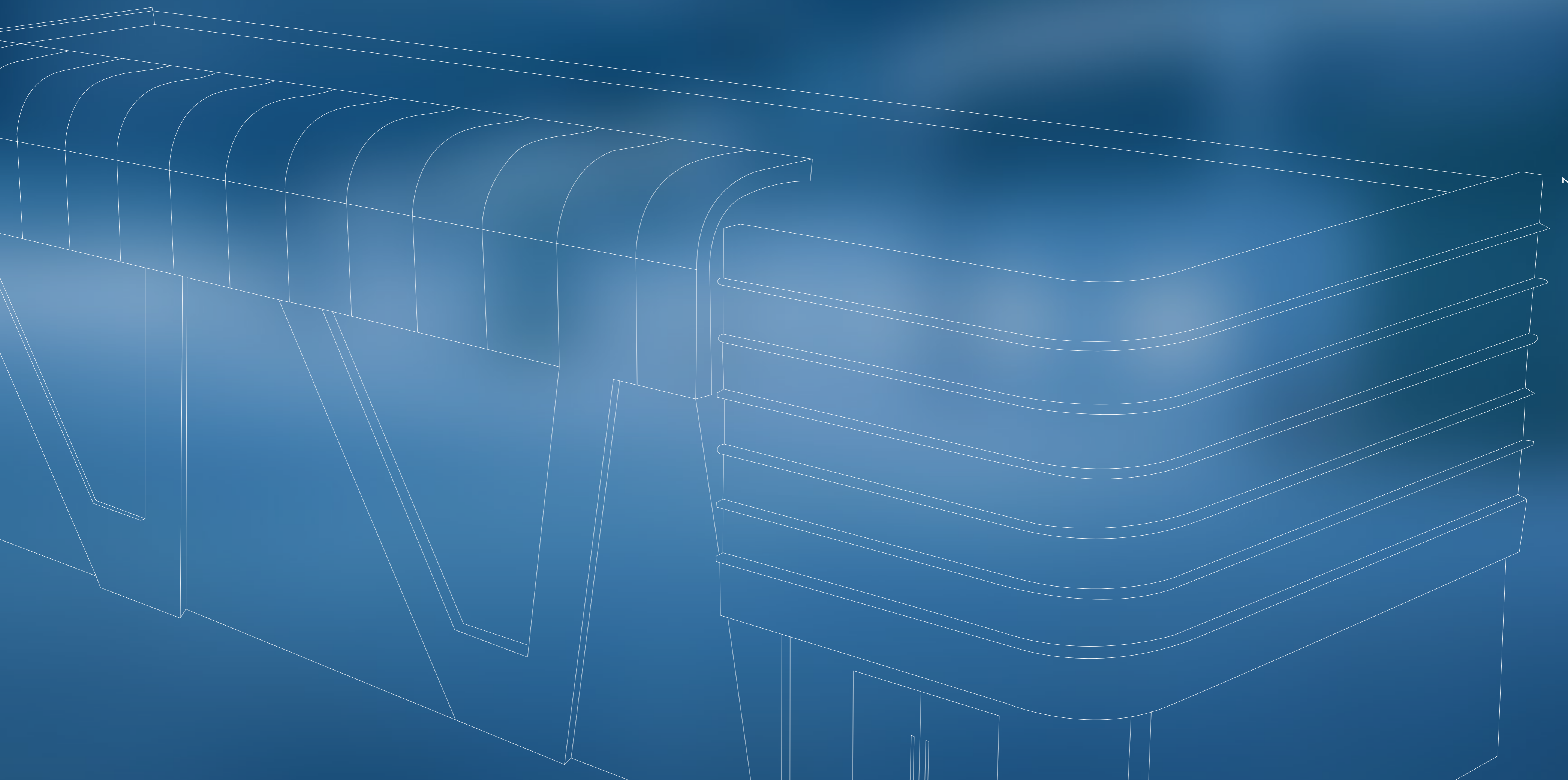


The logo for BW Industrial features the letters 'BW' in a bold, dark blue font. A white checkmark is positioned over the 'W'. To the right of this, the word 'INDUSTRIAL' is written in a white, uppercase, sans-serif font. The background consists of a dark blue gradient on the right and a light blue gradient on the left, separated by a diagonal line. A large, bright blue triangle is also visible on the left side of the image.

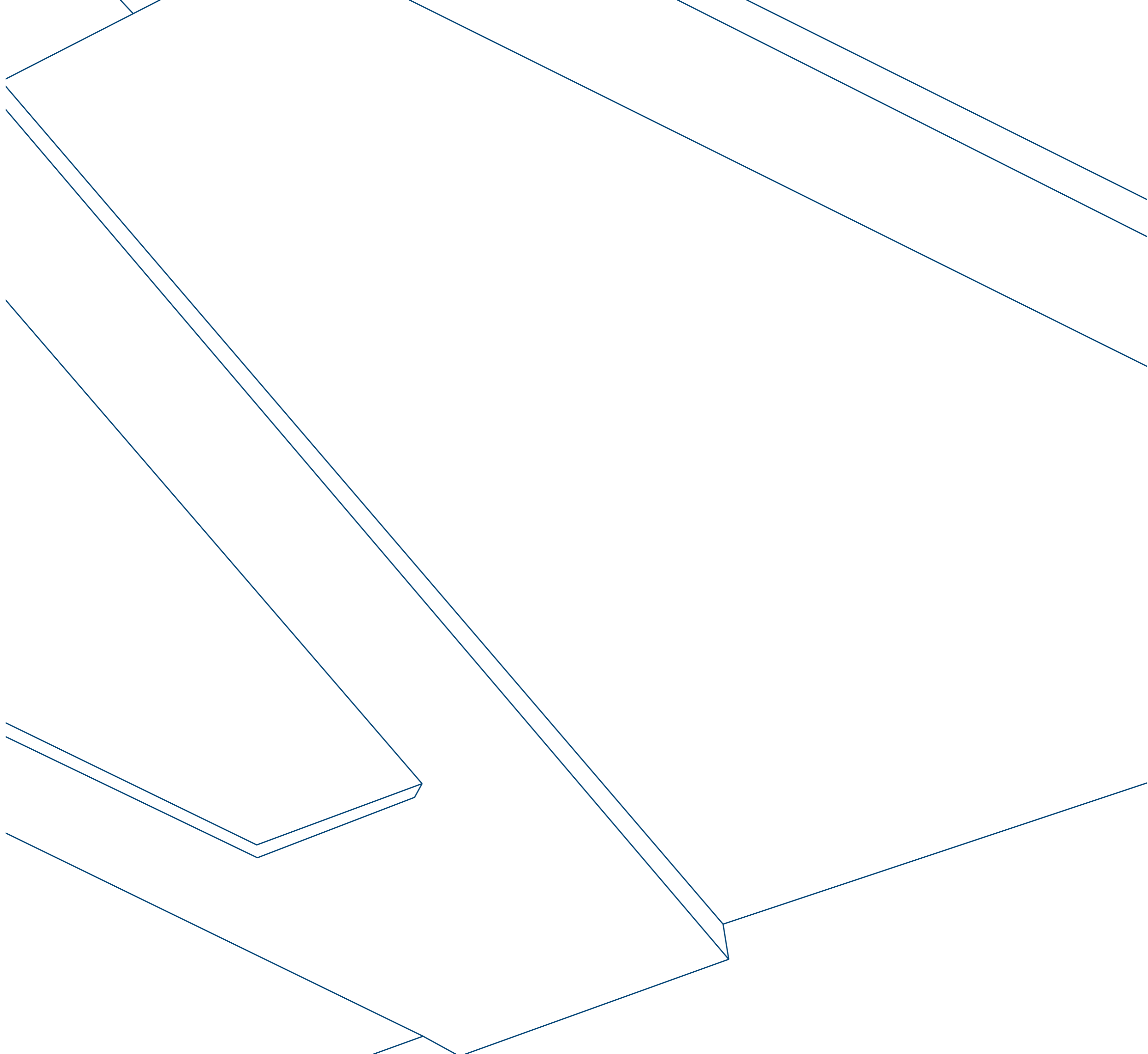
**BW** ✓ INDUSTRIAL

我们的解决方案为您的投资保驾护航



# 1

## 关于我们



# 贝华工业发展股份公司

我们的解决方案为您的投资保驾护航



全球视野



广泛网络



快速取得土地

一流房地产开发商

提供投资者解决方案与设施

全球经验

WARBURG PINCUS



BECIMEX

本土洞察



20个  
越南各地的战略位置

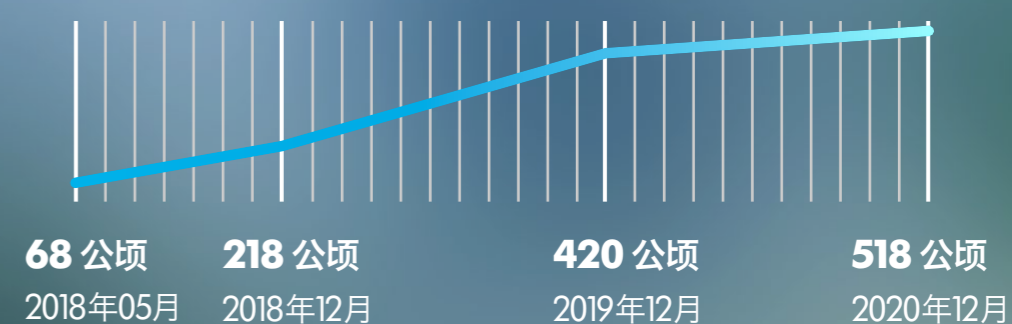


26个  
项目



坐落于 7个  
重点工业省份

贝华土地面积



68 公顷  
2018年05月

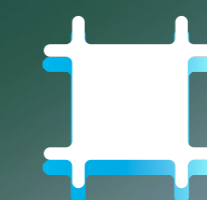
218 公顷  
2018年12月

420 公顷  
2019年12月

518 公顷  
2020年12月



5.18万 平方米  
土地面积



607,000万 平方米  
到2020年已提供的总建筑面积

1.2万 平方米  
到2021年中旬可提供的总建筑面积

## 愿景与价值观

贝华工业发展股份公司拥有一流的管理团队，同时持有广大土地储备和诸多潜在项目，其增长战略是通过净地开发与项目收购并举来确保越南核心工业开发区战略位置的土地储备。

我们围绕行业龙头企业的战略投资方向，以满足主要制造业投资需求为发展目标。

此外，我们还在物流地产领域积极扩展，并开发国际标准的现代物流设施产品来保持我们在工业地产市场上的领先地位。



## 我们的股东

**BECA MEX**

**1976**

成立

**10+**

世界级别的工业园区

**财富500强**

业务合作伙伴和客户

**WARBURG PINCUS**

**1966**

成立

**19**

私募股权基金

**40+**

国家

**890亿美元**

已投资

Becamex 专门从事大型工业城的土地一级开发，并在越南主要市场持有最大的工业土地储备之一。

过去，Becamex通过越南新加坡工业园区平台(VSIP)与各个外国公司建立了许多合作伙伴关系，例如总部位于东京的主要基础设施开发商东急株式会社(TOKYU Corporation)和淡马锡赞助的工业集团Sembcorp。VSIP平台现已被广泛认为是越南最成功的工业园区开发商之一。

越南工业房地产行业的先驱，已在6个省创建了14个工业园区，包括在六个省份的9个VSIP，并得到了国际投资者的广泛认可，其中有750家公司将其列为业务合作伙伴和客户。

华平投资是一家专注于增长投资的全球领先的私人股本公司。该公司管理的私募股权资产超过580亿美元。

该公司的活跃投资组合由195多家公司组成，在阶段、领域和地理位置等方面都具有多样性。对于正在寻找与创建具有可持续价值的公司的管理团队，华平投资就是一个具有丰富经验的合作伙伴。

该公司总部位于纽约，但其在阿姆斯特丹，北京，柏林，香港，休斯敦，伦敦，卢森堡，孟买，毛里求斯，旧金山，圣保罗，上海和新加坡都设有办事处。

## 我们的管理团队



### 李霆 (Lance Li), 首席执行官

李总带领贝华成长及战略之路, 确保公司维持全国领先工业地产开发商地位。加入贝华之前, 李总曾担任ESR中国的兼并收购及国际业务副总裁 - 由亚太最大建筑面积的物流房地产平台的华平投资支持。李总对本行20多年所积累的广泛知识和丰富经验, 已为贝华稳固的根基奠定了基础, 同时也在我们准备进入越南的下一轮工业化周期加强了公司的实力。



### Aurelio Doetsch, 开发总监

Aurelio负责公司的项目开发和快速增长战略。他拥有着30多年的运营和商务管理经验以及项目管理经验, 专注于提高公司效率和传递效果。在加入贝华之前, Aurelio曾担任Alpha King 房地产开发股份公司的项目总监, 他从启动到运营都能给多个团队提供协助。Aurelio还曾在越南迈因哈特集团(Meinhardt)担任在胡志明市 Vinhomes中央公园项目总监。



### Dongwon Kwak, 副总裁及北区总经理

Dongwon负责会计和财务、法律和人力资源/信息技术/行政管理。Dongwon利用他本人的全球经验和多样化的思维、见解和观点, 使贝华能够参与全球竞争。加入贝华之前, Dongwon在火星娱乐集团担任首席执行官兼董事会主席。火星娱乐集团是一家土耳其连锁影院, 该集团后来被CJ CGV收购了。Dongwon后来也担任了越南CJ CGV的首席执行官, 在公司的各个国际领域都有令人印象深刻的表现。



### Vu Le, 副首席执行官

Vu Le 在工业房地产领域拥有超过15年的经验。作为工业投资与发展总公司(Becamex IDC)的代表以及政府关系官, 他与工业区的政府官员密切合作, 确保各行业和制造商能够得到协助与优惠措施。他曾任Becamex-Tokyu合资公司副总经理, 平阳建筑与运输股份有限公司副总经理。

## 客户评论



**NELSON WU**

越南 BEST 公司总经理

“在快速发展的数字经济中需要最先进的设施，这意味着越南是最佳选择。在找到贝华之前，我访问了50多个场所，并与10多个代理商谈合作。他们坚实的

基础设施平台有助于部署现代技术解决方案，从而帮助我们更好地管理业务。贝华为我们提供了一个能够让我们达到更大目标并更好地为越南社会服务的平台。”



**YOTARO KANAMORI**

越南 GENERATION PASS 总经理

“宝鹏的租赁价格极有竞争力；引人注目的基础设施让我们能够方便地与该省的合作伙伴和客户见面。此外，贝华还提供会日语的销售人员和客服部门。

从我们表达兴趣的那一刻起，他们就是通过业务设置和运营给我们提供了全面支持。我们认为“越南制造，值得信赖。”



**ALEXANDER CHRISTOPHER FALTER**

越南 ECCO 总经理

“到最后，我们会自己建造一个制鞋工厂；但在未来五年，我们将租赁BW现成的工厂。当我们第一次来到这里时，我们参观了越南南部的几个工业区，然后在BW的引介下我

们来到了宝鹏。在这里，我们找到了我们想要的东西。由于他们的积极支持，我们从营业执照签发之日起只用了4个月就能正式投产了。”



**TRAN TUAN ANH**

越南 SHOPEE 总经理

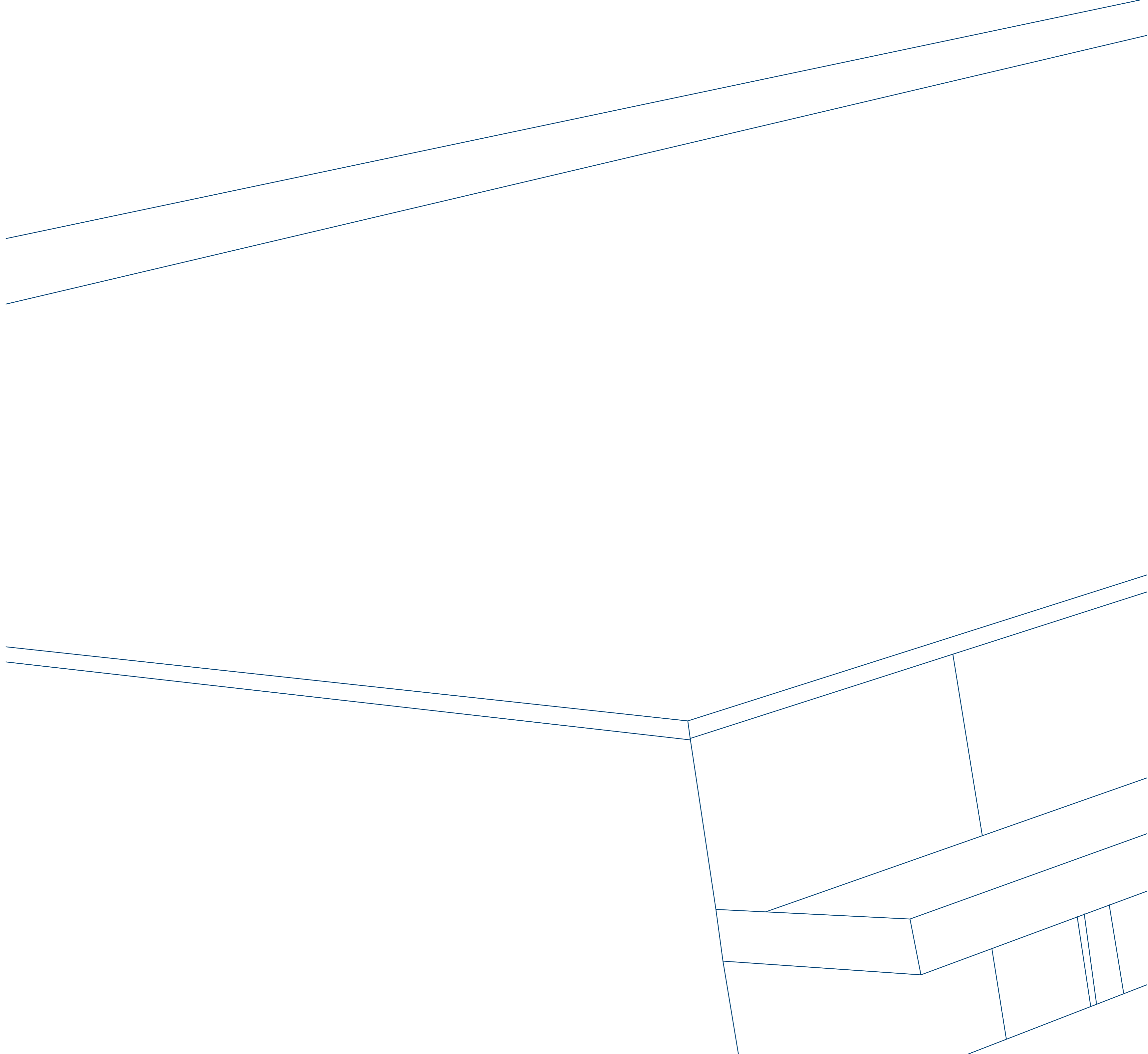
虾皮的重点是继续增强买家和卖家在我们平台上的体验。与BW建立的战略合作伙伴关系使我们能

够为用户提供一流的物流服务，从而进一步加强了电子商务在越南市场的增长。”

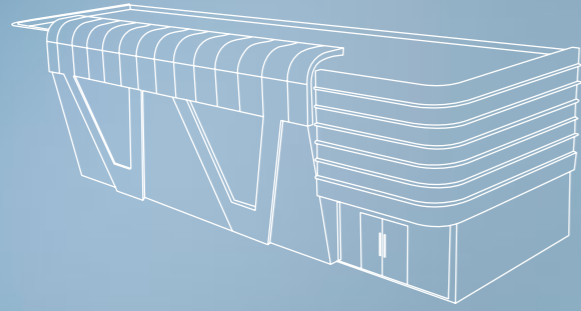


# 2

## 产品与服务

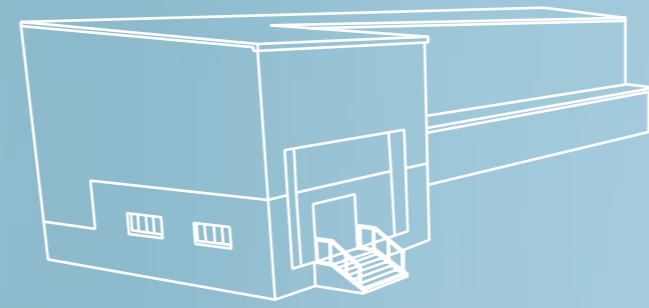


# 产品与服务



## 标准厂房

灵活面积从1000平方米以上，我们从北到南的各种场地可满足在越南寻找生产基地的投资者的任何要求。



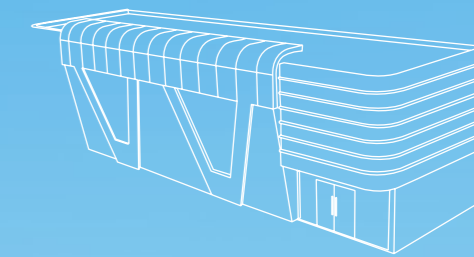
## 高标仓库

这些仓库分布在全国各地，分别靠近河内和胡志明市的国际机场以及国际港口。



## 办公室出租


我们的高规格办公楼位于平阳新城，毗邻平阳的主要基础设施和便利设施，配有现代装修。




# 美福3


 总工业区土地面积  
65 公顷

 贝华的土地面积  
24 公顷

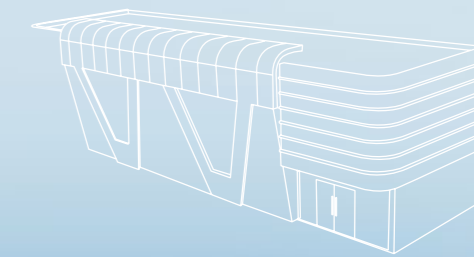
 位置  
My Phuoc 3 Industrial Park,  
Binh Duong Province, Vietnam

## 所满足客户要求的主要因素

 地理位置优越，靠近平阳新城。轻松访问平阳市的主要基础设施和设施


 轻松的业务设置因为BW与地方政府官员有良好关系









# 宝鹏

 总工业区土地面积  
699.24 公顷

 贝华的土地面积  
43.7 公顷

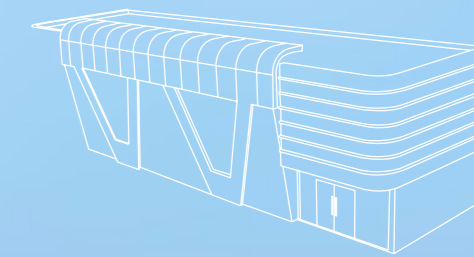
 位置  
Bau Bang Industrial Park,  
Binh Duong Province, Vietnam

### 所满足客户要求的主要因素

-  租金优惠, 建筑质量高
-  劳动力充裕, 有竞争力的雇佣成本
-  可直达13号国道和美福-新万高速公路, 该高速公路将来会连接着平阳北区和胡志明市的凯莱港和新的龙城国际机场
-  轻松的业务设置因为BW与地方政府官员有良好关系



标准厂房




# VSIP北宁


 总工业区土地面积  
500 公顷

 贝华的土地面积  
3.8 公顷

 位置  
VSIP Bac Ninh Integrated  
Township & Industrial Park,  
Bac Ninh Province, Vietnam

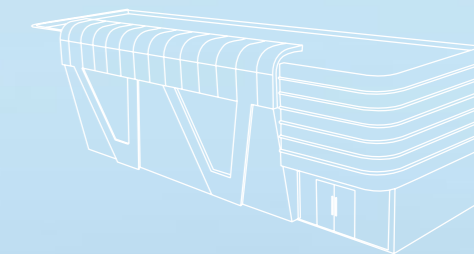
所满足客户要求的主要因素

 地理位置优越，紧邻1号和3号公路，连接北部所有省份，靠近内排机场，可轻松前往河内的主要基础设施和设施

 轻松的业务设置因为BW与地方政府官员有良好关系

周边企业










# Deep C 海防

 总工业区土地面积  
541 公顷

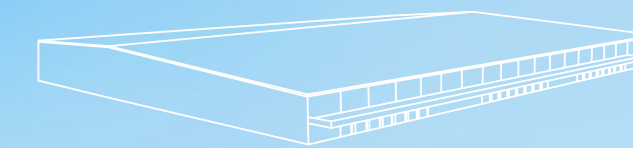
 贝华的土地面积  
6.7 公顷

 位置  
Dinh Vu Industrial Park, Dinh Vu -  
Cat Hai Economic Zone, Hai Phong  
City, Vietnam

### 所满足客户要求的主要因素


-  具有竞争力的低雇佣成本
-  优惠税率（廷武-吉海(Dinh Vu - Cat Hai)经济区专享）
-  紧邻通往越南北部海上通道的海防港
-  方便前往河内-海防高速公路和吉碑国际机场
-  轻松的业务设置因为BW与地方政府官员有良好关系






# 新富中虾皮运营中心


 **总出租面积**  
27.821 平方米

 **仓库类型**  
单层运营中心


 **位置**  
Tan Phu Trung Industrial Park,  
Cu Chi District, Ho Chi Minh City

 **特征**  
针对S-Trading而定制的项目，  
旨在使虾皮能够在购物旺季满足客户不断增长的需求

## 所满足客户要求的主要因素

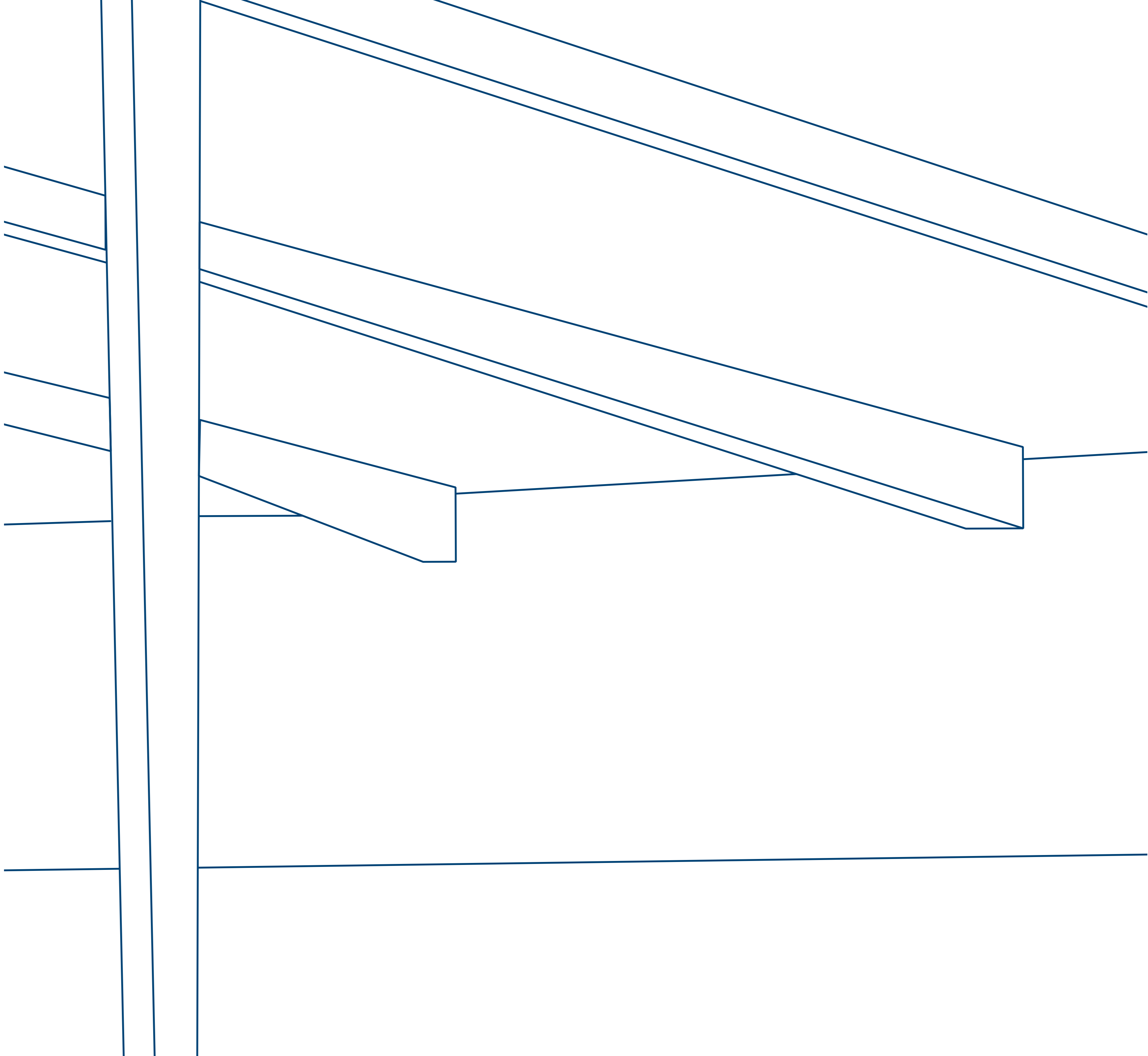
 精力充沛的销售人员齐心协力确保完美性位置 (客户在选择新富中之前访问了20多个场地)

 快速征地

 反应敏捷的内部施工团队能够满足客户要求，同时确保符合市场的惯例和标准

# 3

## 越南概況





# 综合信息



## 年轻而庞大的劳动力



9700万

世界人口排名第**14**位  
**77%** 参与劳动力  
中位年龄为**32**

## 自由贸易协定










17+个国家

东盟	欧洲	印度
日本	中国	澳大利
韩国	香港	太平洋

## 2020年GDP增长

“在冠状病毒爆发的一年，越南是增长最快的经济体之一”

-  **+ 2.91%**  
越南
-  **+ 2.30%**  
中国
-  **- 2.2%**  
印度尼西亚
-  **- 4.5%**  
新加坡
-  **- 5.8%**  
马来西亚
-  **- 6.6%**  
泰国
-  **- 8.1%**  
菲律宾

## 强劲的经济增长



**2.91% GDP增长**

**+ 3.23%** CPI  
**+ 6.5%** 出口价值  
**+ 7.8%** 调整后的外国直接投资资本  
**+/- 5%** 美金/越盾 在过去5年的波动率

## 企业所得税



标准税率 **20%**  
在大多数工业园区都有激励措施

## 节省成本



工人平均工资  
**238 美元**



电费  
**0.06 美金/千瓦·时**

## 稳定的政治环境



一党政府

\*资料来源: WTO越南-财政部-综合统计局-贸易经济

## 基础设施快速改善



## 越南制造业概况

### 北部重点经济区 (NKEZ)

- 河内
- 海防
- 北宁
- 海阳
- 兴安
- 永福
- 广宁

靠近生产基地和具有低劳动力成本的NKEZ对于要在该地区寻找新机会的制造商是一个非常理想的选择。

### 中部重点经济区 (CKEZ)

- 承天-顺化
- 岘港
- 广南
- 广义
- 平定

专注于轻工业项目的重点行业。

### 南方重点经济区 (SKEZ)

- 胡志明市
- 平阳
- 同奈
- 隆安
- 巴地-头顿
- 平福
- 西宁
- 前江

代表该国工业市场和传统行业的核心, 包括橡胶, 塑料, 纺织品和服装。随着该地区经济的多元化, 中小企业更喜欢在这里投资。

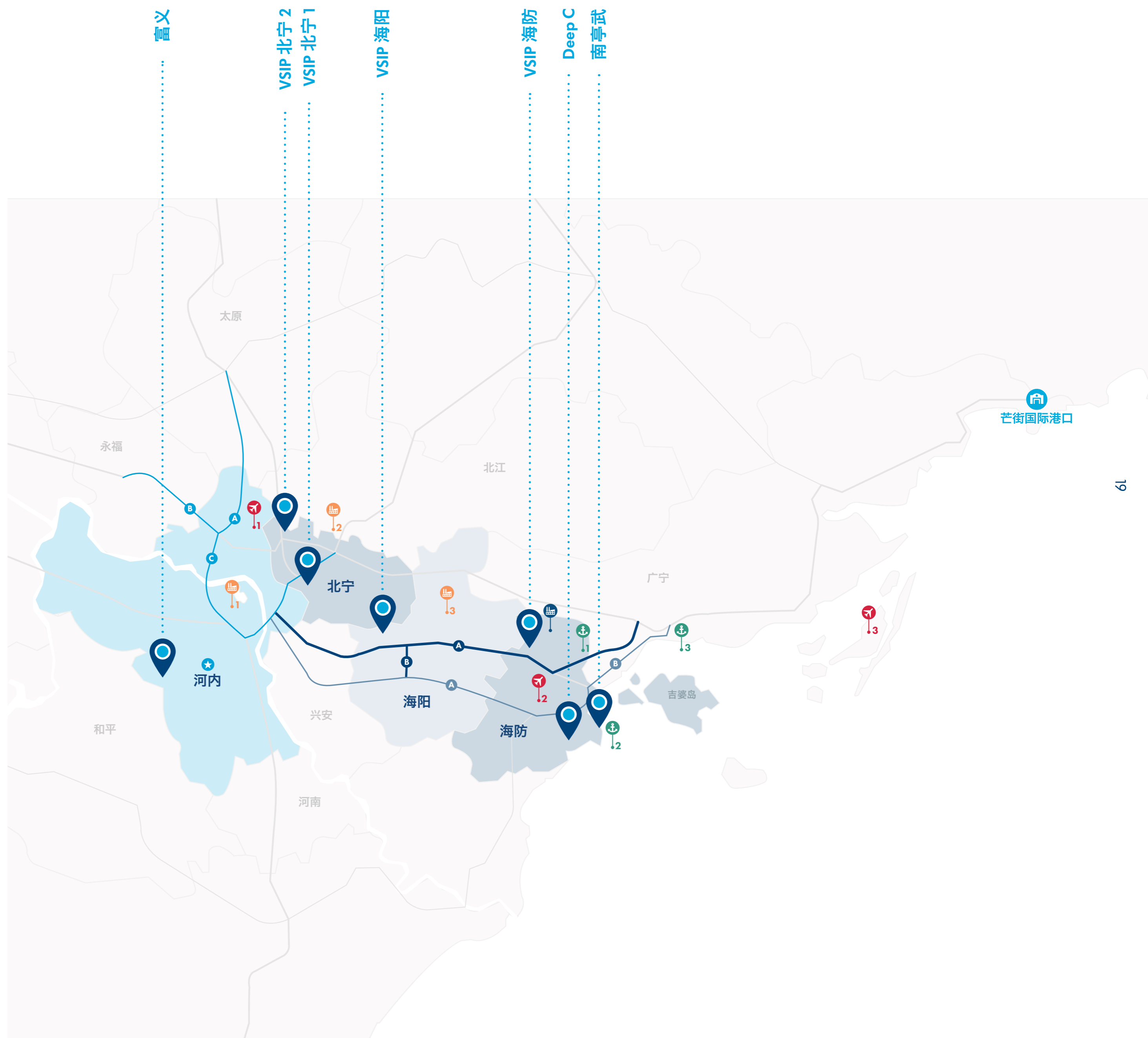
## 北部, 中部和南部的集装箱港口

越南有44个港口, 每年的总容积量为4.7至5亿吨。主要港口包括海防、岘港、归仁和胡志明市。但是, 越南也有一些较小的港口, 总数达到320个。

# 基础设施快速改善

## 北部 - 扩大高速公路网络

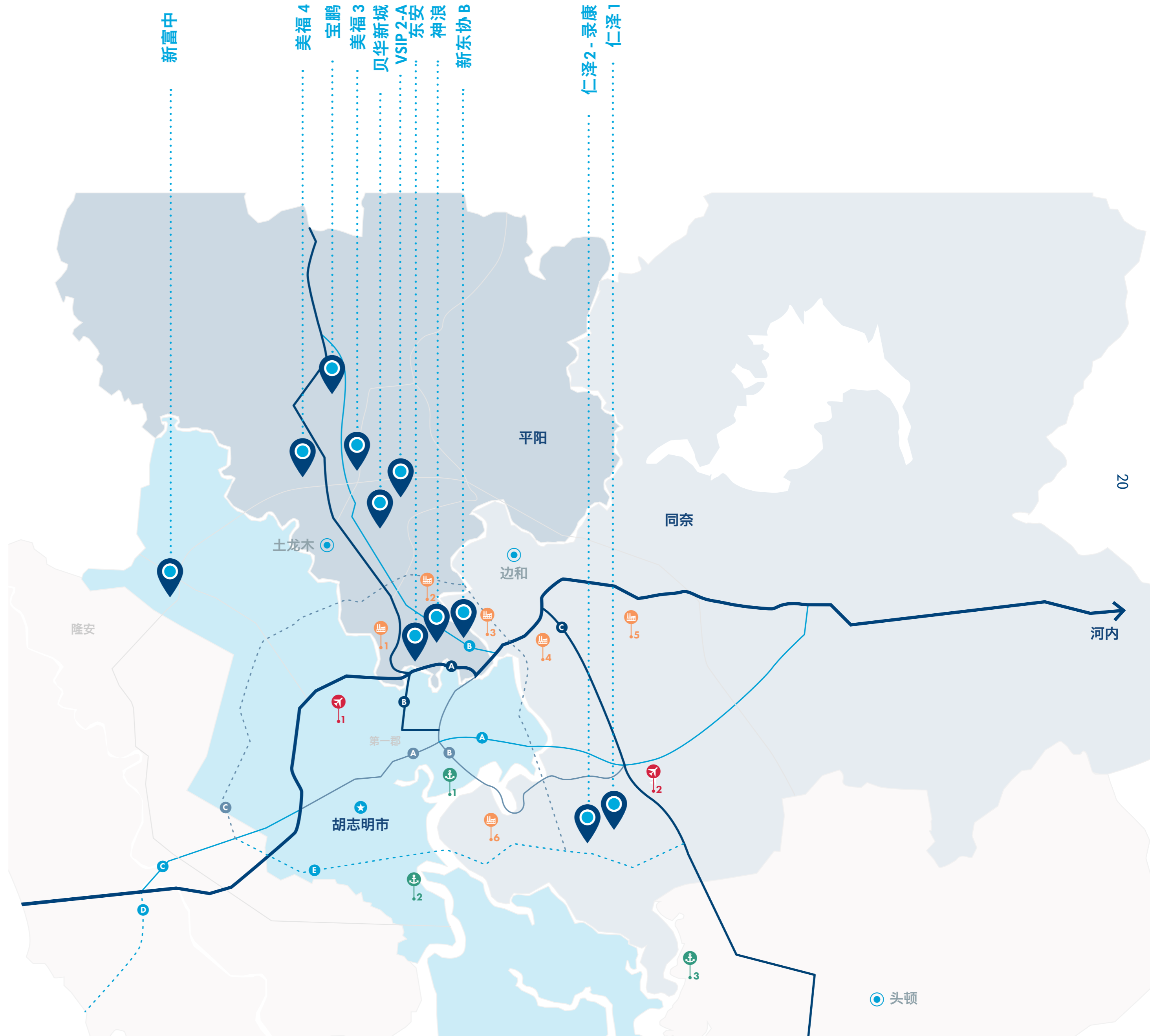
-  1 ICD 美婷
-  2 ICD 北宁
-  3 ICD 海洋
-  1 内排机场
-  2 吉碑机场
-  3 云屯机场
-  A 5号国道
-  B 国道
-  A 河内 - 海防 高速公路
-  B 海防 - 下龙 高速公路
-  A 河内 - 太原 高速公路
-  B 河内 - 老街 高速公路
-  C 河内 - 北江 高速公路
-  1 海防港
-  2 溪县港
-  3 蔡兰港
-  海防港建筑群



# 基础设施快速改善

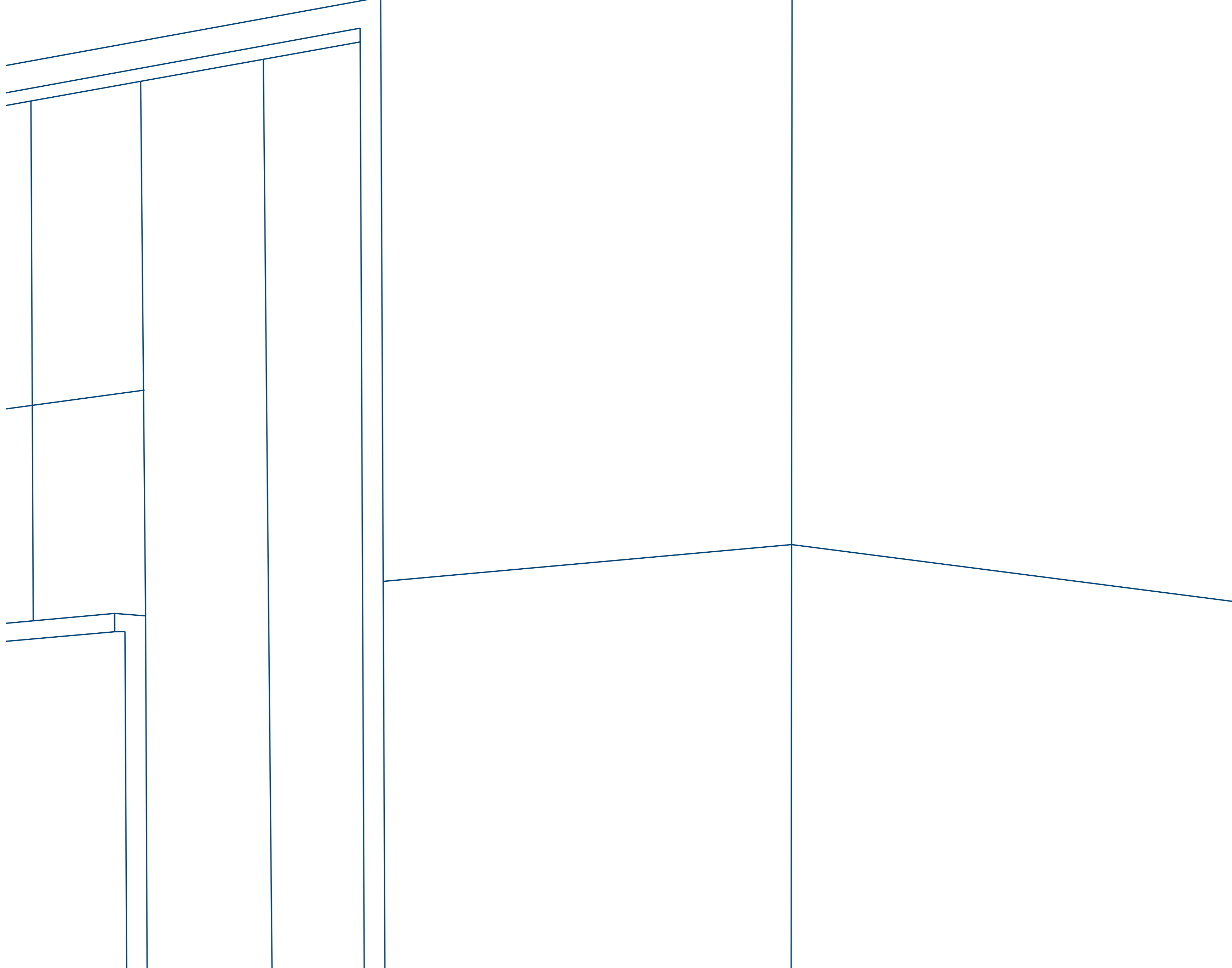
## 南部 - 扩大高速公路网络

-  1 ICD 长寿群
-  2 ICD 海啸港
-  3 ICD 新万
-  4 ICD 边和
-  5 ICD 隆平
-  6 ICD 仁泽
-  1 新山一机场
-  2 龙城 国际机场
-  1 凯莱港
-  2 协福港
-  3 施威-盖梅港
-  A 1A号国道
-  B 13号国道
-  C 51号国道
-  A 东-西大道
-  B 769号省道
-  C 三号环路
-  A 胡志明市 - 龙城 - 油纸 高速公路
-  B 美福 - 新万高速公路
-  C 胡志明市 - 忠良高速公路
-  D 忠良 - 美顺高速公路
-  E 边沥 - 龙城 高速公路



# 4

## 我们的解决方案为您的 投资保驾护航



# 如何投资



IPA 在决定承租贝华  
物业之后签订



IRC, ERC 档案的准备  
EPP/EIAR 档案的准备  
FF 档案的准备



20 天

IRC, ERC 提交



45 - 60 天

IRC, ERC 拿到证书  
EPP/EIAR 提交和批准  
FF 提交和批准



消防验收

运营

初步装修

**IPA**  
**IRC**  
**ERC**

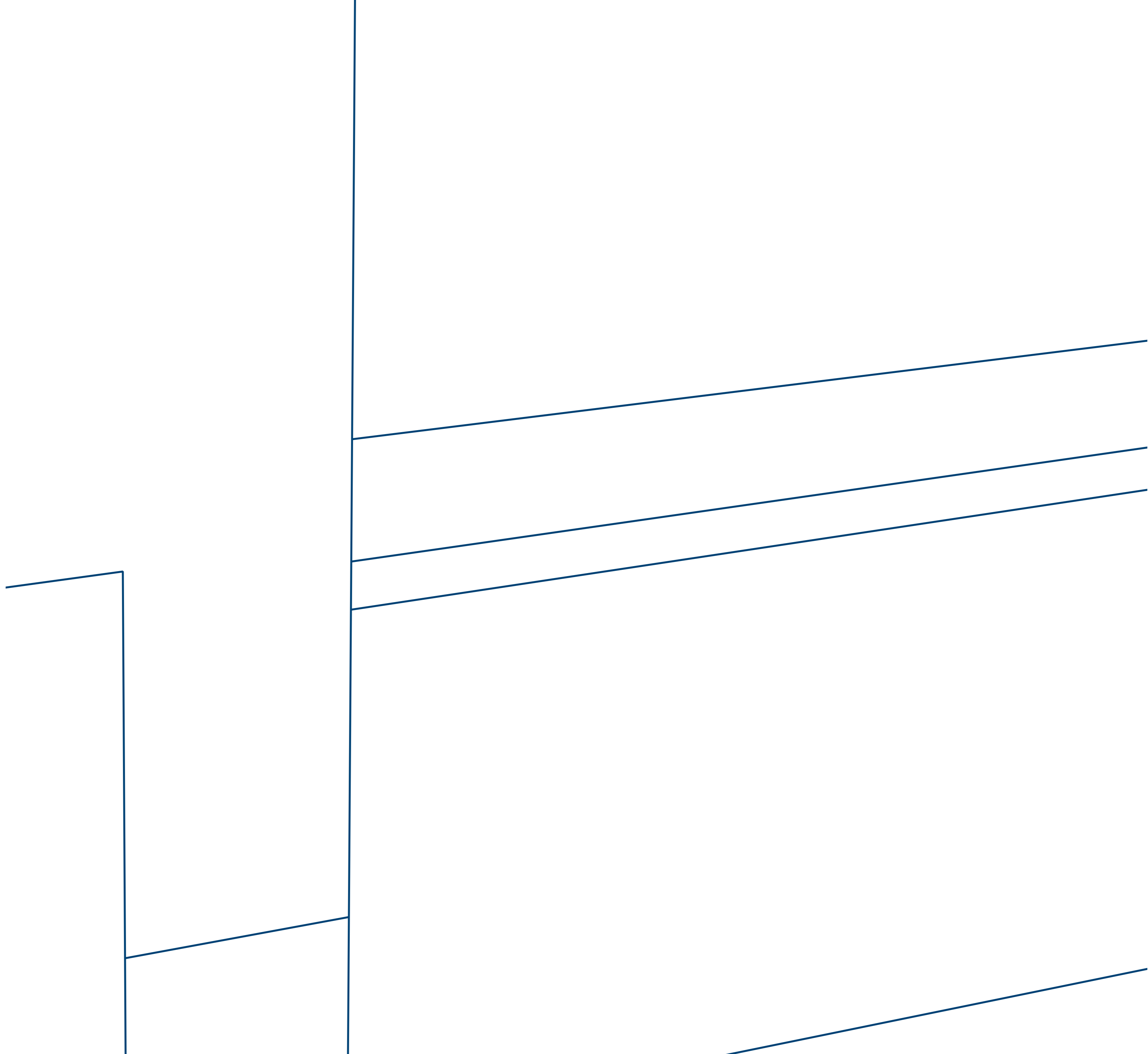
租赁意向书  
投资注册证书  
企业注册证书

**EPP**  
**EIAR**  
**FF**

环保计划  
环境影响评价报告  
消防

# 5

## 我们的成长之旅



# 我们的成长之旅

扫描此处以获取最新信息



## 河南

富义工业园 - **2.3公顷**

## 北宁

VSIP 北宁工业园 - **3.8公顷**

VSIP 北宁 2工业园 - **20公顷**

## 平阳

VSIP 2A工业园 - **8.1公顷**

美福 3工业园 - **24公顷**

美福 4工业园 - **38.5公顷**

宝鹏工业园 - **43.7公顷**

宝鹏增建工业园 - **127.3公顷**

贝华新城 - **74.9公顷**

新东协 B 工业园 - **5.3公顷**

东安工业园 - **5.3公顷**

神浪工业园 - **5.3公顷**

## 海阳

VSIP 海阳工业园 - **42.6公顷**

## 海防

VSIP 海防工业园 - **24.2公顷**

南亭武工业园 - **10公顷**

Deep C 工业园 - **16.3公顷**

## 同奈

仁泽 二期录康工业园 - **21.6公顷**

仁泽 一期工业园 - **6.9公顷**

## 胡志明

新富中工业园 - **38.6公顷**





谢谢

## 谢谢

热线: (+84) 28 710 29 000  
邮箱地址: [enquiry@bwidjsc.com](mailto:enquiry@bwidjsc.com)

### 总部

(Pearl Plaza) 珍珠广场大厦第八层  
越南胡志明市, 平盛郡, 第25坊,  
奠边府街, 561A号

### 河内办公室

Vinaconex 大厦第九层  
越南, 栋多郡, 廊下坊, 廊下街, 34号

### 平阳办公室

Becamex 大厦地17层  
越南, 平阳省, 土龙木市, 富和坊,  
平阳大道, 230号

### 北宁办公室

VSIP 北宁  
越南, 北宁省, 慈山镇, 符诊乡, 友谊1接