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

CHỦ ĐẦU TƯ
부동산 개발

Tên : CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
회사명 : SONADEZI CHAU DUC 주식회사

Trụ sở chính : Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, Phường Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.
본사주소 베트남 동나이성 쩐비엔동 안하오구 국도 1호선 소나데지 빌딩 9층

Điện thoại / 전화**:** 0254 3977 075
E-mail / 이메일 **:** sales@sonadezichauduc.com.vn

Website / 웹사이트 : www.sonadezichauduc.com.vn

VỊ TRÍ
위치

Thuộc địa bàn xã Nghĩa Thành, xã Ngãi Giao, xã Châu Pha, Phường Tân Thành, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Nghia Thanh면, Ngai Giao면, Chau Pha면; Tan Thanh동, Ho Chi Minh 시.

PHÂN KHU CHỨC NĂNG
토지 규모 계획

Tổng diện tích toàn khu / 총면적 : Khoảng 2,287 ha/ 헥타르

Trong đó/ 그중에**:**

Đất khu công nghiệp : Khoảng 1,556 ha/ 헥타르
공업용지 총면적

Đất khu đô thị & Sân Golf : Khoảng 689 ha/ 헥타르
도 시 구 역 & 골 프 장

Đất ngoài khu đô thị : Khoảng 42 ha/ 헥타르
시가지 외곽 지역 토지

Oct-11.NP

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

KHOẢNG CÁCH ĐẾN CÁC ĐẦU MỐI GIAO THÔNG TRỌNG YẾU
주요 교통 요지까지의 거리

1. Khoảng cách đường bộ:
도로 거리

Kết nối trực tiếp vào Quốc lộ 56 / 56번 국도와 바로 연결

- Cao ốc Biên Hòa – Vũng Tàu : **03 km**
  비엔호아 - 붕따우 고속도로
- Đường Vành đai 4 : **04 km**
  링로드 4
- Quốc lộ 51 : **13 km**
  51국로
- Cao ốc Bến Lức – Long Thành : **22 km**
  롱탄 고속도로

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

3. Khoảng cách đến sân bay
공항까지의 거리

Sân bay Quốc tế Long Thành : **29 km**

국제 공항



THÔNG TIN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC
CHAU DUC 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
가정용 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);

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);

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

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 khác theo danh mục ngành nghề và GPMT của KCN Châu Đức
기타 업종은 차우득(Chau Duc) 산업단지의 업종 목록 및 환경허가증에 따라 적용됩니다.

CÁC NGÀNH NGHỀ KHÔNG TIẾP NHẬN VÀ HẠN CHẾ THU HÚT VÀO 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
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.

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

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.

연간 토지 임대료: 임차한 토지의 위치 및 구역에 따라 매년 납부.

2.3. Phí quản lý: ~20.250 VND/m²/năm.

관리비**: ~20,250 VND/ m²/**년

❖ **Các loại giá và phí trên chưa bao gồm thuế GTGT.**
상기 단가와 비용에는 부가세 미포함



HÌNH THỨC THUÊ ĐẤT, ĐƠN GIÁ & PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN
토지 임대 방식, 단가, 결제 방법



3. Phương Thức Thanh Toán / 결제 방법

3.1. Đối với Phí sử dụng hạ tầng / 인프라 사용료에 대해서.

- Thanh toán một lần cho toàn bộ thời hạn đầu tư.
  투자 기간 전체에 대해 일시불로 결제합니다
- 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.
1차: 인프라 사용료 총액의 50% 결제,토지임대 계약 체결일로부터 10일 이내에 지급.

+ 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.
2단계: 인프라 사용료 총액의 30% 결제, 토지임대 계약 체결일로부터 3개월 이내에 지급.

+ 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.
3단계: 인프라 사용료 총액의 20% 결제,토지임대 계약 체결일로부터 6개월 이내에 지급

3.2. Tiền thuê đất hàng năm / 연간 토지 임대료
Thanh toán hàng năm tương ứng từng vị trí và khu vực đất thuê
임차한 토지의 위치 및 구역에 따라 매년 납부.

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

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

HỆ THỐNG CUNG CẤP ĐIỆN NĂNG
전력공급 시스템

- Hiện nay có 01 trạm biến áp 110/22kV công suất 2x63 MVA để cấp điện.
  현재 전력 공급을 위해 2x63MVA 용량의 110/22kV 변전소 1기가 있음.
- 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:
  전기 요금: 2026년 10월 31일자 산업통상부2892/QĐ– BCT 결정에 따라, 22kV이상 110kV 미만 전압 수준의 전기 요금 단가는 다음과 같이 적용됩니다

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)

피크타임	비수기타임	일반 시간
VND 3,285/kWh	VND 1,144/kWh	VND 1,782/kWh

(부가가치세는 미포함이며)

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 상수도 공급 공장은 일일 150,000 m³ 용량으로 운영 중.
- Đơn giá nước sạch: theo quy định hiện hành của Nhà nước.
  상수도 요금: 현행 국가 규정에 따름.

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

HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI
폐수 처리 시스템

- Hiện nay, nhà máy xử lý nước thải đang vận hành với công suất là **12.500m³/ngày đêm**.
  현재 폐수 처리장은 12,500m³ / 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 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(TNDN) 감면 혜택은 현행 국가 규정에 따라 적용됩니다



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

DỊCH VỤ KHÁCH HÀNG
고객 서비스

- 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)*

  고객과 함께 투자등록증, 기업등록증, 건축허가, 전기 · 수도 연결, 전화 · 인터넷 설치, 인력 채용 등 관련 절차를 지원합니다. *(Châu Đức Sonadezi 주식회사는 토지 임차 고객이 위 절차를 진행하는 동안 함께 지원하지만, 관련 발생 비용은 고객이 부담합니다.)*

- 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).*

  고객이 토지 이용권, 주택 소유권 및 토지에 부속된 기타 자산 권리 증명서를 발급받는 절차를 진행할 때 지원합니다. *(토지에 부속된 자산 정보는 포함되지 않습니다.)*



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

TỔNG QUAN / 일반 정보

- Quy mô diện tích / 총면적: **690,5 ha**
- Trong đó / 그중에:

Khu Dân cư Sonadezi Hữu Phước / 주거 지역	**: 40,5 ha**
Sân Golf / 골프 장	**: 152 ha**
Khu Đô thị Dịch vụ / 서비스 도시 개발 구역	**: 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...
  다양한 주거 형태(별장, 연립주택, 고층 아파트 등)를 갖춘 현대적인 신도시입니다
- Đầy đủ các công trình tiện ích như: sân Golf, các dịch vụ vui chơi giải trí, trường học, bệnh viện, khu thương mại...
  골프장, 엔터테인먼트 서비스, 학교, 병원, 상업 지역 등 다양한 유틸리티 프로젝트...

KHU DÂN CƯ SONADEZI HỮU PHƯỚC
Sonadezi Huu Phuoc 소나데지 후푸옥 주거단지

Diện tích: 40,5 ha. Trong đó: / 면적: 40.5 ha. 그 중:

Shophouse (상가주택):

- Diện tích đất trung bình
  평균 토지 면적
  : 224 m² (7m x 32m)
  : 224 m² (7m x 32m)
- Diện tích sàn xây dựng
  건축연면적
  : 570,94 m² (1 trệt, 3 lầu)
  : 570.94 m² (지상1층, 지상3층)
- Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài
  내부는 골조 시공, 외부는 마감 완료



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

KHU DÂN CƯ SONADEZI HỮU PHƯỚC
Sonadezi Huu Phuoc 소나데지 후푸옥 주거단지

Nhà liên kế / 타운하우스

- Diện tích đất trung bình
  평균 대지면적
  : 175 m² (7m x 25m)
  : 175 m2 (7m x 25m)
- Diện tích sàn xây dựng
  건축연면적
  : 225,3 m² (1 trệt, 2 lầu)
  : 225.3 m²（지상1층, 지상2층）
- Xây thô bên trong, hoàn thiện mặt ngoài
  내부는 골조 시공, 외부는 마감 완료

Nhà ở xã hội /사회주택:

- Tổng số căn là **210 căn (3 block - chung cư 5 tầng)**
  총 210세대 (3개 동, 5층 아파트)









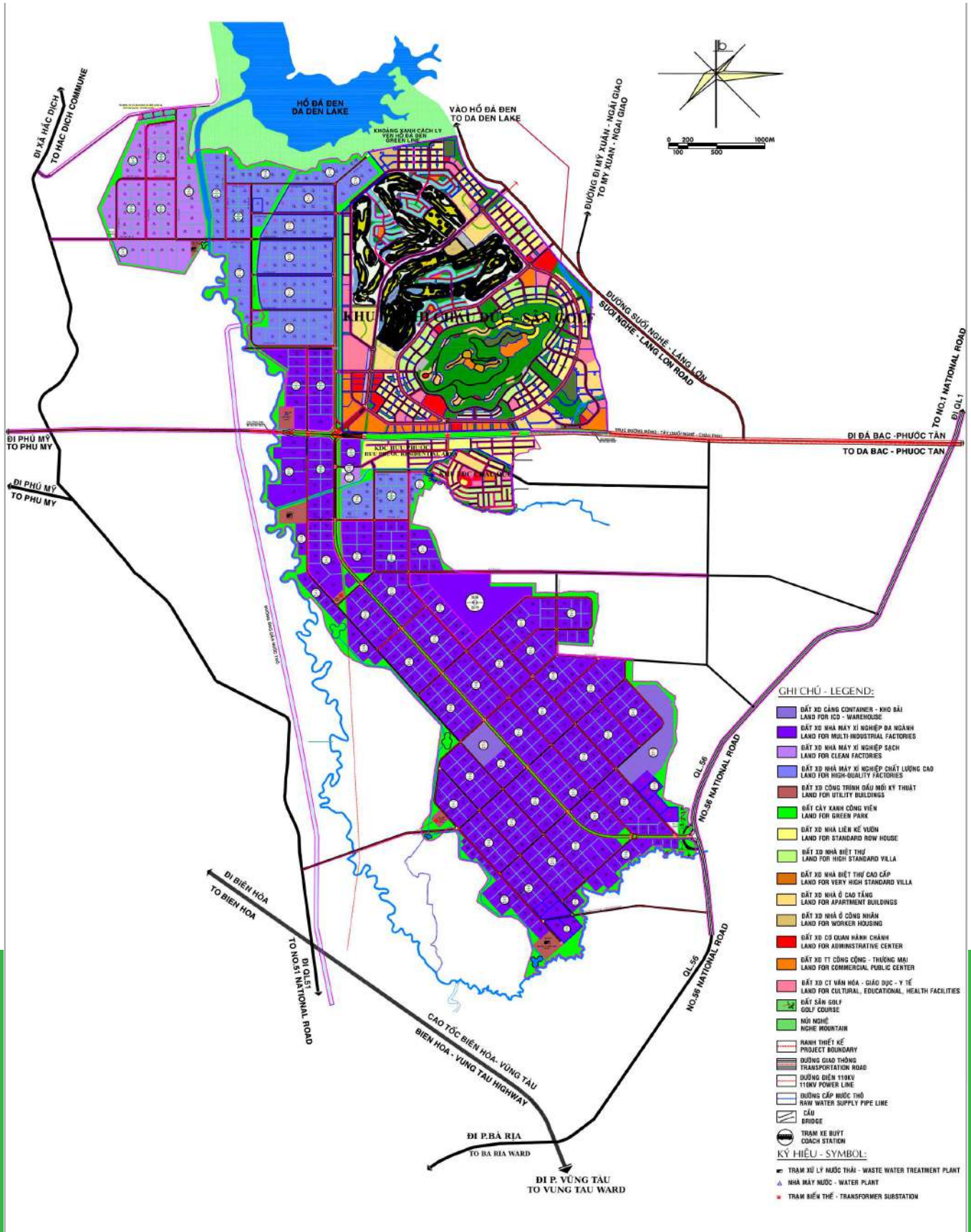


BẢNG TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI TIẾP NHẬN ĐẦU VÀO CÁC TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI TẬP TRUNG CỦA KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC

CHAU DUC 산업단지의 농축된 폐수 처리장을 받는 투입에 대한 폐수 표준 표

No.	변수	단위	폐수 처리센터에서 허용되는 최대 폐수한도
01	온도	^0C	40
02	pH	-	5 đến 10
03	색 (pH=7)	Pt/Co	50
04	BOD_5 (20^0C)	mg/l	300
05	COD	mg/l	500
06	부유물 (SS)	mg/l	150
07	Arsenic (As)	mg/l	0,0405
08	수은 (Hg)	mg/l	0,00405
09	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 organophosphorus pesticides	mg/l	0,243
24	Total organochlorine pesticides	mg/l	0,0405
25	Sunfide (S)	mg/l	3,0
26	Fluoride (F)	mg/l	4,05
27	Chloride (Cl-)	mg/l	500
28	Ammonia (as N)	mg/l	20
29	Total Nitrogen	mg/l	40
30	Total Phosphorus	mg/l	8
31	Coliform	MPN/100ml	Không giới hạn
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 도심 공업 단지의 기본



KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ & SÂN GOLF CHÂU ĐỨC
CHAU DUC 도심 공업 단지의 기본

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

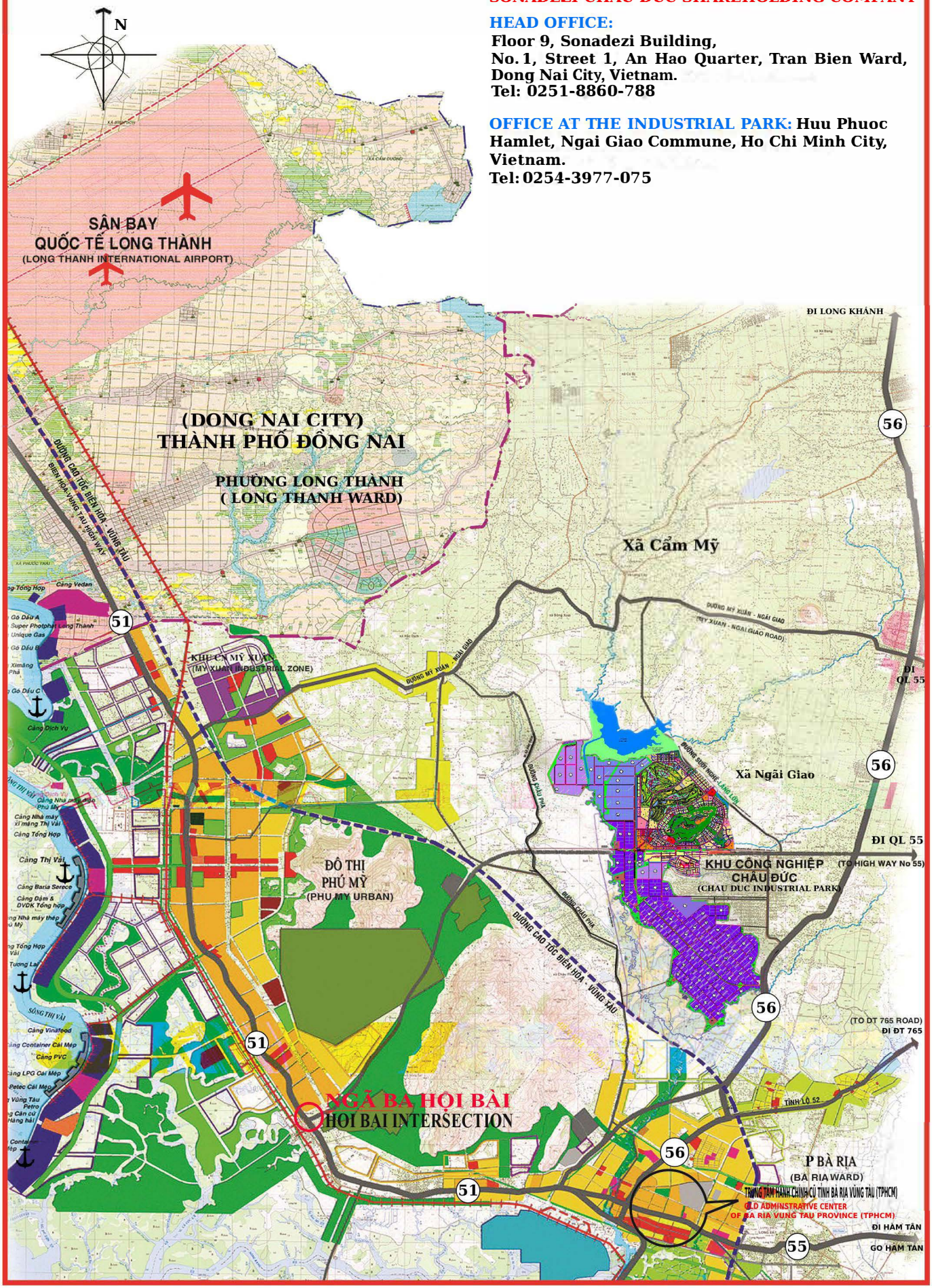
LOCATION OF CHAU DUC URBAN INDUSTRIAL PARK
VỊ TRÍ KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC



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:

추가 정보 및 상담을 원하시면 언제든지 문의해 주십시오:

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
PHÒNG KINH DOANH

SONADEZI CHAU DUC 주식회사–경영과

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.

두 언어 간 내용이 일치하지 않는 경우, 베트남어를 기준으로 해석합니다