GS Holding®

德寿工业集群
越南，河静省
DUC THO INDUSTRIAL ZONE
HA TINH PROVINCE - VIETNAM

1/2024

GS Holding

DỰ ÁN ĐẦU TƯ / INVESTMENT IN THE TECHNICAL INFRASTRUCTURE OF

CỤM CÔNG NGHIỆP HUYỆN ĐỨC THỌ

DUC THO INDUSTRIAL CLUSTER

Xã Tùng Ảnh - Huyện Đức Thọ - Tỉnh Hà Tĩnh
Tung Anh Commune - Duc Tho District - Ha Tinh Province

投资项目

GS中部投资股份公司

地址： 松影县，德寿区，河静省

热钱： 0961.835.866

网页： www.cumcongnghiepductho.com

项目信息

地址：松影县，德寿区，河静省

现有规模：
68,17 ha

成立于: 河静省人民委员会, 2020年12月7日 4188/QD-UBND 号决定

德寿集群1/500土地使用规划

景观建筑规划地图

德寿集群分区规划

备注：

1. 工厂，仓库
2. 管理区
3. 管理楼
4. 技术区

地理位置

GS Holding

离1A公路16公里

15&8A省路

离荣市机场31公里

离河静市45公里

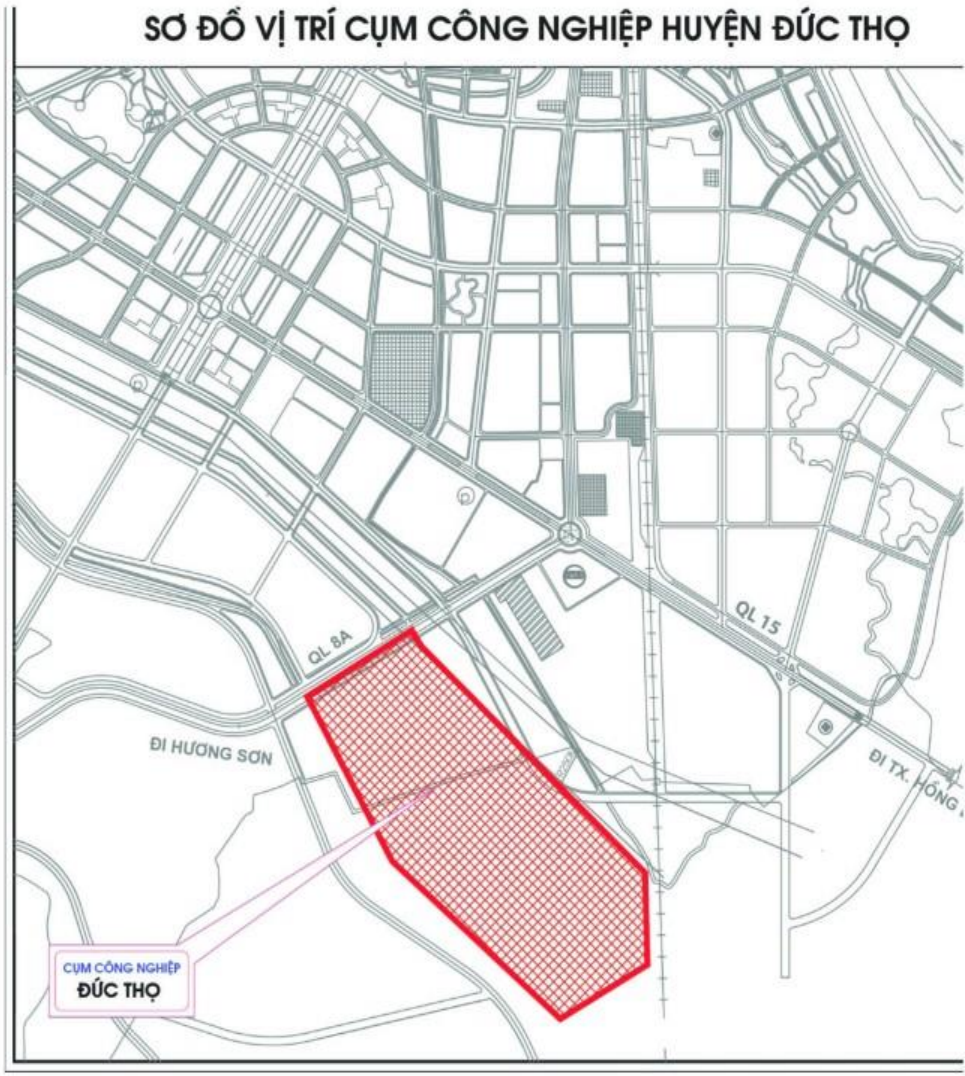
地理位置

离CAUTREO关口43公里

离CUALOG港口43公里

离VUNGANG港口120公里

(120 Km from V



出租产品

MẶT BẰNG HOÀN CHỈNH HẠ TẦNG, SẴN SÀNG PHỤC VỤ XÂY DỰNG NHÀ XƯỞNG, NHÀ MÁY

完整的基础设施规划，随时服务于工厂建设

NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN XÂY DỰNG SẴN HOẶC THIẾT KẾ THEO YÊU CẦU CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

预建标准工厂或根据投资者要求设计

KHO BÃI BẰNG PHẲNG, RỘNG RÃI VỚI NHIỀU LOẠI DIỆN TÍCH

仓库平坦、宽敞，面积各异

GS Holding

行业投资吸引力
吸引多个行业的关注

NHÓM SẢN XUẤT HÀNG TIÊU DÙNG, ĐỒ GIA DỤNG	消费品和家用电器的生产组
NHÓM CHẾ BIẾN THỰC PHẨM, NƯỚC GIẢI KHÁT	食品和饮料加工组
NHÓM DỰ ÁN VỀ DƯỢC PHẨM, MỸ PHẨM	食品和饮料加工组
NHÓM CƠ KHÍ CHẾ TẠO	机械制造组
NHÓM DỰ ÁN CƠ ĐIỆN, ĐIỆN TỬ, VIỄN THÔNG, ĐIỆN LẠNH	机械、电子、通讯、制冷项目组
NHÓM CÔNG NGHIỆP PHỤ TRỢ	辅助产业组
NHÓM MAY MẶC, DA DÀY	服装，皮革组
NHÓM SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG	建筑材料生产组
NHÓM DỰ ÁN CHẾ BIẾN NÔNG SẢN	农产品加工项目组
NHÓM DỰ ÁN CHẾ BIẾN GỖ, LÂM SẢN	木材和林产品项目组

有吸引力的投资产业

该项目吸引了多种行业，重点关注以下行业群体

CÁC THỦ TỤC HỖ TRỢ / 支持程序

ĐĂNG KÝ THÀNH LẬP DOANH NGHIỆP, MÃ SỐ THUẾ, CẤP CHỨNG NHẬN MẪU DẤU	企业设立登记、税号、印章样品认证
ĐĂNG KÝ THÀNH LẬP CHI NHÁNH	注册设立分公司
ĐĂNG KÝ CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ	注册投资证书
THỦ TỤC CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	土地使用权手续
GIẤY PHÉP XÂY DỰNG	施工许可证
ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	环境影响评估
THẨM DUYỆT PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	消防审批
XUẤT NHẬP KHẨU	进出口
ĐĂNG KÝ THỦ TỤC NGƯỜI LAO ĐỘNG NƯỚC NGOÀI	外籍劳工登记程序
ĐĂNG KÝ NỘI QUY CÔNG TY	注册公司规则
ĐÓNG BẢO HIỂM XÃ HỘI	社会保险缴费
KÊ KHAI THUẾ TNDN, TNCN	申报企业税和个人收入

KHAI BÁO HẢI QUAN CHO CÁC MÁY MÓC PHỤC VỤ ĐẦU TƯ, VẬT TƯ PHỤC VỤ CHO DOANH NGHIỆP GIA CÔNG

支持报关单关于投资机械及材料加工的企业

人力资源

* 全省人口近130万人，其中56.5%的人口处于劳动年龄
* 德寿县适龄劳动者：53,399人，邻近县：217,720人（武光、香山、香溪、南丹-义安）
* 培训： 河静省目前有1所大学、4所学院、6所中学和24个职业培训中心。

LƯƠNG / 工资

工人 平均3-5百万/月（VND	管理者 平均7-9百万/月（VND）
办公室人员 平均 5-600万/月（VND	工程技术人员 平均5-700万/月（VND）

GS Holding

CƠ SỞ HẠ TẦNG / 基础设施

内部交通：
交通系统、照明、完整的技术基础设施

INTERNAL TRANSPORT:
Complete transport, lighting, and technical infrastructure systems

电气系统：110/22kv
电站功率：1x63MVA

POWER SYSTEM:
A 110 / 22kv power station with a capacity of 1x63MVA

水系统：根据 TCVN 33-2006 标准，清洁水取自 Hong Linh 水厂系统。

WATER SYSTEM:
The clean water is taken from the Hong Linh Water Plant system, in compliance with the TCVN 33-2006 standard.

消防系统：
在安装过程中严格遵守越南国家规定，消防栓安装在内部交通枢纽处。

FIRE PROTECTION SYSTEM:
Strictly complying with Vietnamese regulations in the installation process, the fire hydrant outlets are positioned at the internal transport hubs.

电信系统：
超高速FTTX互联网接入技术，满足企业生产经营活动中提高IT应用效率的需求。

TELECOMMUNICATION SYSTEM:
FTTX technology for super high-speed internet access to meet the needs of improving the efficiency of IT applications in the production and business activities of enterprises.

废水处理系统：
符合越南标准，独立的雨水和废水收集系统。

WASTE WATER TREATMENT SYSTEM:
It meets the Vietnamese standards, with separate rainwater and wastewater collection systems.

TIỆN ÍCH CÔNG CỘNG / 支持程序

银行： Vietcombank, Việt Tin Bank; BIDV, Agribank

BANKS
Vietcombank, Viettin Bank BIDV, Agribank.

邮局：Tung Anh镇邮局

POST OFFICE:
Tùng Ảnh Town post office.

医疗：德寿综合医院

HEALTH CARE:
Duc Tho Town General Hospital

市场：Tung Anh 市场。

MARKET:
Tùng Ảnh Market

工人住房：距离工人和专家的住房区仅 5 分钟路程。

LABOR HOUSING:
Housing areas for workers and experts that are only 5 minutes away.

机场：距离荣市国际机场 31 公里。

AIRPORT:
31 km from Vinh International Airport

海港：Cua Lo 港； 头昂港 – Son Duong

SEAPORTS:
Cua Lo Port, Vũng Áng – Sơn Dương Port

Cau Treo 边境口岸。

BORDER GATE
Cau Treo.

（一）企业所得税

生产、应用高新技术、环境保护领域生产的企业，自企业产生应纳税所得额之日起15年内，减按10%的税率征收企业所得税。 包括：

前4年税率为0%	未来9年税率为5%	剩余2年税率为10%

企业投资优惠领域：高等级钢材；生产节能产品； 农、林、渔、盐生产机械设备制造； 灌溉设备的生产；生产和精炼动物、家禽和水产饲料；发展传统产业：10年内优惠税率17%。

前 2 年 0%	未来4年税率为8.5%	剩余4年税率为17%

（二）根据河静省人民议会决议提供支持

- 根据政府2015年11月3日第111/2015-ND-CP号法令提供技术转让费用支持，但每企业不超过30亿
- 支持人力资源培训费用不超过600万/人/次，但不超过100人/企业/年
- 支持广告及品牌注册费用但不超过5000万/品牌。
- **支持宣**传推广费用但不超过7000**万/宣**传专题。

租金价格与付款进度/RENT COST & PROGRESS OF PAYMENT

(一) 土地和基础设施的租金成本：根据面积和位置，从 54.5 美元/平方米起（一次支付 50 年租金）。

1. Rent cost of the land & Infrastructure: *From 54.5 USD/m2 upon area and position (once payment for 50-year-rent fees).*

(二) 基础设施使用费：0.4美元/平方米/年.

2. Infrastructure usage fee: 0.4 USD/m2/year

(三) 废水处理费：0.38美元/立方米。.

3. Waste water treatment fee: 0.38 USD/m3.

(四) 电费：正常时间1,685越南盾/kw；高峰时间 3,075 越南盾/ kw；非高峰时间：1,100 越南盾/ kw。

4. Electricity cost: normal hourly 1,685 VND/kw; peak hour 3,075 VND/kw; off-peak hours: 1,100 VND/kw.

(五) 生活用水成本：11,600越南盾/立方米，相当于0.5美元/立方米.

5. Cost of Domestic water: 11,600 VND/m3 equivalent to 0.5 USD/m3

(六) 人工成本：实际工资：5-800万/月折合200-330美元/月； 社会保险工资（四区）：325万/月 折合130美元/月

6. Labor costs: Actual salary: 5-8 million/month equivalent to 200 - 330 USD/month; Social insurance salary (Region IV): 3.25 million/month equivalent to 130 USD//month

(七) 建设成本：标准厂房：250-320万越南盾/平方米，相当于100-130美元/平方米.

7. Construction costs: Standard factory: 2.5-3.2 million/m2 equivalent to 100 - 130 USD/m2

(八) **运输/物流成本**

- 公路运输：Hai Phong港 - 工业区：500-600美元/ 20-40' cont； Cua Lo 港 - 工业区：250-350 美元/ 20-40' cont
- 海运：Cua Lo港 – HoChiMinh港：350-420美元/ 20-40' cont

8. Transportation/logistics costs

- Road transportation: Hai Phong Port - Industrial zone : 500 - 650 usd / 20-40' cont; Cua Lo Port - Industrial zone: 250 - 350 usd/ 20-40' cont

- Sea transportation: Cua Lo Port – HCM Port: 350 - 420 usd/ 20-40' cont

(九) 住宿/酒店费用：10 - 17 美元/间/晚

9, Accommodation/Hotel costs: 10 - 17 usd/room/night

(十) 合同付款进度 / Payment progress:

签订主合同/定金 Sign Deposit Contract

07 天/days → 押金10%/Deposit 10%

签署租赁合同（在完成投资许可证时）
Sign Lease Contract (with Certificate of Investigation

15 天/days → 预付 30%合同价值/Pmt of 30% value contract

移交租赁土地
Land Handover

60 天/days → 付款 50%合同价值/ Pmt of 50% value contract

移交土地使用权证
Certifacte of Land use rights

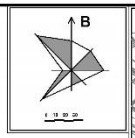
07 天/days → 付款10%合同价值/ Pmt of 10% value contract

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ GS MIỀN TRUNG

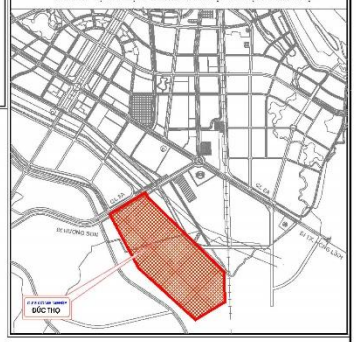
ĐỊA ĐIỂM: XÃ TÙNG ẢNH VÀ XÃ TÂN DÂN - HUYỆN ĐỨC THỌ - TỈNH HÀ TĨNH

TIẾN ĐỘ PHÁP LÝ - THI CÔNG - CHO THUÊ

*****



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CỤM CÔNG NGHIỆP HUYỆN ĐỨC THỌ



TIẾN ĐỘ CHO THUÊ

- ĐẤT CÔNG NGHIỆP ĐÃ CHO THUÊ
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP SẴN SÀNG CHO THUÊ
- ĐẤT CÔNG NGHIỆP ĐANG XÂY DỰNG

TIẾN ĐỘ PHÁP LÝ

1. QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT SỐ 891/QĐ-UBND NGÀY 29/04/2022 CỦA UBND TỈNH HÀ TĨNH VỀ VIỆC GIAO ĐẤT CHO CÔNG TY CP GS MIỀN TRUNG
2. HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT : 31/08/2023

TIẾN ĐỘ THI CÔNG HTKT

1. TIẾN ĐỘ THI CÔNG ĐẾN 30/06/2023:
   - *1.1 SAN LẤP MẶT BẰNG ĐẠT 90% KHỐI LƯỢNG*
   - *1.2 ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ, ĐẠT 90%*
   - *1.3 TRẠM BIẾN ÁP: 500 + 250 KVA và ĐƯỜNG DÂY TRUNG THẾ 24KV, 100%*
   - *1.4 HỆ THỐNG CẤP VÀ THOÁT NƯỚC, ĐẠT 80%*
2. HẠNG MỤC DỰ KIẾN HOÀN THÀNH TRƯỚC 31/10/2023
   - *2.1 TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI 1000M2/NGÀY*
   - *2.2 ĐIỆN CHIẾU SÁNG VÀ PCCC*
   - *2.3 CÁC HẠNG MỤC 3.1; 3.2 VÀ 3.4*

KÝ HIỆU

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH
- KÍ HIỆU MẶT ĐẤT GIAO THÔNG
- CỔNG
- RANH GIỚI PHÂN LÔ
- KHOẢNG CÁCH LY
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- MẶT NƯỚC
- ĐẤT KHU KỸ THUẬT

GHI CHÚ

CN-01 — KÝ HIỆU KHU ĐẤT
DIỆN TÍCH KHU ĐẤT (HA) — 2,26
HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN) — 0,5-3,0
MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%) — 30-60
TẦNG CAO (TẦNG) — 1-5

VỊ TRÍ RANH GIỚI QUY HOẠCH:

* KHU ĐẤT NẰM TẠI XÃ TÙNG ẢNH VÀ TÂN DÂN - HUYỆN ĐỨC THỌ - TỈNH HÀ TĨNH:
ĐƯỢC GIỚI HẠN BỞI CÁC ĐIỂM MỐC: M1, M1A, M1B, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M7A, M7B, M7C, M8, M9, M10, M11 VÀ M1:
- PHÍA TÂY BẮC GIÁP ĐƯỜNG QUỐC LỘ 8A
- PHÍA ĐÔNG NAM ĐẤT NÔNG NGHIỆP XÃ TÂN DÂN
- PHÍA ĐÔNG BẮC GIÁP RANH LÀNG ĐƯỜNG DÂY 500KV
- PHÍA TÂY NAM GIÁP KÊNH LƯU CẤM

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH				SAU ĐIỀU CHỈNH				BIẾN TÍCH CHÊNH LỆCH SAU ĐIỀU CHỈNH (HA)
			DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	MẬT ĐỘ XD (%)	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO (TẦNG)	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SDĐ	
1	CN	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	62,49	76,9			62,31	77,7				-0,18
1.1	CN1	ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG NGHIỆP	6,79		1-5	50 - 70	6,79		1-5	50 - 70	0,5 - 3,5	
1.2	CN2	ĐẤT DỊCH VỤ CÔNG NGHIỆP	6,66		1-5	50 - 70	6,62		1-5	50 - 70	0,5 - 3,5	-0,03
1.3	CN3	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	6,57		1-5	40 - 60	6,57		1-5	30 - 60	0,5 - 3,0	
1.4	CN4	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	3,64		1-5	40 - 60	3,65		1-5	30 - 60	0,5 - 3,0	
1.5	CN5	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	8,86		1-5	40 - 60	8,90		1-5	30 - 60	0,5 - 3,0	
1.6	CN6	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	3,54		1-5	40 - 60	3,54		1-5	30 - 60	0,5 - 3,0	
1.7	CN7	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	1,81		1-5	40 - 60	1,81		1-5	30 - 60	0,5 - 3,0	-0,00
1.8	CN8	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	5,03		1-5	40 - 60	5,03		1-5	30 - 60	0,5 - 3,0	
1.9	CN9	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	6,22		1-5	40 - 60	6,11		1-5	30 - 60	0,5 - 3,0	-0,01
1.10	CN10	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	6,00		1-5	40 - 60	6,00		1-5	30 - 60	0,5 - 3,0	
1.11	CN11	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	6,28		1-5	40 - 60	6,28		1-5	30 - 60	0,5 - 3,0	
1.12	CN12	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	9,09		1-5	40 - 60	9,09		1-5	30 - 60	0,5 - 3,0	
2	KT	ĐẤT KỸ THUẬT	0,84	1,0	1-3	30 - 50	0,84	1,0	1-3	30 - 50	0,2 - 1,0	
3	ĐTH	ĐẤT NHÀ ĐIỀU HÀNH	0,10	0,1	1-3	50 - 70	0,10	0,1	1-5	50 - 70	0,5 - 3,5	
4	GT	ĐẤT GIAO THÔNG	7,32	10,7			7,29	10,4				-0,03
5	CX	ĐẤT CÂY XANH	7,72	11,3			7,69	10,4				-0,72
A		TỔNG CỘNG	67,38	100			67,38	100				-0,03

德寿县工业集群现状实景图