



VƯỜN ƯƠM DOANH NGHIỆP - VĂN PHÒNG CHO THUÊ
INCUBATION CENTER - OFFICE FOR LEASE



Địa chỉ: Khu Chế Xuất Tân Thuận, P.Tân Thuận Đông, Q.7, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Address: Tan Thuan EPZ, W.Tan Thuan Dong, D.7, HCMC, Vietnam

Mobile: 0901 821 669

E-mail: marketing@tanthuan.com.vn

Website: tanthuan.com.vn

- 一. 地理位置：位於胡志明市第七郡新順加工出口區新順路上大門左側。
- 二. 總樓層面積：10,708平方米。包括二棟五層樓建築，每層約1,000平方米，各樓層面積如第二~四頁所示。
- 三. 樓層平面圖：如第二~四頁所示。
- 四. 規劃及配套措施：
 1. 座落於新順加工出口區大門左側，有二棟五層樓建築，每層面積約1,000平方米。
 2. 鋼筋混凝土結構，堅固耐用。建築整齊美觀，通風、採光良好。附有寬闊綠化空間。
 3. 備有充份公共設施以服務投資人如：主機房、電梯、會議室、培訓室…等。
 4. 可依照投資人需求，規劃各種適當面積供選用。
 5. 適合從事軟體生產、設計、貿易、研發等領域及創新、初設之企業進駐。
 6. 投資人除可享用完善之基礎設施如水電供應及品質優良之服務以外，園區已配有光纖系統，可提供高速便捷之網絡。此外 FPT公司，VNPT公司已於區內備有充足容量之資料處理中心。園區距胡志明市市中心僅4公里，易與經濟及商業中心或本地各大學聯繫。
 7. 新順電力公司提供了充沛、高品質之電力予新順加工出口區。
 8. 鄰近的富美興新都市中心可提供給不論本國籍或外國籍之投資人、幹部及員工優良之居住環境。
 9. 由國際專業管理公司負責管理。
- 五. 大樓設施：
 1. 辦公室空間：

	A 棟			B 棟		
	一樓	二~四樓	五樓 (供小單位使用)	一樓	二樓 (供小單位使用)	三~五樓
天花板及照明系統	X	O	O	X	O	O
隔間牆壁及油漆	X	X	O	X	O	X
地磚	X	X	O	X	O	X
配電室	O	O	O	O	O	O
冷氣系統	O	O	O	O	O	O

(O:有, X:無)



育成中心 - 辦公室出租

備註:

- 客戶若對原設計或結構有任何修改或變更時, 須經新順公司同意後方司執行, 費用由客戶自行承擔, 且不租用時須恢復原狀。
• 小面積單位之出租位於A棟五樓及B棟二樓。
- 公共設施及空間: 冷氣系統、洗手間、儲藏間及吸煙區, 皆備有天花板、照明系統、地板、牆壁及油漆等。
- 冷氣系統: 中央空調分層式使用, 出風口位在天花板。
- 電梯系統: 2台, 載重: 12人 (900kg) /台。
- 消防系統: 全棟大樓設有自動警報器及滅火設備。
- 每層平均電率為: 125KVA/300AP。
- 地板載重: 200kg/m²。



I. Vị trí địa lý: Nằm bên trái, trên đường Tân Thuận ngay cửa ra vào KCX Tân Thuận, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh.

II. Tổng diện tích tầng lầu: Khoảng 10.708m² bao gồm 2 toà nhà 5 tầng, diện tích mỗi tầng là 1.000 m², diện tích các tầng lầu có nêu rõ từ trang 2~4.

III. Mặt bằng tầng lầu: trang 2~4.

IV. Quy hoạch và trang thiết bị:

- Các toà nhà Vườn ươm doanh nghiệp nằm ngay tại bên trái cổng chính của Khu chế xuất. Hiện có 2 toà nhà với 5 tầng lầu, diện tích mỗi tầng là 1.000 m².
- Các toà nhà có kết cấu bê tông cốt thép, kiên cố, bền vững. Kiến trúc toà nhà đẹp đẽ ngay ngắn, thoáng mát, ánh sáng đầy đủ và nằm trong một khuôn viên cây xanh rộng rãi.
- Trong toà nhà được thiết kế đủ các tiện ích kèm theo phục vụ nhu cầu của nhà đầu tư như: phòng máy chủ, thang máy, phòng họp, phòng huấn luyện,... tầng một của toà nhà có ngân hàng, cửa hàng cà phê, và căn tin,v.v...
- Tùy theo nhu cầu của nhà đầu tư, công ty Tân Thuận sẽ quy hoạch các văn phòng với diện tích thích hợp cho nhà đầu tư chọn sử dụng.
- Vườn ươm doanh nghiệp phù hợp với các công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất phần mềm, dịch vụ, mậu dịch, nghiên cứu và phát triển,...
- Đầu tư tại toà nhà văn phòng trong Vườn ươm doanh nghiệp của KCX Tân Thuận, các nhà đầu tư còn được sử dụng các tiện ích công cộng và cơ sở hạ tầng hoàn bị của Khu chế xuất. Ngoài ra, trong khu còn có hệ thống cấp quang, hệ thống internet tốc độ cao



VƯỜN ƯƠM DOANH NGHIỆP - VĂN PHÒNG CHO THUÊ

và trung tâm dữ liệu với dung lượng đầy đủ do công ty FPT và VNPT đầu tư lắp đặt. Bên cạnh đó chỉ cách 4km từ trung tâm thành phố là một trung tâm kinh tế, thương mại, và các trường đại học Việt Nam.

7. Công ty điện lực Tân Thuận: đảm bảo đủ điện cho các xí nghiệp trong Khu chế xuất Tân Thuận, cung cấp điện chất lượng cao, ổn định cho Khu chế xuất Tân Thuận sử dụng.

8. Các nhân viên, chuyên gia nước ngoài và Việt Nam còn được hưởng một môi trường sống tốt từ khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng.

9. Văn phòng tại Vườn ươm doanh nghiệp được công ty quản lý chuyên nghiệp đăng cấp quốc tế phụ trách quản lý.

V. Trang thiết bị:

1. Khu vực văn phòng làm việc:

	Tòa A			Tòa B		
	Tầng trệt	Tầng 2-4	Tầng 5 (Dành cho đơn vị thuê diện tích nhỏ sử dụng)	Tầng trệt	Tầng 2 (Dành cho đơn vị thuê diện tích nhỏ sử dụng)	Tầng 3-5
Đóng trần và hệ thống chiếu sáng	X	O	O	X	O	O
Phân cách và sơn tường	X	X	O	X	X	O
Nền gạch	X	X	O	X	X	O
Phòng phân phối điện	O	O	O	O	O	O
Hệ thống máy lạnh (máy lạnh trung tâm)	O	O	O	O	O	O

(O = Có, X = Không)

Chiều cao trần: Tầng 1: **4,2m** (từ sàn thô đến trần thô)
Tầng 2-5: **2,7m** (từ sàn thô đến trần thạch cao)

Ghi chú:

1. • Khách hàng muốn sửa hay thay đổi khác so với thiết kế và kết cấu ban đầu, phải được sự đồng ý của công ty Tân Thuận mới thực hiện. Chi phí sửa đổi sẽ do khách hàng thanh toán. Khi khách hàng không trực tiếp thuê nữa thì phải phục hồi lại nguyên trạng ban đầu.

• Thuê diện tích nhỏ ở tầng 5 của toà nhà A và tầng 2 của toà nhà B.

2. Tiện ích công cộng: Hệ thống máy lạnh, khu vực nhà vệ sinh, phòng trà nước, phòng kho, nơi hút thuốc được hoàn thiện theo thiết kế bao gồm: đóng trần, hệ thống chiếu sáng, lót gạch nền, phân cách tường và sơn nước.

3. Hệ thống máy lạnh: sử dụng theo hình thức máy lạnh trung tâm phân tầng, miệng thổi được lắp trên trần.

4. Hệ thống thang máy: gồm có 2 cái, tải trọng: 12 người (900kg)/thang máy

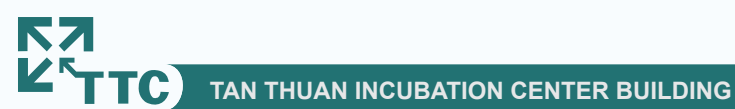
5. Hệ thống phòng cháy chữa cháy: toàn toà nhà có hệ thống báo cháy tự động và thiết bị chữa cháy



INCUBATION CENTER - OFFICE FOR LEASE

6. Hiệu suất điện bình quân mỗi tầng: 125KVA/300AP.

7. Tải trọng sàn: 200kg/m².



I. Location: To the left of, and next to the main gate of Tan Thuan Zone, Tan Thuan Road, Dist.7, HCMC.

II. Total floor area: 10,708 m², including 2 five-story buildings. The area of each floor is approximately 1,000 m². Details are shown on page 2~4.

III. Floor plan: As shown on page 2~4

IV. Planning & Measures:

1. The Incubation Center Building lies to the left of the main gate of TTZ. Currently, there are 2 buildings with 5 stories each, and the area of each floor is 1,000 m².

2. The building is made of heavy-duty, durable, steel reinforced concrete. The architecture is well-organized with sufficient lighting and good ventilation, and lies in a spacious green & beautiful landscaping.

3. Sufficient functional facilities are included to address the needs of investors such as: main server room, elevators, meeting room, training room, etc. The ground floor consists of banks, coffee shops, cafeterias, etc.

4. Various sizes of area can be arranged with flexibility to accommodate the needs of the investors.

5. Suitable for companies in industries such as ICT, software, service, training and R&D, etc.

6. Perfect public services, and infrastructures such as water and power supply. Fiber optic cable system is available all over the zone to provide high-speed internet and capacity-sufficient data services provided by FPT, VNPT data centers. In addition, only 4 km from the city center means an easy access to the economic and commercial center as well as local universities.

7. Tan Thuan Power Company ensures sufficient supply of electricity to enterprises in TTZ. Tan Thuan Power Company is supplying high quality and reliable power to TTZ.

8. The nearby Phu My Hung, New City Center, provides high-quality living environment to both foreign and domestic investors, specialists and employees.



INCUBATION CENTER - OFFICE FOR LEASE

	Building A			Building B		
	GF	2~4F	5F (for small area lease)	GF	2F (for small area lease)	3~5F
Suspended ceiling & lighting system	X	O	O	X	O	O
Wall partition & painting	X	X	O	X	X	O
Brick bed	X	X	O	X	X	O
Electrical distribution room	O	O	O	O	O	O
Air-cond. System (central air-cond)	O	O	O	O	O	O

(O = yes X = no)

Floor height: 1st floor: **4.2m** (from rough floor to rough ceiling)
2nd - 5th floor: **2.7m** (from rough floor to suspended ceiling)

Note:

1. • In the event the tenant wants to alter the fit-out other than the initial one, the lessor's approval must be obtained in advance. The tenant shall bear any cost arisen. Upon termination of lease, the status quo shall be restored as required.

• Small area for lease is on 5F of building A, and 2F of building B.

2. Public facilities: air-conditioning system, restroom, tea room, storage room, smoking area are provided with suspended ceiling, lighting system, floor tiling, and wall painting.

3. Air-cond. system: Stratified central air-cond. system whose blowing hose is on the ceiling.

4. Elevator system: each building has two elevators with the capacity of 12 people (900 kg)/ elevator.

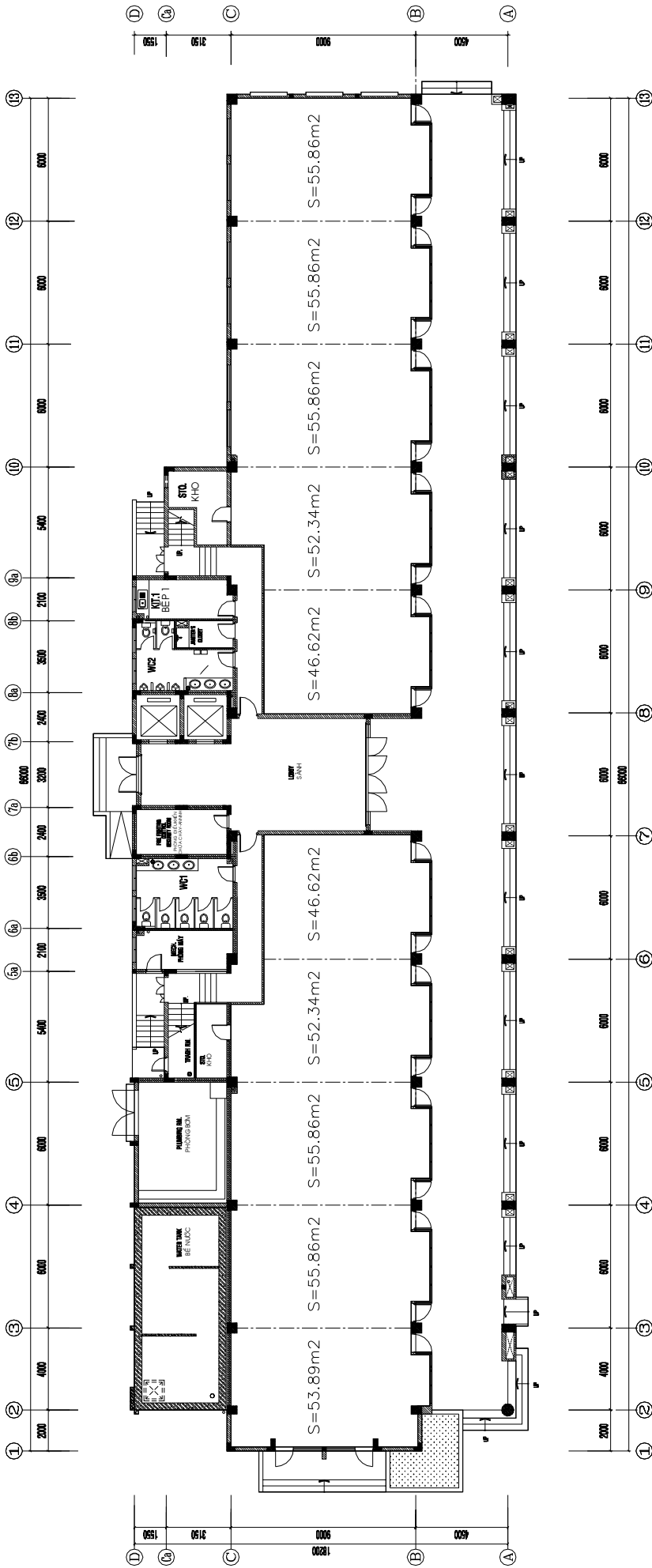
5. Fire-fighting system: all floors have automatic fire alarm system, and fire-fighting equipments.

6. Average power efficiency per floor: 125KVA/300AP.

7. Floor load: 200 kg/m².



Block A



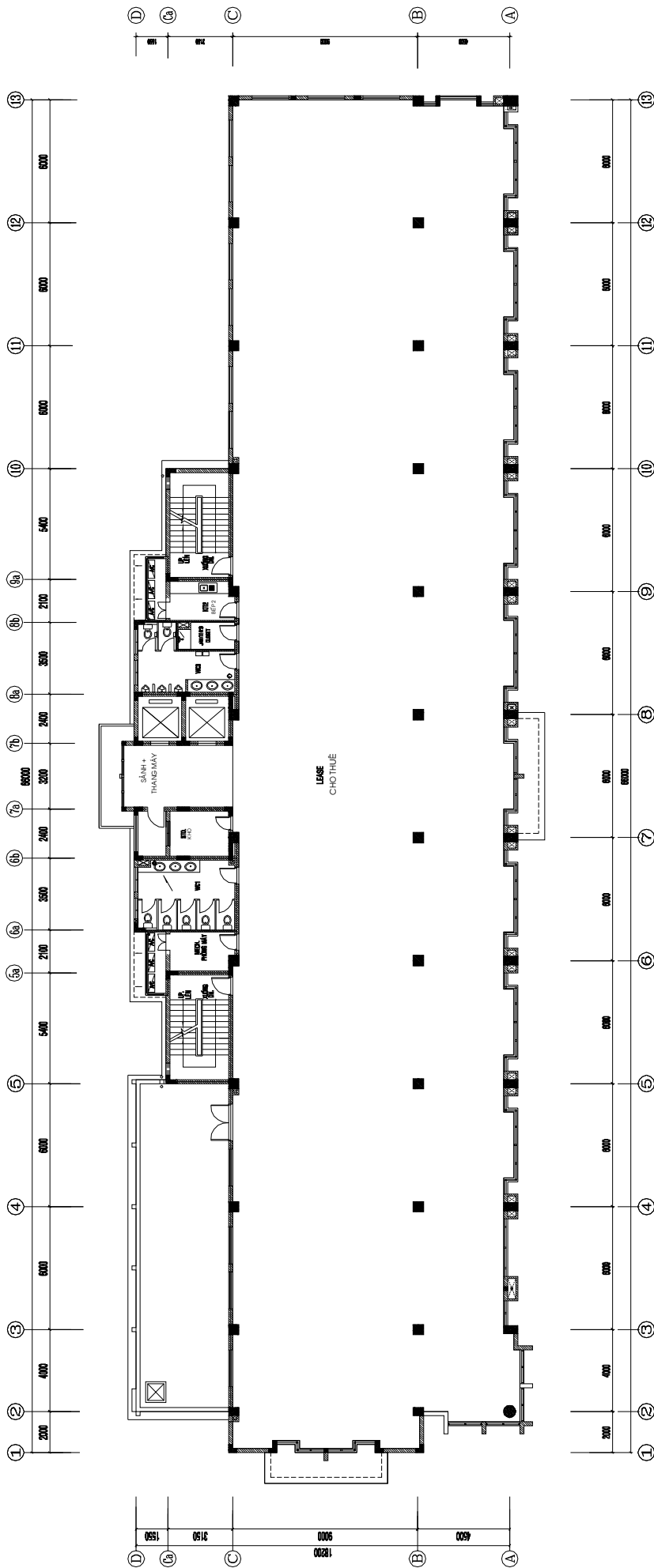
BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TẦNG TRỆT
FIFTH FLOOR AREA CALCULATION TABLE

DT sử dụng chính NFA (sqm)	DT công cộng Circulation & Services (sqm)	Diện Tích khác Others	Tổng Diện tích GFA (sqm)
Tính lot lòng bên trong	Khu công cộng + lối đi chung + tường bao che	Tường bao che khu vực thuê	Tổng các diện tích trên
531.11 m2	560.38 m2	84.33 m2	1175.82 m2

VĂN PHÒNG NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN

MẶT BẰNG TRỆT_TL 1:100
GROUND FLOOR PLAN - scale 1:100

Block A



BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TẦNG 2
FIFTH FLOOR AREA CALCULATION TABLE

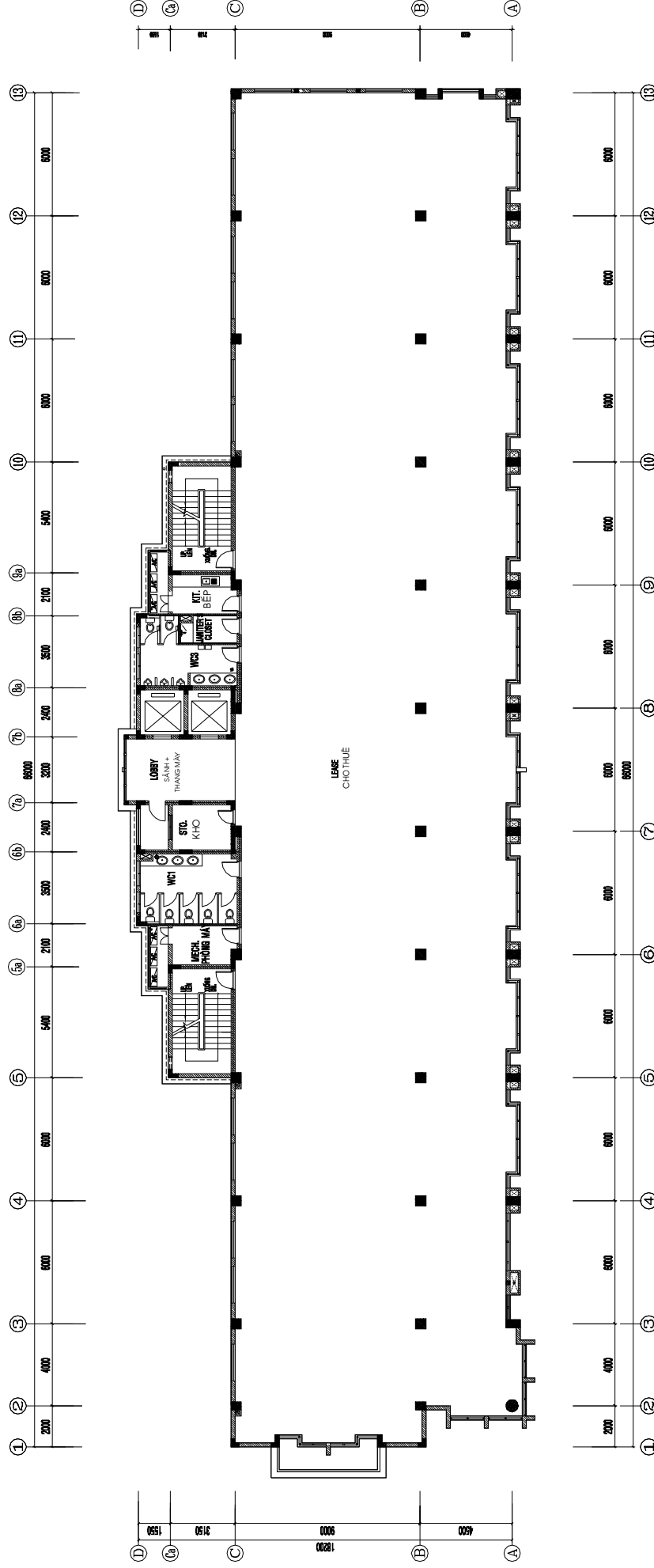
DT sử dụng chính NFA (sqm)	DT công cộng Circulation & Services (sqm)	Diện Tích khác Others	Tổng Diện tích GFA (sqm)
Tính lọt lòng bên trong	Khu công cộng + lối đi chung + tường bao che	Tường bao che khu vực thuê	Tổng các diện tích trên
874.41 m ²	235.15 m ²	50.50 m ²	1160.06 m ²

VĂN PHÒNG NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN

MẶT BẰNG TẦNG 2_TL 1:100

2 FLOOR PLAN - scale 1:100

Block A

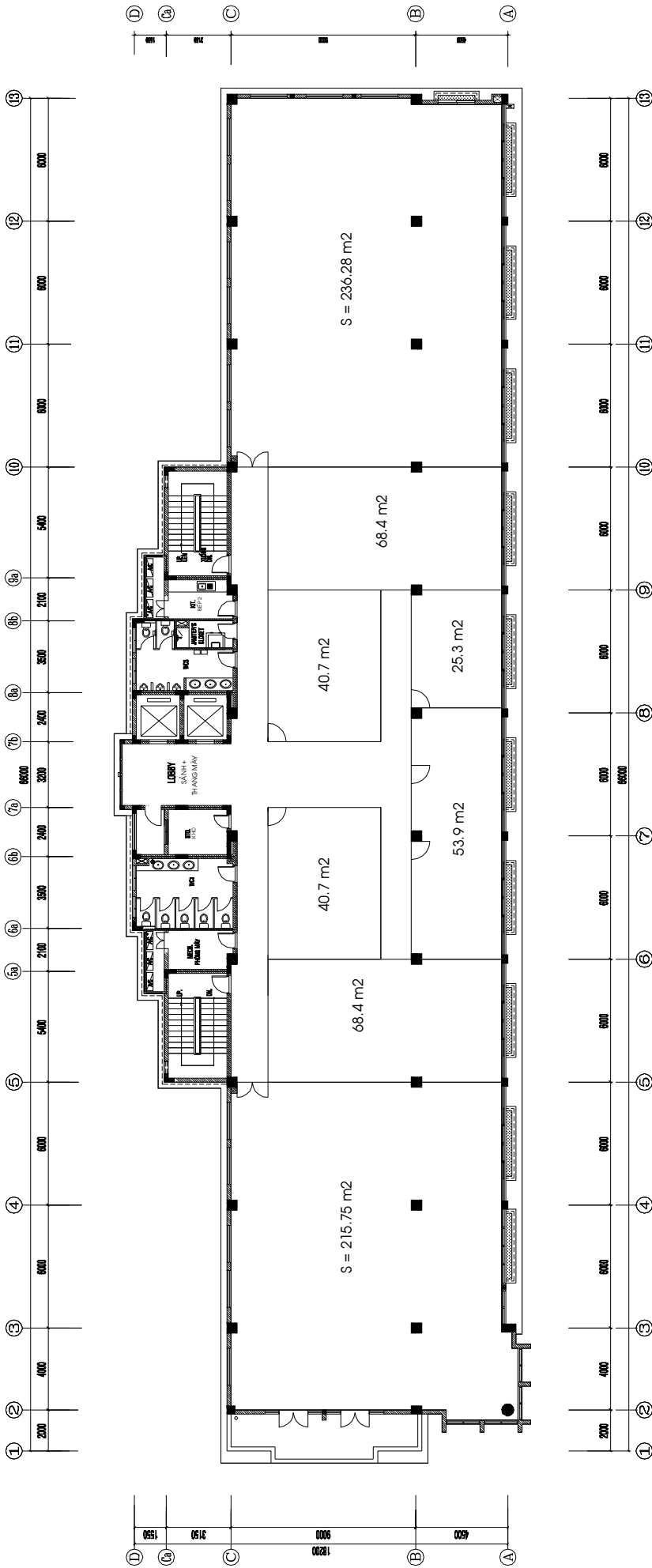


BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TẦNG 3&4 FIFTH FLOOR AREA CALCULATION TABLE			
DT sử dụng chính NFA (sqm)	DT công cộng Circulation & Services (sqm)	Diện Tích khác Others	Tổng Diện tích GFA (sqm)
Tính lọt lòng bên trong 874.41 m ²	Khu công cộng + lối đi chung + tường bao che 145.62 m ²	Tường bao che khu vực thuê 35.82 m ²	Tổng các diện tích trên 1055.85 m ²

VĂN PHÒNG NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN

MẶT BẰNG TẦNG 3_TL 1:100
3&4 FLOOR PLAN – scale1:100

Block A



BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TẦNG 5
FIFTH FLOOR AREA CALCULATION TABLE

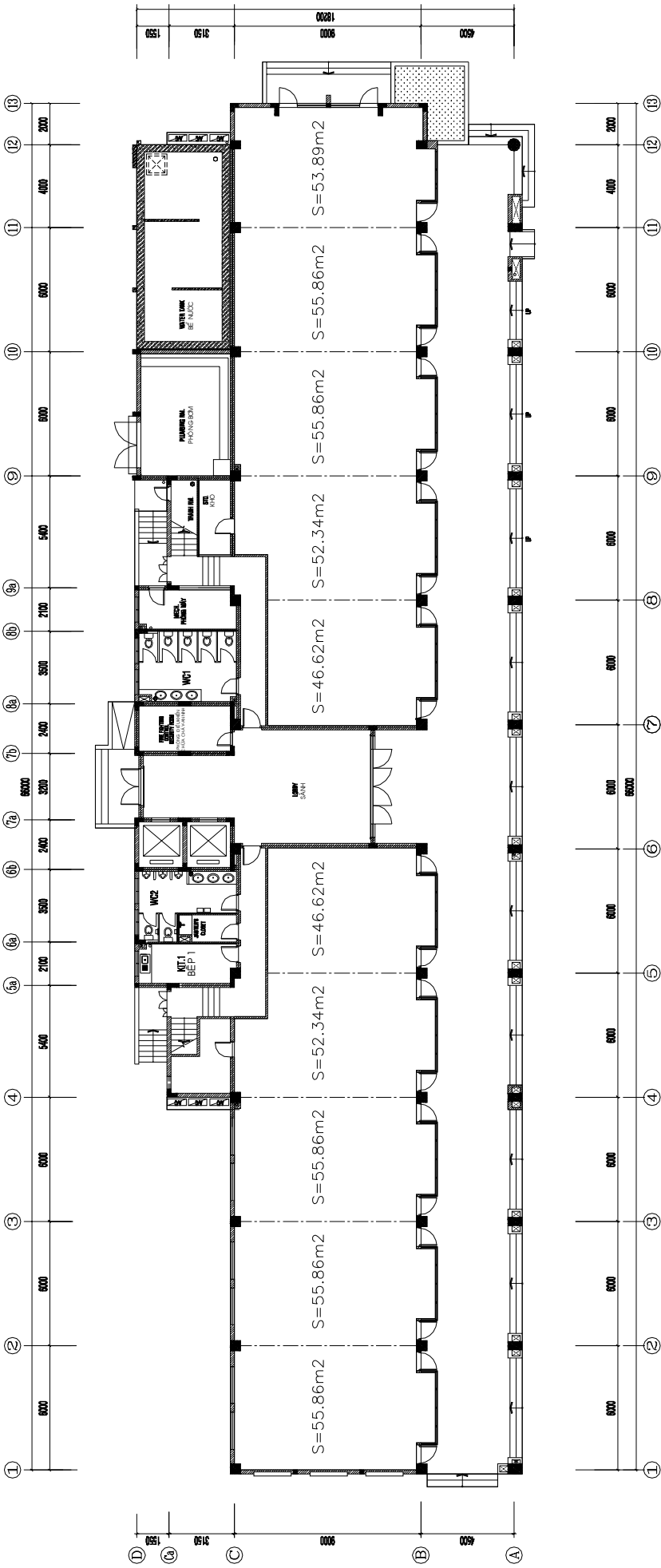
DT sử dụng chính NFA (sqm)	DT công cộng Circulation & Services (sqm)	Diện Tích khác Others	Tổng Diện tích GFA (sqm)
Tính lot lòng bên trong	Khu công cộng + lối đi chung + tường bao che	Tường bao che khu vực thuê	Tổng các diện tích trên
749.43 m ²	240.32 m ²	114.28 m ²	1104.03 m ²

VĂN PHÒNG NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN

MẶT BẰNG TẦNG 5_TL 1:100

5 FLOOR PLAN - scale 1:100

Block B



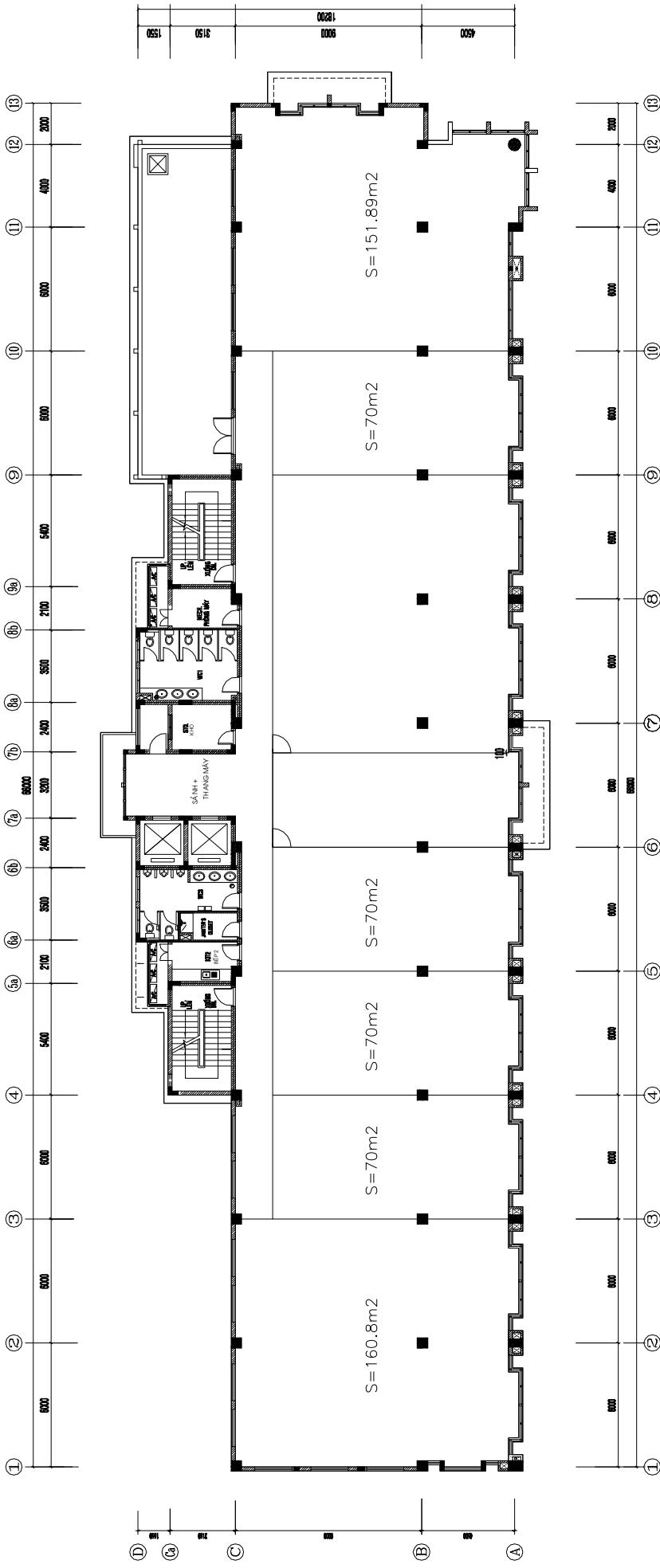
BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TẦNG TRỆT
FIFTH FLOOR AREA CALCULATION TABLE

DT sử dụng chính NFA (sqm)	DT công cộng Circulation & Services (sqm)	Diện Tích khác Others	Tổng Diện tích GFA (sqm)
Tính lọt lòng bên trong 531.11 m ²	Khu công cộng + lối đi chung + tường bao che 560.38 m ²	Tường bao che khu vực thuê 84.33 m ²	Tổng các diện tích trên 1175.82 m ²

VĂN PHÒNG NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN

MẶT BẰNG TRỆT_TL 1:100
GROUND FLOOR PLAN - scale 1:100

Block B



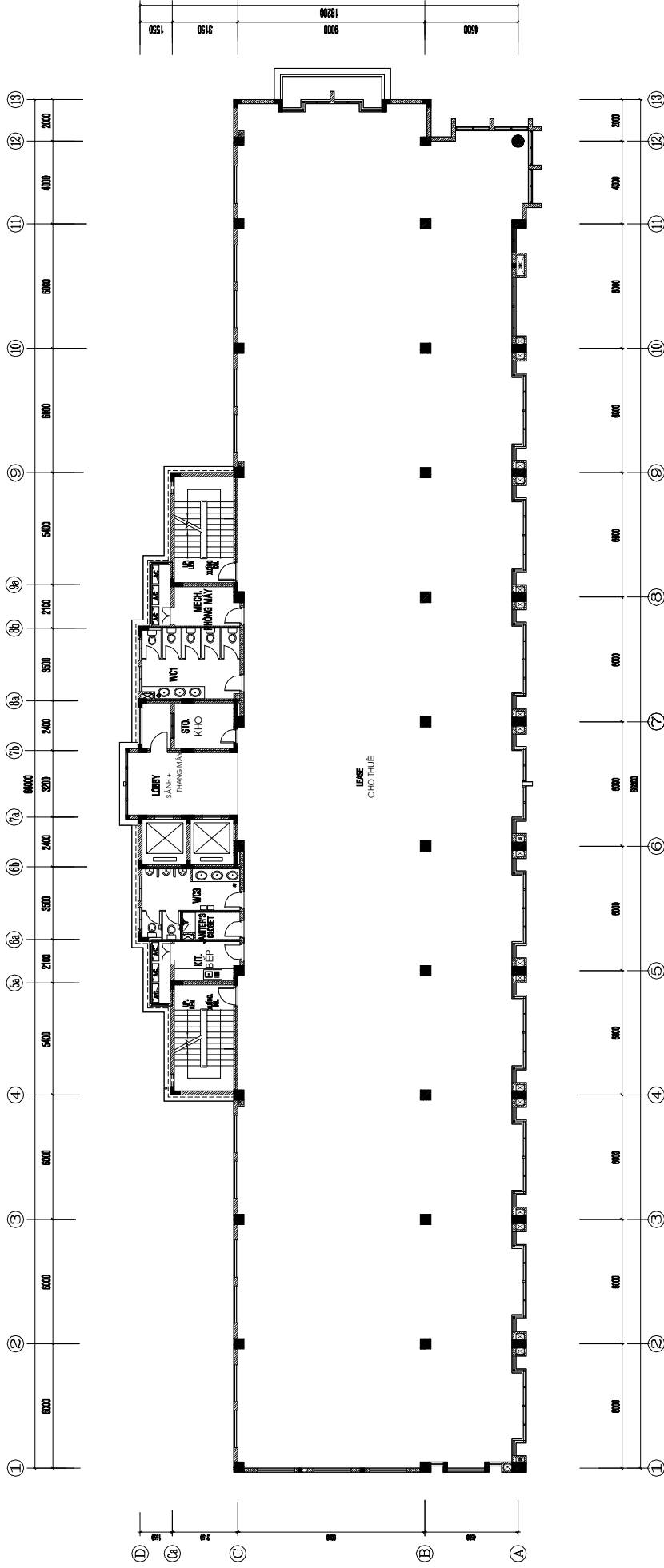
BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TẦNG 2
SECOND FLOOR AREA CALCULATION TABLE

DT sử dụng chính NFA (sqm)	DT công cộng Circulation & Services (sqm)	Diện Tích khác Others	Tổng Diện tích GFA (sqm)
Tính lọt lòng bên trong 802.71 m ²	Khu công cộng + lối đi chung + tường bao che 307.97 m ²	Tường bao che khu vực thuê 49.38 m ²	Tổng các diện tích trên 1160.06 m ²

VĂN PHÒNG NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN

MẶT BẰNG TẦNG 2 _TL 1:100
2 FLOOR PLAN - scale 1:100

Block B



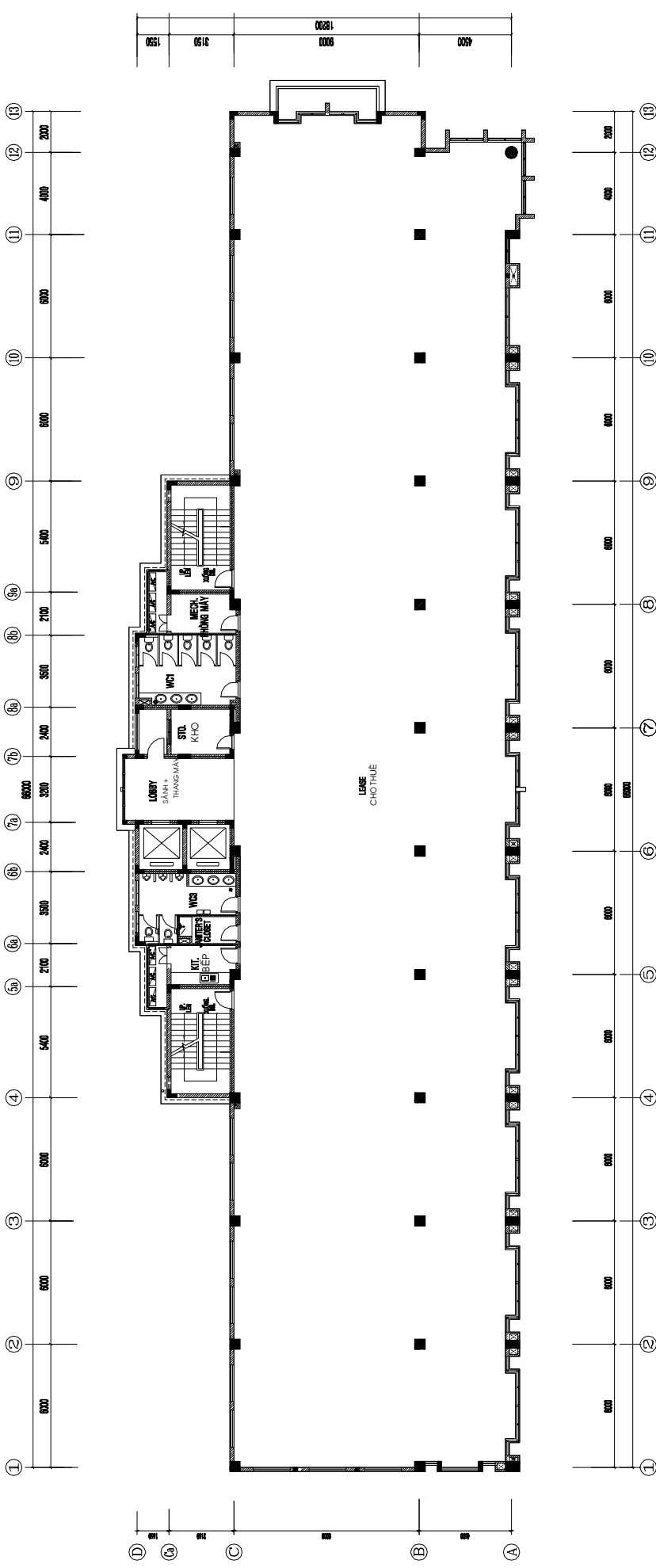
BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TẦNG 3
THIRD FLOOR AREA CALCULATION TABLE

DT sử dụng chính NFA (sqm)	DT công cộng Circulation & Services (sqm)	Diện Tích khác Others	Tổng Diện tích GFA (sqm)
Tính lọt lòng bên trong	Khu công cộng + lối đi chung + tường bao che	Tường bao che khu vực thuê	Tổng các diện tích trên
874.41 m ²	145.62 m ²	35.82 m ²	1055.85 m ²

VĂN PHÒNG NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN

MẶT BẰNG TẦNG 3 _TL 1:100
3 FLOOR PLAN - scale 1:100

Block B



BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TẦNG 4
THIRD FLOOR AREA CALCULATION TABLE

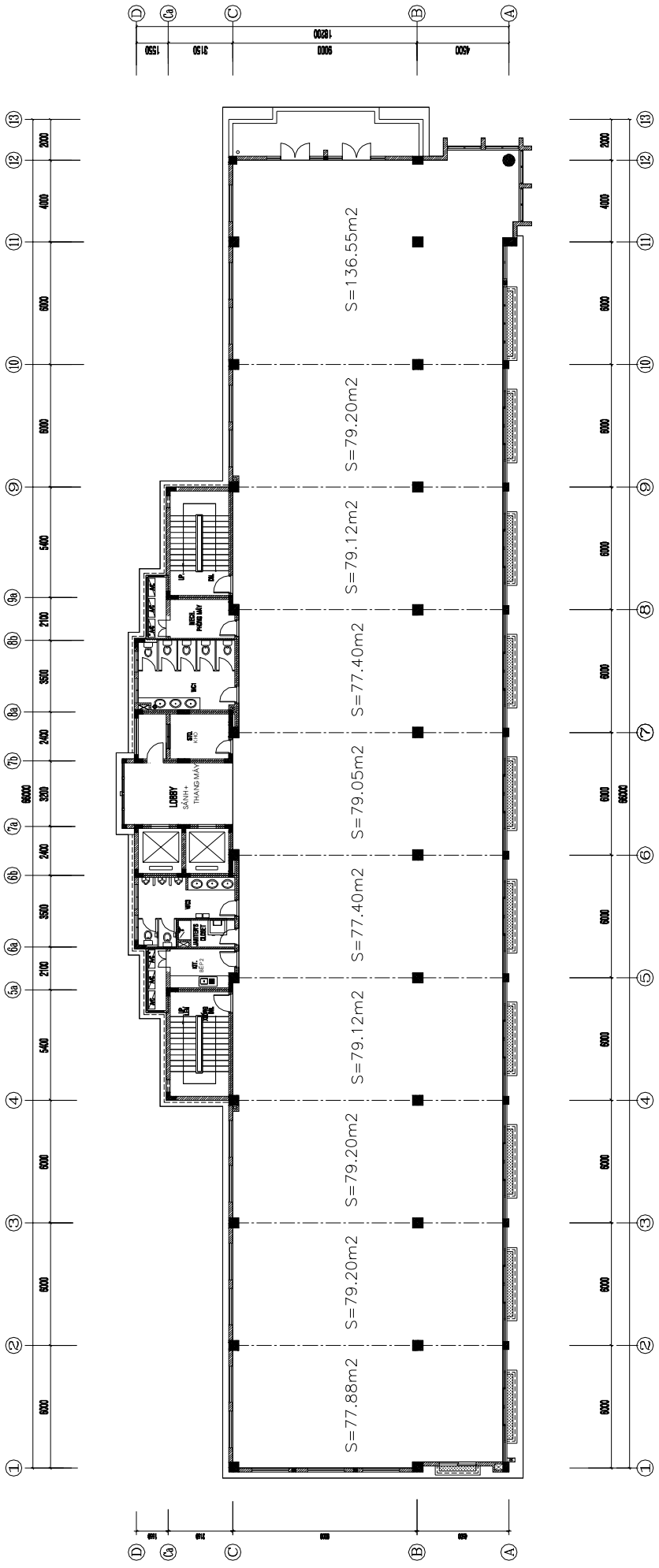
DT sử dụng chính NFA (sqm)	DT công cộng Circulation & Services (sqm)	Diện Tích khác Others	Tổng Diện tích GFA (sqm)
Tính lọt lòng bên trong	Khu công cộng + lối đi chung + tường bao che	Tường bao che khu vực thuê	Tổng các diện tích trên
874.41 m ²	145.62 m ²	35.82 m ²	1055.85 m ²

VĂN PHÒNG NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN

MẶT BẰNG TẦNG 4 _TL 1:100

3 FLOOR PLAN - scale 1:100

Block B



BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TẦNG 5
FIFTH FLOOR AREA CALCULATION TABLE

DT sử dụng chính NFA (sqm)	DT công cộng Circulation & Services (sqm)	Diện Tích khác Others	Tổng Diện tích GFA (sqm)
Tính lọt lòng bên trong 844.13 m ²	Khu công cộng + lối đi chung + tường bao che 145.62 m ²	Tường bao che khu vực thuê 114.28 m ²	Tổng các diện tích trên 1104.03 m ²

VĂN PHÒNG NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN

MẶT BẰNG TẦNG 5 _ TL 1:100

5 FLOOR PLAN - scale 1:100