

1. THÔNG TIN CHUNG

Chủ đầu tư

Tổng công ty Viglacera - CTCP

Quy mô

300 ha

Thời gian hoạt động

50 năm
(Từ năm 2016 đến năm 2066)

Các lĩnh vực đầu tư chủ yếu trong KCN

Chế tạo và lắp ráp linh kiện cơ khí và điện tử, chế biến thực phẩm, hàng tiêu dùng, các ngành phụ trợ, công nghiệp khác có công nghệ sản xuất tiên tiến và thân thiện với môi trường.

Phương thức cho thuê



Cho thuê lại đất
đã có hạ tầng cơ sở



Cho thuê
nhà xưởng



Cho thuê
nhà ở công nhân

2. ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ

Thuế thu nhập doanh nghiệp (CIT)

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là **20%**.

Thuế nhập khẩu máy móc, thiết bị, vật tư, linh kiện, nguyên liệu sản xuất

(Căn cứ nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 09 năm 2016)

- (1) Miễn thuế đối với hàng hóa nhập khẩu để sản xuất hàng hóa xuất khẩu;
- (2) Miễn thuế đối với hàng hóa nhập khẩu để gia công, sản phẩm gia công xuất khẩu;
- (3) Miễn thuế hàng hóa nhập khẩu để tạo tài sản cố định của đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư;
- (4) Miễn thuế hàng hóa nhập khẩu để bảo vệ môi trường;
- (5) Miễn thuế hàng hóa nhập khẩu phục vụ nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ;
- (6) Miễn thuế nguyên liệu, vật tư, linh kiện nhập khẩu phục vụ trực tiếp cho hoạt động sản xuất sản phẩm công nghệ thông tin, nội dung số, phần mềm;
- (7) Miễn thuế nhập khẩu nguyên liệu, vật tư, linh kiện trong nước chưa sản xuất được để sản xuất trong thời hạn 5 năm theo quy định tại khoản 13 Điều 16 Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, đối với:
 - Các dự án đầu tư thuộc danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư hoặc nằm trong địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;
 - Doanh nghiệp công nghệ cao;
 - Doanh nghiệp khoa học và công nghệ;
 - Tổ chức khoa học và công nghệ.

Miễn hoàn toàn thuế chuyển lợi nhuận ra nước ngoài

Thuế Giá trị gia tăng (VAT)









Được miễn thuế Giá trị gia tăng đối với hàng hóa là nguyên liệu nhập khẩu để sản xuất, gia công hàng hóa xuất khẩu theo hợp đồng gia công xuất khẩu ký kết với bên nước ngoài.

3. HỖ TRỢ ĐẦU TƯ







Viglacera cung cấp dịch vụ một cửa hỗ trợ hướng dẫn doanh nghiệp trong suốt quá trình đầu tư



4. HẠ TẦNG KỸ THUẬT

	Giao thông	Khu công nghiệp kết nối trực tiếp với đường 38 ra Quốc lộ 1, dễ dàng di chuyển đến Hà Nội và đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng ra cảng biển. Các tuyến giao thông trong KCN được xây theo mạng lưới ô vuông bàn cờ, đảm bảo thuận tiện cho việc tiếp cận các khu đất đã xây.
	Cấp điện	Nguồn điện được cung cấp từ lưới điện quốc gia qua trạm biến áp 110/22KV với công suất hiện tại là 2x63 MVA.
	Cấp nước	Nhà máy nước với công suất 12.000 m ³ /ngày đêm.
	Thoát nước	Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được xây dựng riêng biệt. Đường kính cống ngầm thoát nước mưa là D600mm - D1200mm trên nguyên tắc tự chảy.
	Xử lý nước thải và chất thải	Nhà máy xử lý nước thải với công suất là: 8.600 m ³ /ngày. Đường kính cống thoát nước thải D400mm - D600mm. Chất thải rắn từ các Nhà máy sẽ được phân loại, thu gom và được xử lý theo quy định của tỉnh Ninh Bình.
	Viễn thông/Internet	Mạng lưới viễn thông hiện đại đạt tiêu chuẩn quốc tế đáp ứng đầy đủ, nhanh chóng mọi nhu cầu về dịch vụ thông tin liên lạc trong và ngoài nước.
	Phòng cháy chữa cháy	Hệ thống cấp nước cứu hoả được bố trí dọc các tuyến đường. Khoảng cách giữa các họng cứu hoả là 120 m - 150 m. Đường kính trụ cứu hoả D125 mm.
	Môi trường và cây xanh	Diện tích cây xanh chiếm hơn 13,3% diện tích đất.

5. HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ CÁC DỊCH VỤ

	Hải quan	Dự kiến văn phòng Hải quan đặt tại trung tâm điều hành Khu công nghiệp, giải quyết thủ tục hải quan cho các doanh nghiệp.
	Ngân hàng	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam
	Bưu điện	Chi nhánh Bưu điện tỉnh Ninh Bình cung cấp dịch vụ truyền dữ liệu, Internet, điện thoại IP, video hội nghị.
	Nhà ở cho công nhân	Khu đô thị với diện tích 15,2 ha có chung cư cho doanh nghiệp và công nhân thuê, đảm bảo đầy đủ nhu cầu nhà ở cho công nhân làm việc tại KCN.
	An ninh KCN	Đội bảo vệ đảm bảo an ninh trật tự trong nội bộ khu công nghiệp.
	Bệnh viện	Bệnh viện đa khoa Bạch Mai 18 km Bệnh viện đa khoa Việt Đức 17 km Bệnh viện đa khoa Hà Nam 14,8 km



6. GIÁ THUÊ VÀ PHÍ TIỆN ÍCH

Ghi chú: Tất cả các đơn giá trên là chưa bao gồm VAT theo quy định tại thời điểm hiện hành của đơn vị cung cấp

Giá điện

(Cấp điện áp từ 22 kV đến dưới 110 kV)
Theo Quyết định số 1279/QĐ-BCT
ngày 09/05/2025 của Bộ Công Thương

- (1) - Giờ bình thường: 1.833 đồng/kWh (tương đương 0,071 USD/kWh)
(Từ thứ 2 đến thứ 7: 4h - 9h30', 11h30' - 17h và 20h - 22h/Chủ nhật: 4h - 22h)
- (2) - Giờ thấp điểm: 1.190 đồng/kWh (tương đương 0,046 USD/kWh)
(Tất cả các ngày trong tuần từ 22h - 4h)
- (3) - Giờ cao điểm: 3.398 đồng/kWh (tương đương 0,131 USD/kWh)
(Từ thứ 2 đến thứ 7: 9h30' - 11h30'; và 17h - 20h/Chủ nhật không có giờ cao điểm)

Giá nước

11.500 đồng/m³ (tương đương 0,42 USD/m³) - Thanh toán hàng tháng.

Phí xử lý nước thải

9.600 đồng/m³ (tương đương 0,37 USD/m³) - Thanh toán hàng tháng.
Khối lượng được xác định bằng 80% lượng nước đầu vào.

Chi phí điện thoại, Internet và dịch vụ khác

Theo quy định của các đơn vị cung cấp tại thời điểm sử dụng.

DOANH NGHIỆP THUÊ ĐẤT CÓ CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ TỰ XÂY DỰNG NHÀ MÁY

Tiền thuê cơ sở hạ tầng

Tùy theo vị trí và diện tích lô đất thuê.

Tiền thuê đất

Theo quyết định của UBND tỉnh Ninh Bình ban hành hàng năm.

Phí dịch vụ công nghiệp và bảo dưỡng CSHT

0,7 USD/m²/năm - Thanh toán hàng năm.

7. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Ghi chú: Các thông số có thể có chênh lệch hoặc được điều chỉnh, thay đổi bởi cơ quan có thẩm quyền hoặc do yêu cầu thực tế tại một thời điểm trong tương lai.

Loại công trình được xây dựng

Nhà xưởng sản xuất, nhà kho, nhà điều hành, nhà ăn công nhân và các công trình phụ trợ (nhà để xe, nhà bảo vệ, trạm điện, bể nước PCCC).

Loại công trình cấm xây dựng

Xây dựng nhà ở, công trình khai thác nước ngầm.

Khoảng lùi công trình

Khoảng cách từ công trình kiến trúc tới chi giới đường giao thông nội bộ Khu công nghiệp tối thiểu là 6 m, đến hàng rào doanh nghiệp liền kề tối thiểu là 3,5 m (đường phòng cứu hỏa)

Hàng rào nhà máy

Tường rào phía mặt đường giao thông nội bộ cần được xây dựng tường rào thoáng (theo dạng hoa sắt).

Mật độ xây dựng

60%

Hệ số sử dụng đất

1,8 lần

Mật độ cây xanh

Trên 15%

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Chúng tôi đã nỗ lực cập nhật và hiệu chỉnh thông tin một cách đầy đủ và chính xác nhất trong ấn phẩm này. Tuy nhiên, do có thể phát sinh thay đổi sau thời điểm sáp nhập các đơn vị hành chính từ ngày 01/07/2025, một số nội dung có thể chưa phản ánh hoàn toàn tình hình thực tế hiện tại. Vui lòng tham khảo thêm thông tin từ các cơ quan có thẩm quyền.

8. CHẾ ĐỘ ĐÃI NGỘ

Mức lương

(Áp dụng từ 1/1/2026 theo Nghị định số 293/2025/NĐ-CP ngày 10/11/2025)

Mức lương tối thiểu thuộc vùng III: 4.140.000 VND/người/tháng (159 USD/người/tháng).

(21) Công nhân: Lương trung bình tương đương 250 - 450 USD/tháng.

(2) Kỹ sư/Kỹ thuật viên/Nhân viên văn phòng: 390 - 650 USD/tháng.

(3) Trưởng phòng/Kế toán trưởng/Quản đốc: 650 - 1.100 USD/tháng.

Bảo hiểm

Tổng bảo hiểm xã hội phải nộp: 32%, cụ thể:

- Bảo hiểm xã hội: 25,5%
- Bảo hiểm y tế: 4,5%
- Bảo hiểm thất nghiệp: 2%

Các doanh nghiệp phải nộp 21,5% tổng số tiền lương cơ bản cho người lao động (17,5% cho bảo hiểm xã hội, 3% cho bảo hiểm y tế và 1% cho bảo hiểm thất nghiệp);

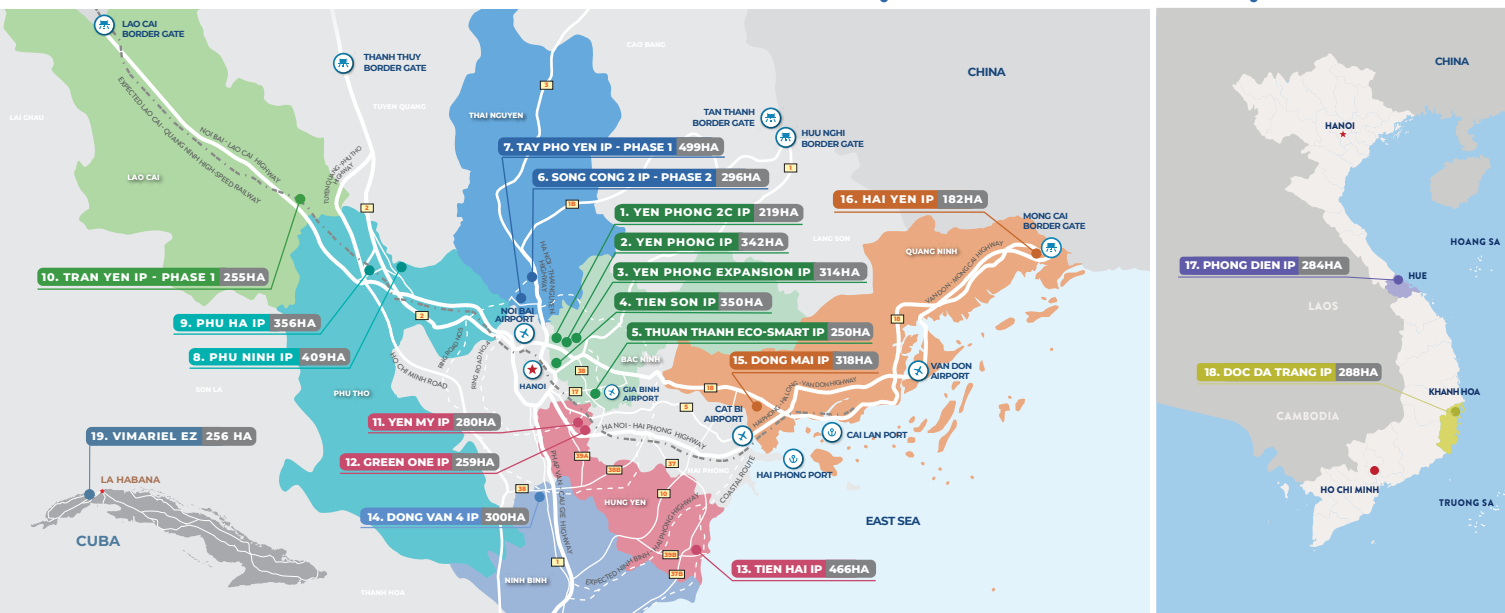
Người lao động nộp 10,5% (8% cho bảo hiểm xã hội, 1,5% cho bảo hiểm y tế và 1% cho bảo hiểm thất nghiệp).



NHÀ ĐẦU TƯ TẠI KCN ĐỒNG VĂN IV



NHÀ PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP HÀNG ĐẦU VIỆT NAM



25⁺ NĂM

Kinh nghiệm phát triển
Khu công nghiệp



400⁺
NHÀ ĐẦU TƯ

trên toàn thế giới



6.000⁺
HEC - TA



19
KHU CÔNG NGHIỆP

18 khu công nghiệp
01 khu kinh tế



**CÔNG TY KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN VIGLACERA**

Tầng 2, Tòa nhà Viglacera,
Số 1 Đại lộ Thăng Long,
Phường Đại Mỗ, Hà Nội
T: +84.24.3553 6688
E: vir@vigliacera.com.vn
W: www.vigliaceraip.com

Hotline
+84 888 25 22 88

► Tỉnh Bắc Ninh

1. KCN YÊN PHONG II-C - 219 HA

KCN sở hữu vị trí đắc địa và hạ tầng vượt trội

2. KCN YÊN PHONG - 342 HA

KCN thu hút nguồn vốn FDI lớn nhất trong khu vực

3. KCN YÊN PHONG MỞ RỘNG - 314 HA

Trọng điểm thu hút nguồn vốn FDI của tỉnh

4. KCN TIÊN SƠN - 350 HA

Khu công nghiệp đầu tiên tại tỉnh Bắc Ninh

5. THUAN THANH ECO-SMART IP - 250 HA

KCN xanh và thông minh nằm sát Vành đai 4

► Tỉnh Thái Nguyên

6. KCN SÔNG CÔNG II - GIAI ĐOẠN 2 - 296 HA

Sở hữu nguồn điện ổn định, công suất lớn

7. KCN TÂY PHỖ YÊN - GIAI ĐOẠN 1 - 499 HA

Khu công nghiệp mới tại tỉnh Thái Nguyên

► Tỉnh Phú Thọ

8. KCN PHÚ HÀ - 356 HA

Giá thuê cạnh tranh nhất khu vực

9. KCN PHÙ NINH - 409 HA

Khu công nghiệp mới tại tỉnh Phú Thọ

► Tỉnh Lào Cai

10. KCN TRẦN YÊN - GIAI ĐOẠN 1 - 255 HA

KCN giáp đường sắt tốc độ cao Lào Cai - Hải Phòng

► Tỉnh Hưng Yên

11. KCN YÊN MỸ - 280 HA

KCN nằm gần Hà Nội, dễ dàng di chuyển tới cảng Hải Phòng

12. KCN GREEN ONE - 259 HA

Khu công nghiệp công nghệ cao

13. KCN TIỀN HẢI - 466 HA

Khu công nghiệp hưởng ưu đãi khu kinh tế ven biển

► Tỉnh Quảng Ninh

14. KCN ĐỒNG MAI - 318 HA

Khu công nghiệp gần 2 cảng biển lớn nhất miền Bắc

15. KCN HẢI YÊN - 182 HA

Khu công nghiệp hưởng ưu đãi khu kinh tế cửa khẩu

► Tỉnh Ninh Bình

16. KCN ĐỒNG VĂN IV - 300 HA

Hưởng chính sách ưu đãi của tỉnh dành cho nhà đầu tư

► Thành phố Huế

17. KCN PHONG ĐIỀN - 284 HA

Khu công nghiệp thu hút dệt may

► Tỉnh Khánh Hòa

18. KCN ĐỐC ĐÁ TRẮNG - 288 HA

Khu công nghiệp hưởng ưu đãi khu kinh tế ven biển

► Cộng hòa Cuba

19. KHU KINH TẾ VIMARIEL - 256 HA

Khu kinh tế Việt Nam đầu tiên tại Cuba