

**西贡-真云工业区及非关税区信息**

2023年9月于承天顺化

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **标准** | **西贡-真云工业区及非关税区** |
| **A** | **1** | **投资商** | 商业登记名称：**西贡-顺化投资股份公司**  总公司： 承天顺化省，富禄县，禄进社，真云西港路。  顺化代表处：承天顺化省，顺化市，安东坊。  税号: 3300512389  电话号码: +84 234 36567899  邮箱:  [qthanh.sgh@gmail.com](mailto:qthanh.sgh@gmail.com);  phuong.ndv@gmail.com  网站: [www.saigonhueinvest.com](http://www.saigonhueinvest.com)  **热线电话号码:**  **+84 946 945 345 (Mr. Thành \_ 杜光成);**  **+84 826 696 688 (Mr. Phương \_ 阮同越方).** |
| **2** | **西贡-顺化投资股份公司（SGH）的简介** | 西贡-顺化投资股份公司是西贡投资集团（SGI）的成员。在越南工 业区开发和建设以及吸引外国直接投资领域具有丰富经验的领先公 司之一。目前，SGI集团在全国管理30多个工业园区。。  目前，SGH在投资顺化省富禄县的西贡-真云工业区&非关税区的基础设施。自西贡-真云工业区&非关税区建设以来，公司基本完成了基础设施建设。总投资超过5200万 美元，面积约322.3 公顷，靠近海港、国际机场、A国道、AH1泛亚公路、东西经济走廊、腊山-酒烽高速公路、岘港-广义高速公路并位于2个经济中心之间。因此，这是工业发展和吸引外国直接投资的机会。 |
| **3** | **地理位置** | 项目位于顺化省禄进、禄永社的真云-陵姑经济区，离北部河内市710公里，离南部胡志明市1000公里。   * 离真云港口：**03 公里** * 离符牌国际机场： **42公里** * 离顺化市中心： **59公里** * 离岘港国际机场：**38公里** * 离岘港市中心：**39公里** * 离仙沙港口(岘港) ： **47公里** * 离腊山-酒烽公路： **78公里** * 离岘港-广义公路：**140公里** * 靠近东西经济走廊 |
| **B** | **基础设施** | | |
| 1 | 总面积 | 该项目总面积**322.3**公顷，其中有**255.69**公顷商业用地，包括：  + 工业园区商业用地**64.24**公顷。  + 非关税区的商业用地**191.45**公顷。 |
| 2 | 内部道路系统 | 最宽的道路**36米**，最小的道路**23.5米**。 |
| 3 | 供电来源 | 国家电网**（110KV）**通过**110/22KV**变电站，容量为**2x40 MVA**，**22KV**中压输电线路系统安装在工业区内部道路。 |
| 4 | 供水来源 | - 供水功率为**12,000立方米/昼夜**。  - 导水管道系统安装沿着工业区的内部道路。 |
| 5 | 处理污水系统 | - 污水处理系统已安装在工业区的内部道路。  - 容量为**4,900立方米/昼夜**的污水集中处理站 |
| 6 | 燃料供应 | 真云港拥有规模功率22,000立方米的油库。 |
| 7 | 绿色系统 | 密度：15-20％（根据越南建筑标准）。 |
| 8 | 信息系统和废物处理 | 投资商与当地政府公司签订合同。 |
| **C** | **租赁单价和其他费用**  租赁单价和项目C的费用如有更改，恕不另行通知。 | | |
| 1 | 土地租赁单价自2023年7月1日起生效 | **60.0 美元/ 平方米 (未含税)** |
| 2 | 土地租赁期限 | 期限从土地租赁合同签订之日起至2078 年 1 月 11 日。 |
| 3 | 现成厂房的单价 | 1. **有办公室厂房：**  * 办公室面积: 600 平方米 * 工厂面积: 4,599 平方米 * 土地面积: 8,990 平方米  1. **没有办公室厂房：**  * 工厂面积: 4,965 平方米 * 土地面积: 9,120 平方米   - 工厂出租单价：3 美元/平方米/月*(未含税) (未含土地转租金).*  - 办公室出租单价：5 美元/平方米/月*(未含税) (未含土地转租金).* |
| 4 | 设施使用费 | 0.55美元/平方米/年（未含税） |
| 5 | 电费 | 根据电压和使用时间，现应用工商部2023年11月11日第2914/QD-BCT的决定的单价（未含VAT税：  - 电压级从6 KV至22 KV:  + 普通时间：1.729越南盾  + 高峰时间: 3.194越南盾  + 低峰时间: 1.124越南盾  - 电压级低于 6 KV:  + 普通时间: 1.809越南盾  + 高峰时间: 3.314越南盾  + 低峰时间: 1.184 越南盾  \* **备注:**  普通时间：a）从周一到周六：4:00 - 9:30, 11:30 - 17:00和 20:00 - 22:00; b) 周日: 4:00 - 22:00。  低峰时间: a) 从周一到周六: 22:00 - 4:00; b) 周日: 22:00 - 4:00。  高峰时间: a) 从周一到周六: 9:30 - 11:30和17:00 - 20:00; b) 周日：无。 |
| 6 | 水费 | 根据顺化给水公司（HueWaco）的2018年8月26日的第425/QĐ-XDCN决定，目前单价如下：  生产用水：13,653 越南盾 /立方米 （未含税）。 |
| 7 | 污水处理费 | 根据真云-陵姑经济区的污水处理站的规定单价。目前，单价为  7,520 越南盾/立方米 (未含税) x K (1.0 ≤ K ≤ 4.5) |
| **D** | **优惠政策** | | |
| 1 | 企业所得税（CIT） | 企业所得税（CIT）应用税率10%于项目前15年之时间。  4年免征企业所得税，接下来9年减50%之企业所得税。 |
| 2 | 免出入口税 | - 项目进口的设备及固定财产会有免税政策  -对于已缴纳进口税的用于生产出口货物的进口原材料，将根据出口产品的进口税率退还税款。 |
| 3 | 透明、平等的经营环境，行政手续简单 | - 顺化省政府部门已经建设和运行公务门和企业电磁卡并让各个企业可以方便巡查信息、办理行政手续。  - 投资许可证、营业执照和其他行政手续的办理时间非常简单、快捷。 |
| **E** |  | 劳动力 | - 人工费用低：属于第三区的工资分布，最少的工资是 3,640,000越南盾/月。  - 高质量的人工力量：该项目位于拥有高素质劳动力的两个资源附近，是岘港和顺化市。这也是两个大教育中心。  +顺化省人数: 120万人  +岘港市人数: 110万人  +劳动比例：70%  - 省的政策: 对于使用超过200人的企业，进行补助人工培训费100万越南盾/人，免费提供土地用于建设工人住所。 |
| **F** | **其他技术参数** | | |
| 1 | 建设面积 | 建设密度不能超过60%土地面积。 |
| 2 | 土地使用系数 | 对于建设厂房地：3层x60%=1.8  对于建设行政大楼：10层x40%=4 |
| 4 | 工程高度限界 | 地面的工程高度限界：  - 对于建设厂房地：≤ 3 层  - 对于建设行政大楼：≤ 10层  (可根据项目的工艺流程而变更) |
| 5 | 建设限界 | - 对红线限界，退后至少6米*（随着道路的截面图）（红线限界是地区的围挡墙）。* |
| 7 | 海关 | 当前，真云港已有真云港口海关支局，可以直接给真云-陵姑经济区的企业进行通关手续，便于货物进出口，给企业节省时间。 |
| 8 | 物流服务 | 西贡-真云工业区及非关税区位于富禄县，近岘港市，所以可以使用以下物流公司：  - 岘港海港物流股份公司(Danalog)  - Transimex股份公司  -越南YUSEN物流有限责任公司  -越南LOGITEM有限责任公司  -一风运股份公 |
| 9 | 标高 | 平均+3,2 ÷ +3,5m（相比海平面） |
| 10 | 泛滥的风险 | 据统计，该地区有史以来最高的洪水高度为+1,8，而海平面为+0.00，因此该土地的平均平整水平为+3,20，确保没有淹水发生。 |
| 11 | 土地承载力 | 通过现场地质考察和实验结果，此地方的地质相对一致，深度为10,0 m的结构是沙子，具有良好的承载能力。当前，2层办公房和厂房都用单基础，基础深度是1,5米至2,5米。  但是，根据项目的规模和工程荷载会选择符合的设计、基础深度和基础位置。 |
| **G** | **交通运输** | | |
| **1** | **公路和铁路** | 西贡-真云工业区及非关税区位于1A国道、AH1泛亚公路、北-南高速公路、距岘港市中心39公里&距顺化59公里。另外，海云隧道正在建设中，以便扩建另一条隧道，这将有利于从北部到南部以及东西向经济走廊的便捷交通连接。结合南北铁路系统以及属于南北高速公路系统的规划中，将有助于实现货物和乘客运输方式的多样化。 |
| **2** | **海港** | 目前，真云港口正在建设堤坝和02个用于装卸2号和3号集装箱泊位以及建立现代物流系统。此外，莲沼港将成为主要的货物装卸港（预计于2025年基本建成），这将有助于促进海上货物运输。 |
| **3** | **空港** | 西贡-真云工业区及非关税区位于中部的两个机场中间：离岘港国际机场38公里和符牌国际机场42公里，因此利于客货运输。 |