



宏福集團越南首案 LAKESIDE GARDEN投資說明會

台灣投資人專屬：掌握越南經濟起飛紅利，投資東南亞新興市場的新機遇



東南亞崛起：全球供應鏈重塑下的新機遇

■ 經濟規模壯大

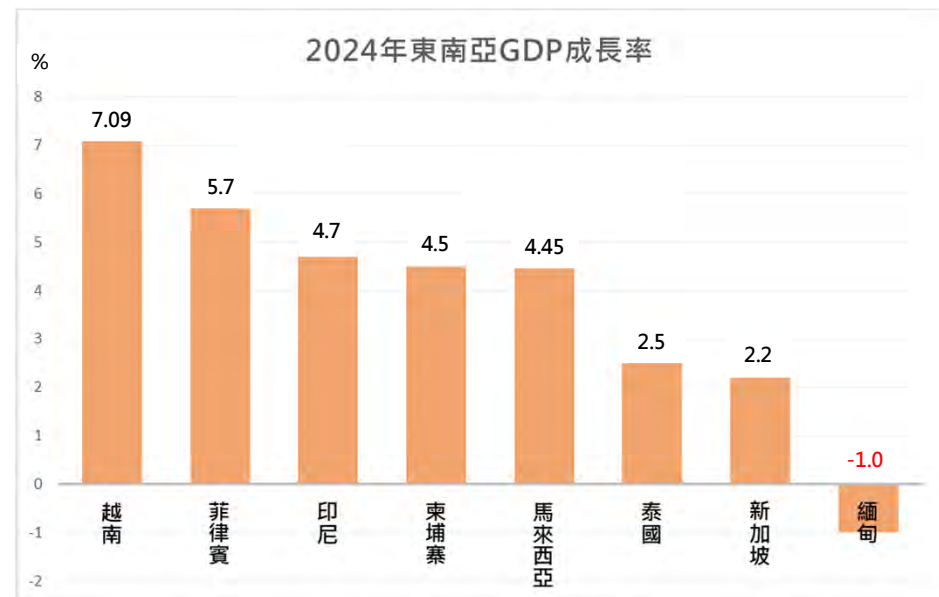
東協 (ASEAN) 2024年經濟體總值達近4兆美元，已成為全球成長最快的經濟體之一，市場潛力巨大。

■ 製造業轉移

中美貿易戰外加疫情衝擊加速了全球供應鏈的重組，東南亞成功承接大量高附加值製造業訂單。

■ 越南領先增長

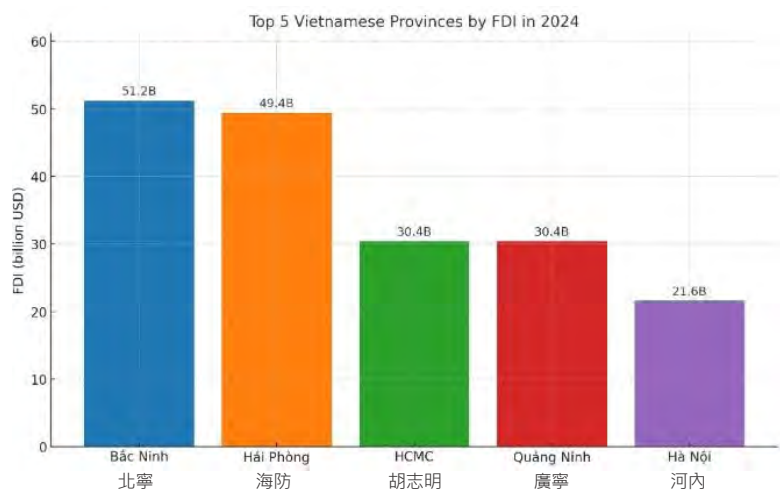
IMF統計2024年越南GDP增長率達7.09%，遠高於區域平均水平，是東南亞經濟成長的領頭羊。



資料來源：世界銀行(WB)、國際貨幣基金組織(IMF)、亞洲開發銀行(ADB)、ASEAN Center等公開數據



各國企業為何選擇越南：多重利多驅動的成長引擎



資料來源：越南計畫與投資部 (Ministry of Planning and Investment, MPI) 發布官方通報

1

外資持續湧入

2024年越南全國吸引外商直接投資 (FDI) 高達382億美元，創歷史新高，越南顯然已成為全球投資企業青睞的熱門標的。

2

開放貿易政策

越南政府積極推動開放政策，已簽署多項重要自由貿易協定，包括 CPTPP、EVFTA和RCEP等，為企業創造了更廣闊的國際市場。

3

人口紅利豐厚

越南擁有1億人口，且平均年齡僅32歲，提供充沛且具成本競爭力的勞動力資源，同時也形成龐大的國內消費市場。



國際視野聚焦：重心北移與高科技投資浪潮

科技巨頭布局

NVIDIA創始人兼董事長黃仁勳於2024年12月5日與越南政府簽署合作協議，宣布成立該集團在越南的人工智慧研究與發展中心（VRDC）。並同時宣佈從Vingroup手中收購VinBrain的股份。

GOOGLE於2025年4月正式插旗越南成立子公司，正式接管Google Asia Pacific的廣告業務。Google亞太區越南董事總經理Marc Woo也表示，越南因為年輕的人口促使數位經濟在未來10年內將增長11倍，2030年將達到2,200億美元。



NVIDIA執行長黃仁勳訪問越南，簽署AI投資合作(翻攝自MPI官網)



中樞基金平台
<https://www.ezfunds.com.tw/Article/Detail>

東協新矽谷的AI大未來-黃仁勳點點越南的四大關鍵密碼

2025年4月2日 — 當NVIDIA執行長黃仁勳宣布計畫在越南設立AI研發中心與資料中心時，這個消息不只震驚了科技圈，更為越南的科技發展寫下了新的里程碑，在AI競爭日益白熱化...

數位時代
<https://www.bnext.com.tw/jensen-huang-google-2024>

黃仁勳、Google都來了！科技巨頭為何狂投資越南？設資料...

2024年12月10日 — 越南作為東南亞增長最快的數位經濟市場之一，已吸引包括AI在內的多方投資關注，近期輝達執行長黃仁勳拜訪越南，計畫在越南設AI研發中心與資料中心，加強在...

商周
<https://www.businessweekky.com.tw/焦點/封面故事>

為何是越南？獨家直擊黃仁勳、群聯、瑞昱都看中的工程師產地

2024年7月3日 — 越南又有新面貌！從做球鞋、運動衣到電子代工，如今白領人才讓輝達黃仁勳、Google、Meta、摩根大通等國際巨頭爭搶，是什麼促使越南從努力走向「腦力」？

今周刊
<https://esg.businessday.com.tw/category/post/N...>

NVIDIA黃仁勳、Google都投資！越南成科技巨頭必爭之地

2024年12月16日 — Google宣布將於2025年4月在越南胡志明市設立辦事處，輝達（NVIDIA）執行長黃仁勳也計畫在越南設兩座AI研發中心與資料中心。然而，越南在基礎設施和法規層面仍...

元大聯合會計師事務所
<https://www.smartcpa.tw/news/content>

黃仁勳加持！越南投資熱潮席捲全球，經濟引擎全面啟動

2024年10月13日 — 去年底以來，黃仁勳等重量級人物紛紛到越南投資，究竟越南的經濟發展如何？根據最新出爐的經濟數據，第三季度GDP年增7.4%，創下兩年來最強勁的經濟成長，...

越南投資札記
<https://www.vntandnote.com/英偉達正式開始佈局越南>

英偉達正式開始佈局越南

黃仁勳宣佈，將在越南建立一座世界級的英偉達研發中心，重點關注於人工智能、軟件和系統技術，希望這個研發中心，能吸引更多高科技人才到越南工作生活；英偉達還將提供更多工作...



國際視野聚焦：重心北移與高科技投資浪潮

國際資本進駐

川普集團在2024年9月與越南政府簽署備忘錄，據越南簽署的投資計畫內容顯示，該開發案由越南地產開發商京北都市開發（Kinhbac City, KBC）與其合作，總投資金額約15.3億美元，專案營運期限為50年。此次合作將在興安省開發兩個54洞的高爾夫球場系統，並配套建設奢華酒店、度假村和現代化住宅區，以吸引國內外高端客群。該計劃於2025年5月21日舉行動土典禮，預計2029年第二季完工。

川普集團執行副總裁、美國總統唐納·川普的次子艾瑞克·川普表示，越南在奢華酒店和娛樂產業方面展現了巨大潛力。越南擁有1億人口，目前已建設約70個高爾夫球場，並擁有10萬名本地高爾夫球愛好者，這樣的市場基礎顯示出當地對於高端旅遊及娛樂服務的需求正在不斷增長。



美國總統川普及其次子艾瑞克·川普與京北集團簽署合作備忘錄 (翻攝自越通社)



川普集團執行副總裁艾瑞克·川普5/21出席動土大典時與越南總理范明正(翻攝自法新社)



國際視野聚焦：重心北移與高科技投資浪潮

跨國共構藍圖

越南總理范明政下令連接越南與中國大陸的跨境標軌鐵路「老街—河內—海防鐵路建設項目」，並要求該項目必須在2025年12月開工建設。根據規劃，「老街—河內—海防鐵路建設項目」預計總投資額約116億美元，全長417公里，將從與大陸雲南省接壤的邊境省份「老街」出發，經過首都「河內」至北越最大港口城市「海防」，境內途經9個省市，是連接中國大陸的國際運輸路線。

兩國就標準軌鐵路項目達成一致，中國同意為越南「老街 - 河內 - 海防標準軌鐵路項目」調研報告提供支援，並向其提供「同登 - 河內」、「芒街 - 下龍 - 海防」標軌鐵路規劃編制工作。而建設的主要目的是為了加強中國和越南之間的商貿投資合作。



中國國務院總理李強訪越簽署協議與總理范明正合影(翻攝自星島日報)



北越製造業樞紐：外資布局首選之地



國際大廠進駐

Samsung、LG、Foxconn、Canon等國際科技巨頭均已在北越設立大型製造基地，形成完整產業鏈。



台灣科技廠群聚

鴻海、廣達、仁寶、和碩、緯創、英業達、佳世達等台灣頂尖科技製造商紛紛在北越設廠，打造產業生態系。



北越核心國際門戶 — 海防市



海防市—越南北部經濟樞紐

城市地位

海防市為越南第三大城市，僅次於胡志明市和首都河內，是越南北部最重要的港口城市和經濟中心。

便捷交通

海防市具備優越的交通條件，海防省市合併後（吸收周邊鄉鎮、縣級行政區），中央與地方政府正積極加大交通基礎建設投資，以支撐其作為北部黃金樞紐的地位。

國際港口

現代化深水港口，越南北部最大的國際貿易港口，可停靠大型貨輪，直通國際航線，亦是最重要的國際貿易門戶。



為何選擇海防？穩健基礎與巨大潛力

450萬

人口規模

2024年海防市人口約210萬，2025年省級合併後將突破450萬人，資源集中效應為市中心住房市場帶來龐大的人口紅利。

11.07%

GRDP增長率

2025年Q1海防地區生產總值同比增長11.07%，連續十年保持雙位數增長，反映出作為北部核心城市的強勁經濟動能。

49.4億美元

FDI吸引量

2024年海防市吸引外商直接投資(FDI)達近50億美元，完善的經濟產業鏈及多個工業區，帶動就業及住房需求。



海防市政府：交通升級驅動城市躍升

京海高速公路擴建

擴寬車道、改善匝道設施，提升連接首都河內與海防港口的效率。

海防-廣寧高速公路

形成北部「港口—邊境—首都」的黃金三角物流帶。

沿海快速道路升級

連接海防、南定、太平等省的新沿海道路系統。

海防-河內鐵路升級

規劃納入「高鐵預備線」計畫之一。

吉碑國際機場擴建

2025年啟動第二跑道與新航站樓工程。

- 提升年旅客吞吐量至1300萬人次。
- 規劃直飛台灣、日本、韓國的航線擴張。

城市捷運規劃

海防市輕軌（Metro），串聯港區、工業園區與機場。





宏福實業集團 — 實力派台灣開發商

● 全球領先的製鞋集團

宏福實業集團是全球前兩大鞋業集團之一，長期為Nike、Converse、Vans、Puma、UGG、Columbia、Under Armour、HOKA ONE ONE等國際品牌代工，生產各式潮流鞋款，年產鞋履近2億雙，是世界多家知名運動鞋履品牌的主要製造商。

● 全球產能布局

生產製造基地至亞洲及中南美洲，包括中國、越南、多明尼加、等地，憑藉對市場趨勢的敏銳洞察與品質管理和先進的生產技術，提供高品質的產品，站上世界舞台。

● 多角化經營

集團將其在鞋業的成功經驗和國際資源，拓展到房地產領域，以高規格的標準和品質，打造住宅產品。

聯合新聞網

宏福實業低調老董 蟬聯台灣首富

全球第二大製鞋集團宏福實業集團在台南投資的建築「宏福悅」昨（6）日動土，一度連續三年蟬聯台灣首富的宏福集團董事長張聰淵，選擇回到家鄉台南蓋房子，...



奇摩新聞

北越經濟起飛在即 宏福進軍房產

鞋業大廠-宏福實業集團，鞋履產能排名全球第2，今年起集團開始跨足房地產業，在台、越兩國推出高檔建案，其中越南首案已獲30%外國人名額銷售核准，...



數位時代

張聰淵曾連3年登台灣首富！他是誰？一本招股書揭50年鞋王「宏福實業」家族致富史

「神秘鞋王」張聰淵是雲林斗六起家，旗下華利實業2020年底在深圳A股上市，讓他身價曝光，家族5人掌握超過4400億資產。



非凡新聞台

富比士富豪揭榜!"鞋王"張聰淵蟬聯台首富| 產經

富比士2022年的全球富豪榜出爐，特斯拉執行長馬斯克奪得榜首，而台灣首富則是被全球第二大鞋業「宏福實業集團」的創辦人張聰淵，連續第二年給拿下！



工商時報

北越經濟起飛在即宏福進軍房產- 商情

鞋業大廠-宏福實業集團，鞋履產能排名全球第2，今年起集團開始跨足房地產業，在台、越兩國推出高檔建案，其中越南首案已獲30%外國人名額銷售核准，...





外國人名額



資 格



外 國 個 人

持有效的外國護照

合法入境越南

購房簽約時需在越南境內

提交書面承諾，證明不享有外交或領事豁免權



限 制



數 量 配 額

公寓大樓：單一公寓大樓中，外國人持有的戶數不得超過總戶數的**30%**。

獨棟房屋：同一建案，外國人持有的戶數不得超過**10%**的房屋（上限250戶）。

區域限制：不得在涉及國防、安全的指定區域內購買房產，包括邊境地區、軍事基地周邊、省級以上國家機關所在地等。

稅費結構



	相關稅費	備註
購入	增值稅 10%(VAT) 大樓維修管理基金 2%	登記費(人委會公告土地價格*0.5%) 公證費(合約價0.05%-高額資產有上限)
出售	交易稅 2%(買賣價)	由賣方支付
持有	無	開發商一次性繳納土地使用費
出租	租金年收入1億以下免稅(約11.5萬台幣) 10%(VAT5%/PIT5%)+營業執照費(備註)	1億-3億 30萬越盾(約350台幣) 1億-5億 50萬越盾(約575台幣) 5億以上100萬越盾(約1,150台幣)
贈與繼承	直系親屬間免稅 非直系親屬皆為 10%	不動產：直系血親、直系姻親、兄弟姊妹間免稅 非不動產：非直系血親價值超過1000萬越盾
產權年限	50年+50年	50年到期可再續50年 (期間內轉售給越南人產權則為永久)

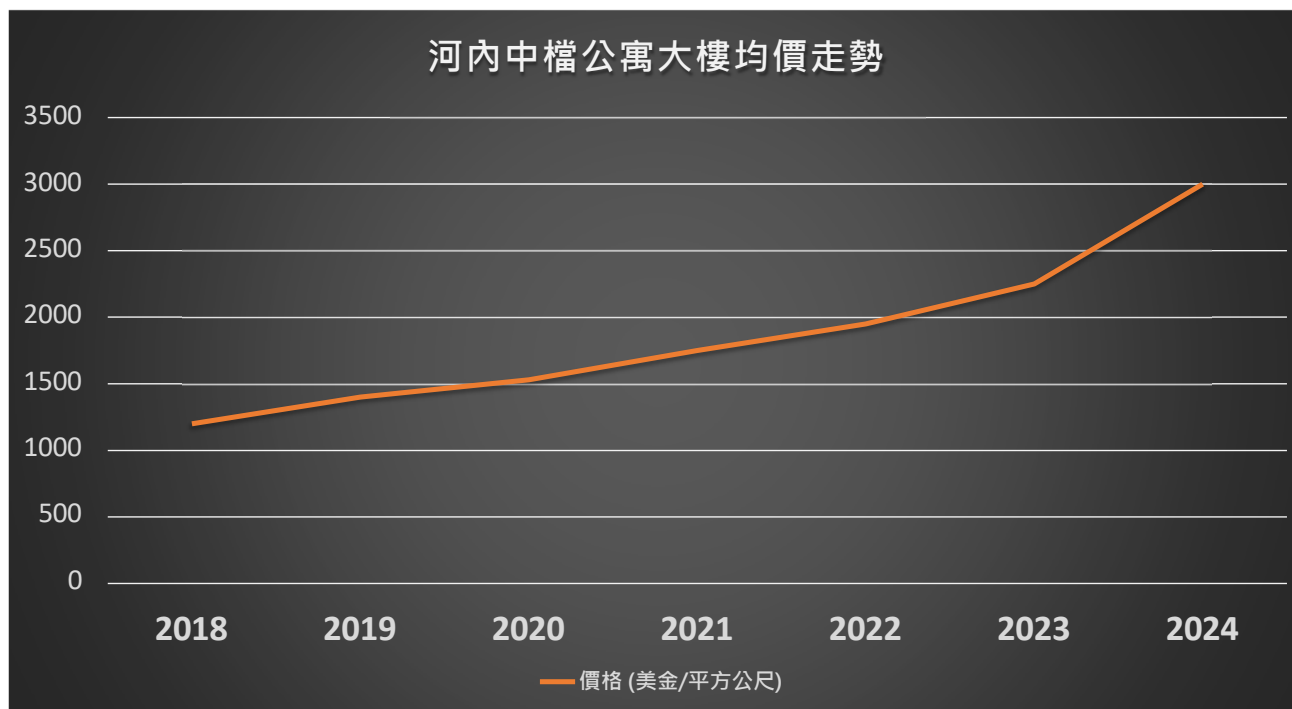


獲利方程式



價差增值 × 匯差加成 × 利差穩收

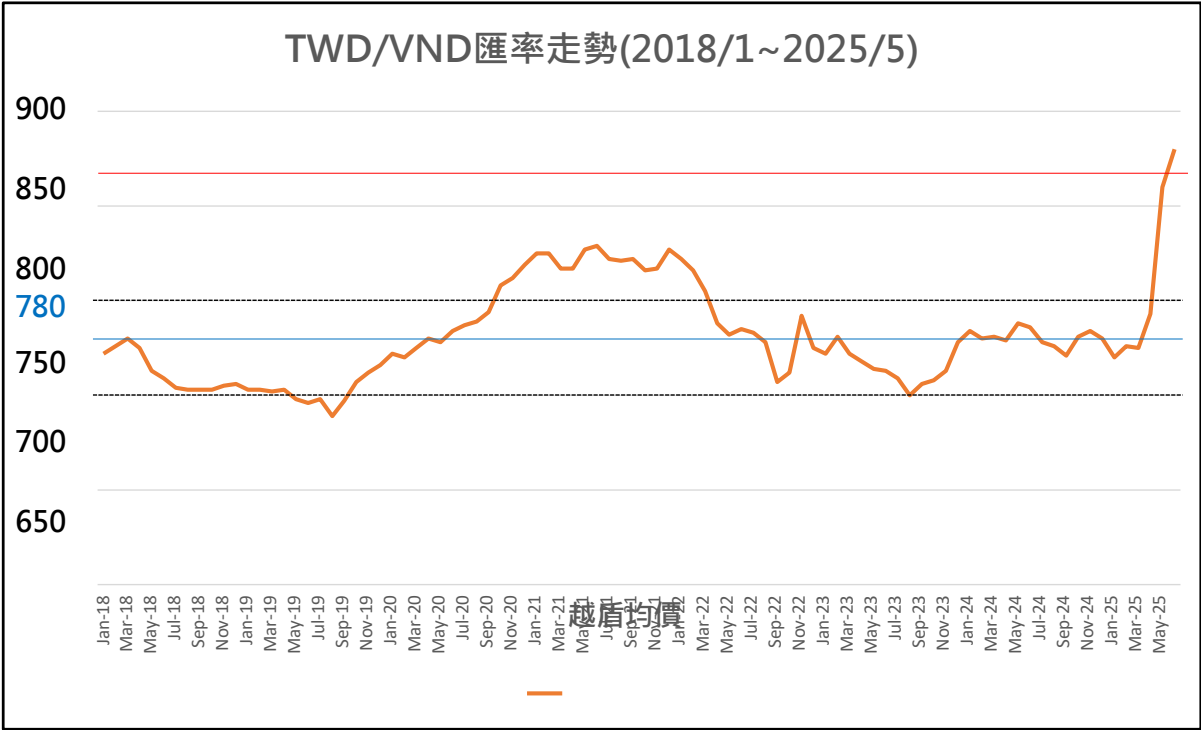
價差增值 × 匯差加成 × 利差穩收



資料來源：Virtnam News、CafeF、戴德梁行地產報告等公開數據



價差增值 × 匯差加成 × 利差穩收



資料來源：世界銀行(WB)、國際貨幣基金組織(IMF)、Exchange-Rates.org、Anue等公開數據

30億越南盾 ÷ 870 ≈ 345萬新臺幣



30億越南盾 ÷ 780 ≈ 385萬新臺幣



價差增值 × 匯差加成 × 利差穩收

兩房型精裝
(不含家電)

35萬

兩房型精裝
(含大型家電)

50萬

全室冷氣 (大金)
電視、冰箱、洗衣機 (皆韓國品牌)



交屋後第一年
房屋總價含稅 5% 回租

※ 回租需與楷懿國際另簽訂契約(含家電方案)，上述報價為兩房型價格，其餘房型裝修價格及清單細節皆以楷懿國際投資有限公司之契約為準。

設計風格示意圖



LAKE SIDE GARDEN



- 黃金地段

位於海防市中心Phuong Luu湖首排，周邊低密度別墅區，鄰近海防主要幹道擁有便利的生活機能。

- 開發團隊

由臺灣開發商宏福集團與越南十大建築事務所MAI-ARCHI設計規劃，並整合台灣101地工團隊同豐營造及越南319國防營造公司負責建設。



基地面積
7800m²



總戶數
545 戶



總樓層
A棟31樓、B棟27樓



建案高度
113 m







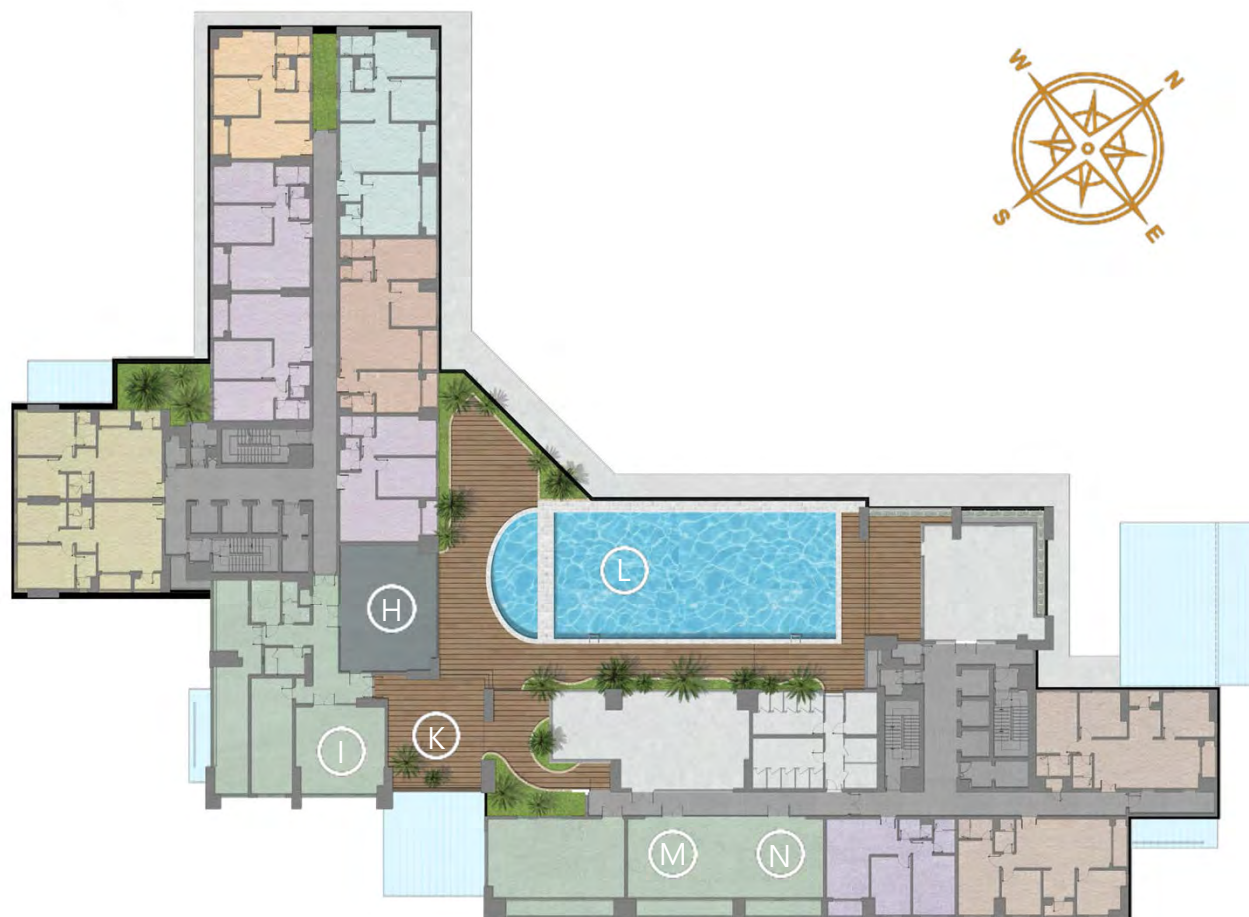
一樓公設



- A 大門花園
- B 公園
- C 幼兒園
- D 多功能室
- E 室外活動空間
- F 室內活動空間



二樓公設

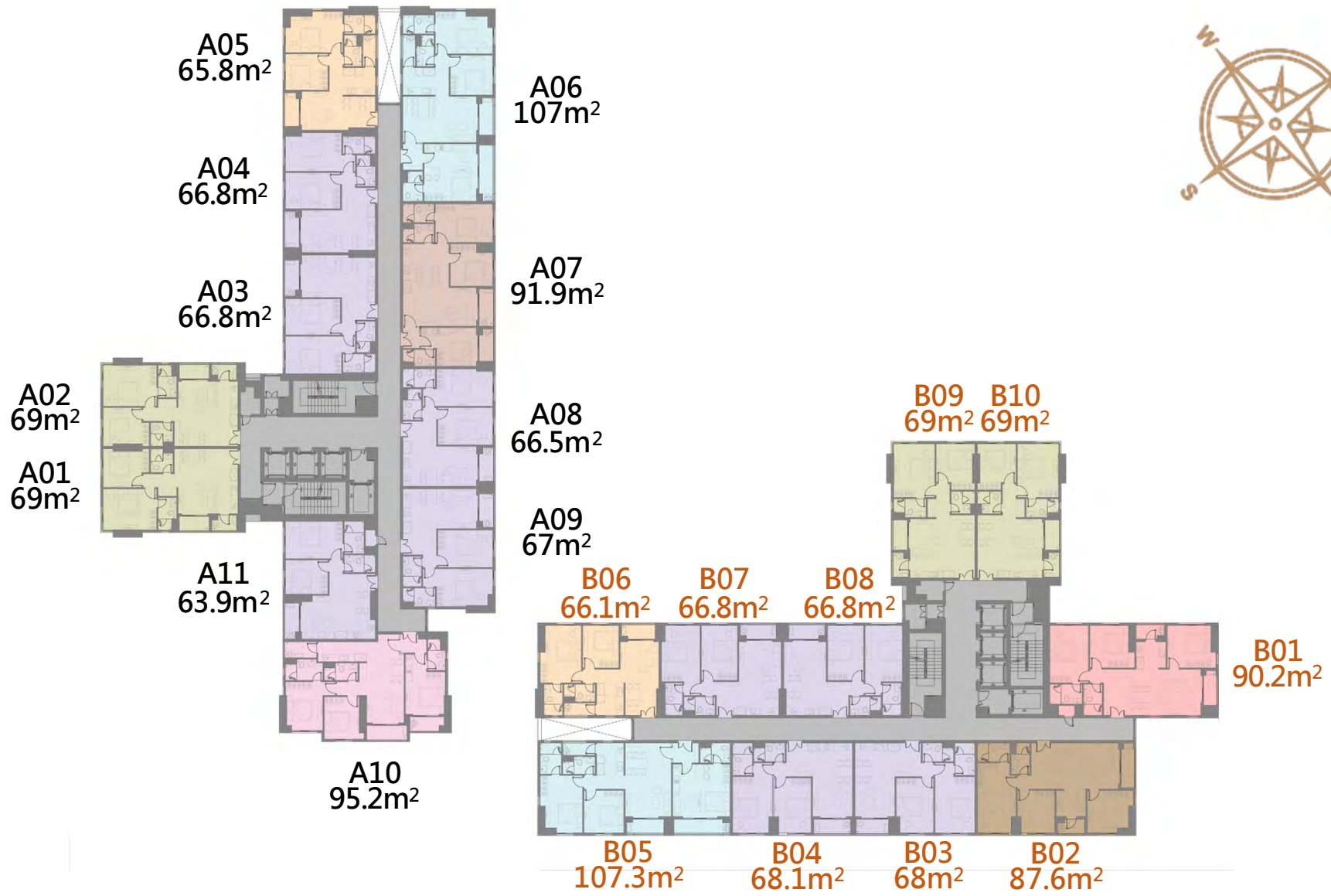


- H 兒童遊戲區
- I 室內活動空間
- K 室外烤肉區
- L 游泳池
- M 健身房
- N 瑜珈室





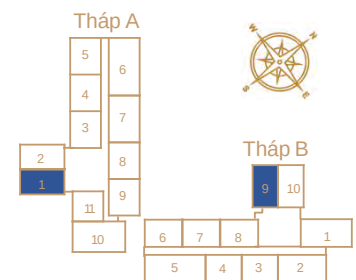




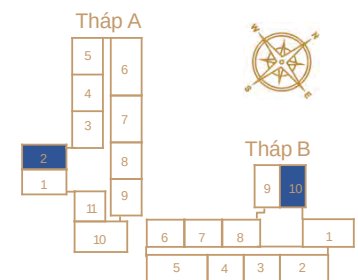
A01 、 B09



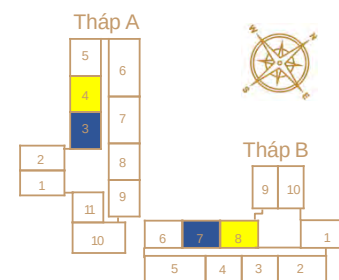
LAKESIDE GARDEN



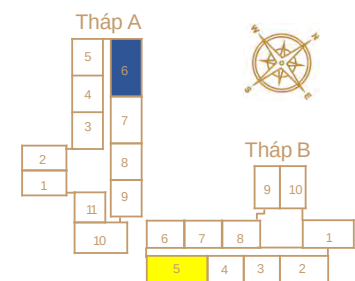
A02 、 B10



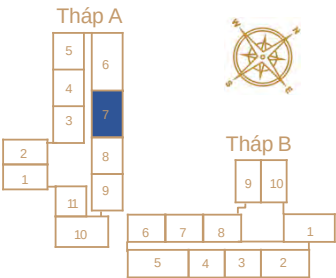
A03、B07(A04、B08鏡像)



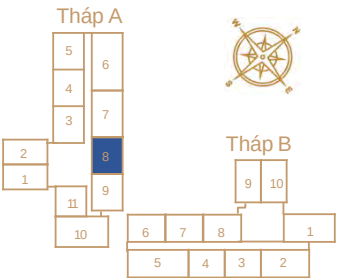
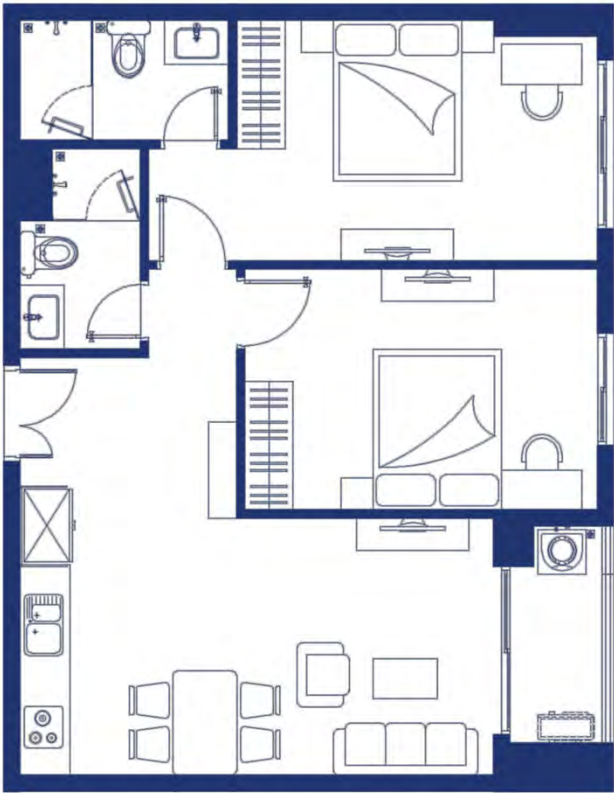
A06(B05鏡像)



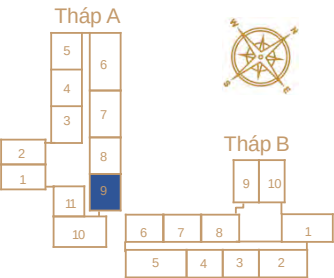
A07



A08



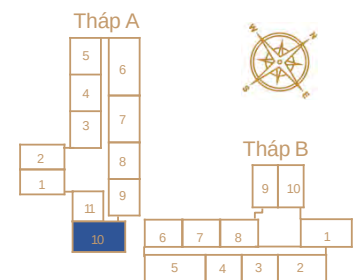
A09



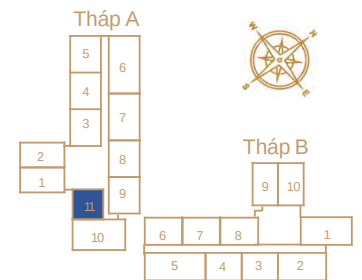
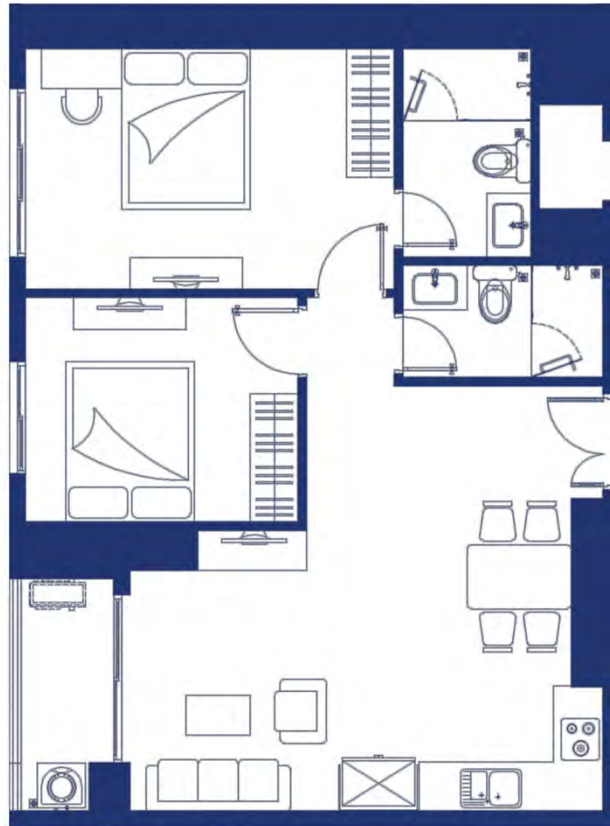
A10



LAKESIDE GARDEN



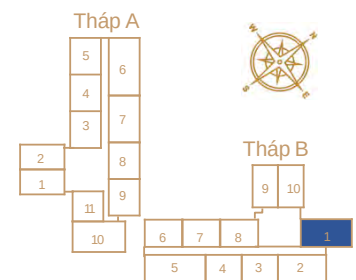
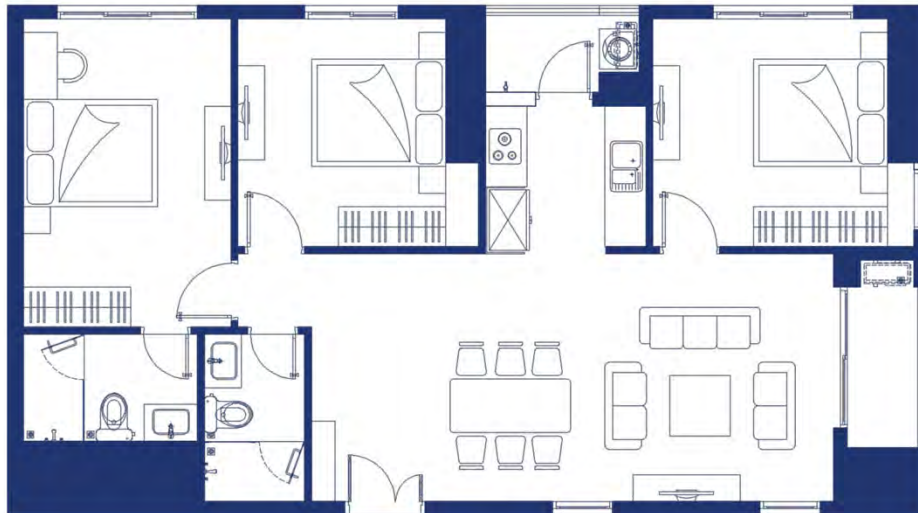
A11



B01



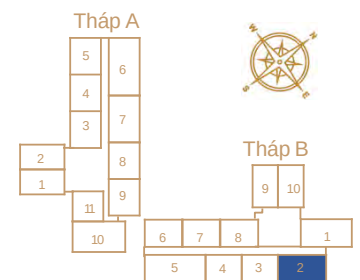
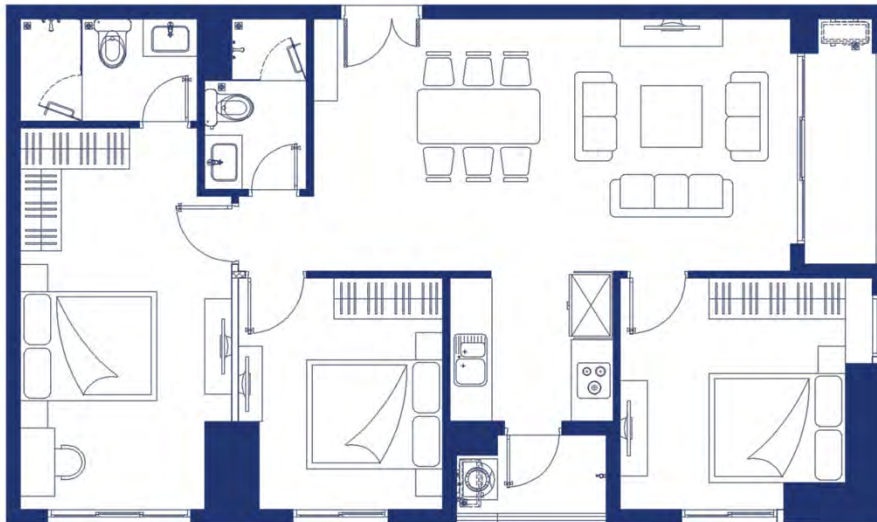
LAKESIDE GARDEN



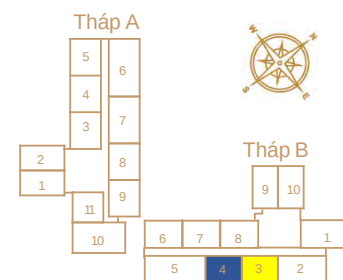
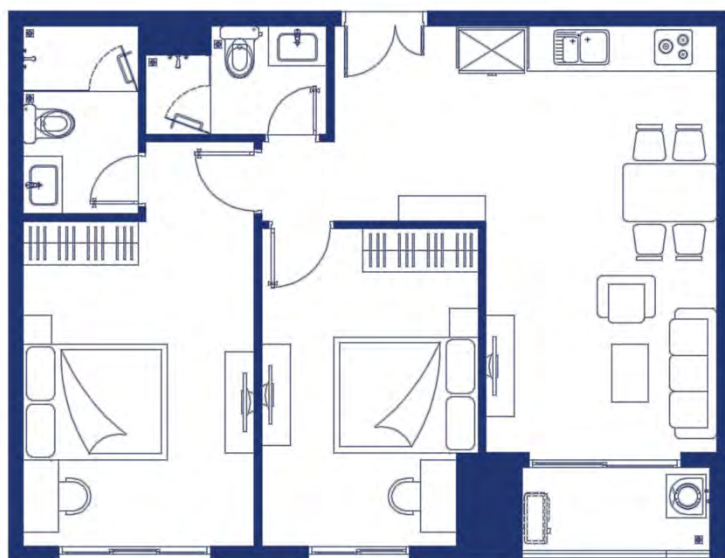
B02



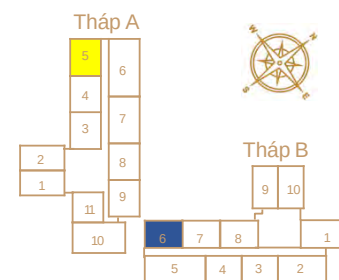
LAKESIDE GARDEN



B04(B03鏡像)



B06(A05鏡像)





LAKESIDE GARDEN 銷售政策

適用對象：自銷售政策有效，在海防 Lakeside Garden 項目購買公寓的客戶。

I. Ưu đãi giới hạn với quỹ căn chọn lọc - Dễ dàng an cư/Lựa chọn đầu tư hoàn hảo.

輕鬆成家/投資首選 - 精選房型限量優惠活動

- Chỉ dành riêng cho 30 khách hàng đầu tiên – ưu đãi chiết khấu **2%** trực tiếp vào giá bán căn hộ (đã bao gồm VAT), áp dụng cho quỹ căn chọn lọc với số lượng giới hạn.

- 限量前 30 位客戶下訂在精選房型的公寓將享有 **2%** 的折扣，直接從公寓售價（含增值稅）中扣除。

精選房型邊號: AN.....

Mã căn chọn lọc :

- Tòa A: An01, An02, An03, An04, An05, An10

- Tòa B: Bn05, Bn06, Bn07, Bn08

塔 A: An01, An02, An03, An04, An05, An10

塔 B: Bn05, Bn06, Bn07, Bn08

Lưu ý: Các mã trên áp dụng cho những căn hộ cùng trục với mặt bằng tầng điển hình, không áp dụng cho Penhouse và các mã căn sau: A19.04, B20.08, A20.10

註：以上編號適用於與典型平面圖位於同一軸線上的公寓，不適用於頂樓公寓及下列公寓編號：A19.04, B20.08, A20.10

- Chiết khấu **1.5%** cho khách hàng mua căn hộ thuộc tầng điển hình từ tầng 3 đến tầng 14.

- 購買典型樓層（3-14層）公寓的顧客可享**1.5%**的折扣。

*Lưu ý: Tất cả quà tặng được trừ trực tiếp vào giá bán căn hộ (đã bao gồm VAT), tại thời điểm ký HĐMB và thanh toán lần 1 HĐMB.

備註：所有優惠均在簽訂銷售合約並支付銷售合約首付款時直接從公寓售價（含增值稅）中扣除。

1.1. 抓住合併浪潮，海防海陽成親一家：

- Chiết khấu **1%** cho Khách hàng có hộ khẩu thuộc thành phố Hải Phòng (xác nhận dựa theo định danh mức 2 trên ứng dụng VneID)

- 擁有海防市戶籍的客戶可享 **1%** 折扣（根據 VneID 應用程式的 2 級身分證明計算）

享有**2%**折扣房型編號：

**A01、A02、A03、A04、A05、A10
B05、B06、B07、B08**

3F-14F享有1.5%折扣

外國人享有1%折扣

備註：所有優惠皆於總價(含稅)中扣除

LAKESIDE GARDEN 付款進度表



序號	付款進度	付款比例	付款日期
下訂	下訂日期	壹億越南盾	
第1次	簽訂買賣合約	公寓售價20%(含稅) 扣除訂金	
第2次	簽買賣合約後最晚日期	公寓售價15%(含稅)	2025/12/31
第3次	簽買賣合約後最晚日期	公寓售價15%(含稅)	2026/04/29
第4次	交屋 (預計時間)	公寓售價45%(含稅) 2%大樓維修管理基金	2026/06 (預計)
第5次	產權證領交通知	公寓售價5%(含稅)	





