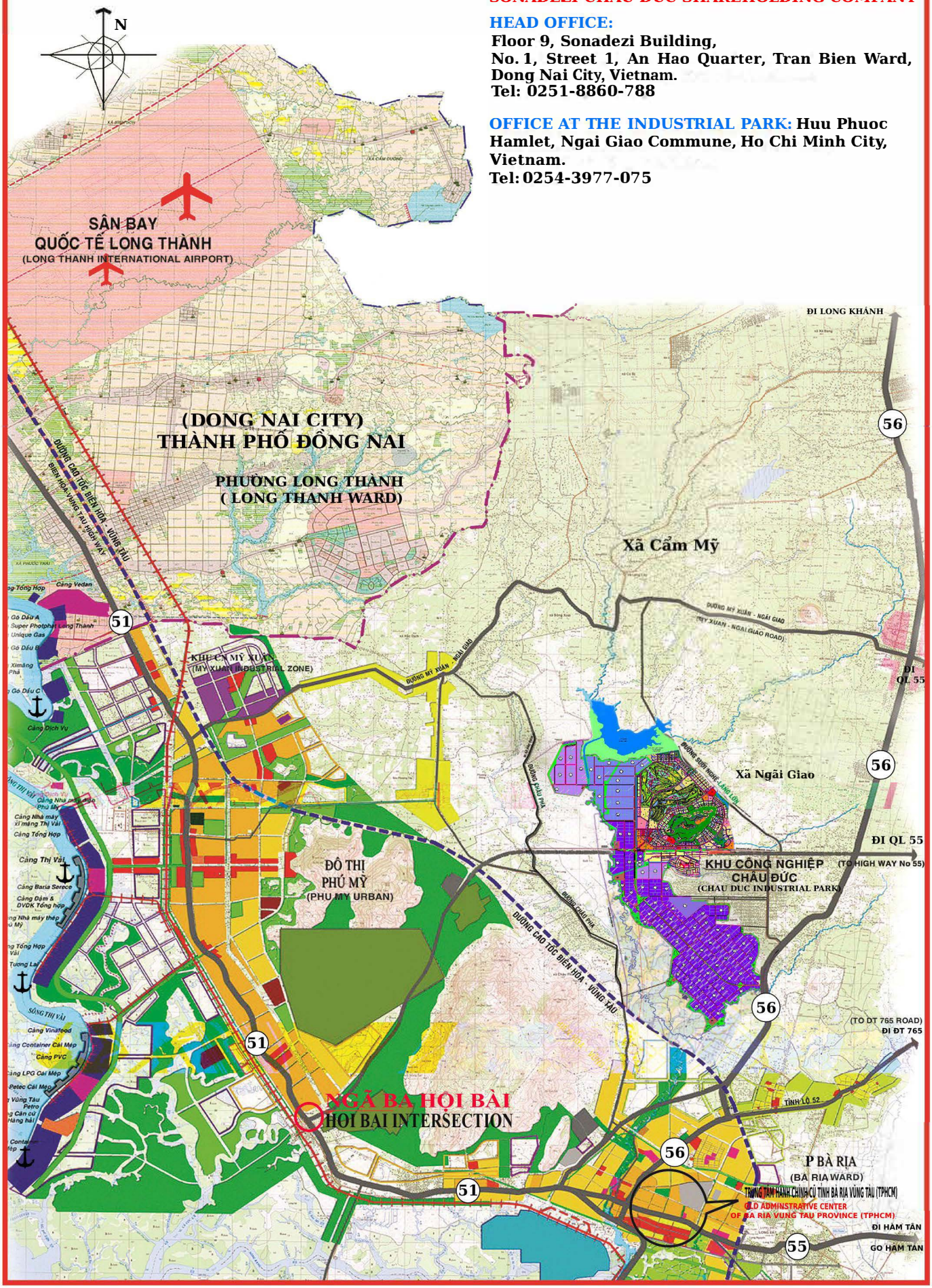
LOCATION OF CHAU DUC URBAN INDUSTRIAL PARK
VỊ TRÍ KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC



SONADEZI CHAU DUC SHAREHOLDING COMPANY

HEAD OFFICE:
Floor 9, Sonadezi Building,
No. 1, Street 1, An Hao Quarter, Tran Bien Ward, Dong Nai City, Vietnam.
Tel: 0251-8860-788

OFFICE AT THE INDUSTRIAL PARK: Huu Phuoc Hamlet, Ngai Giao Commune, Ho Chi Minh City, Vietnam.
Tel: 0254-3977-075



SONADEZI
CHAU DUC
MEMBER OF SONADEZI



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

HOTLINE
0389.33.66.88 – 0902.688.893

Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc,
Xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

84.251.8860788 | 84.254 3977 075

sales@sonadezichauduc.com.vn

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.

如兩種語言版本之間存在不一致時，以越南語為準。