

BÁO GIÁ CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG *RENTAL FACTORY QUOTATION*

Tháng 08 - 2025
August 2025

NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ HOÀNG NGUYỄN - KCN GIA BÌNH II
HOANG NGUYEN RENTAL FACTORY - GIA BINH II IP



NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ HOÀNG NGUYỄN - KCN GIA BÌNH II

HOANG NGUYEN RENTAL FACTORY - GIA BINH II IP

KCN GIA BÌNH II GIA BINH II Industrial Park

Tổng diện tích cho thuê: 39.076 m2
Total Rentable area: 39.076 m2

Tình trạng Status
Bàn giao dự kiến: tháng 02.2026
Estimated handover time: Feb.2026

TỔNG QUAN VỊ TRÍ GENERAL LOCATION INFORMATION

- Vị trí chiến lược với khả năng kết nối vượt trội** đến các tuyến Quốc lộ 17, 18 và 1A, đặc biệt là **đường Vành đai 4 Hà Nội** – trục giao thông quan trọng đang được phát triển, giúp tiếp cận nhanh chóng tới Hà Nội và các vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc.
- A strategic location with superior connectivity** to National Highways 17, 18, and 1A, especially **the Hanoi Ringway 4** – a major transportation artery under development – enabling quick access to Hanoi and important economic regions in the North.
- Gần sân bay Gia Bình (cách 5km)**, mang lại lợi thế dài hạn cho vận chuyển hàng hóa bằng đường hàng không và logistics, đồng thời chỉ cách sân bay quốc tế Nội Bài khoảng 60km..
- Close to Gia Binh airport (about 5km)**, providing long-term advantages for air transport and logistics, and only about 60km from Noi Bai International airport.
- Liên kề các khu công nghiệp lớn** như Quế Võ, Yên Phong, và Quang Châu, Vân Trung, (Bắc Ninh) tạo điều kiện thuận lợi để tham gia liên mạch vào chuỗi cung ứng khu vực trong các lĩnh vực điện tử, công nghiệp hỗ trợ và dịch vụ logistics (3PL)
- Located next to large industrial parks** such as Que Vo, Yen Phong, Quang Chau, Van Trung (Bac Ninh) creating favorable conditions for participation in the regional supply chain in the fields of electronics, supporting industries and logistics services (3PL)

Kết nối Connecting to	Khoảng cách Distance	Thời gian di chuyển Travel time
Từ KCN Gia Bình II from Gia Binh II Ip		
Đến Hà Nội To Hanoi	40km	55 phút 55 min.
Đến Thành phố Bắc Ninh To Bac Ninh City	20km	25 phút 25 min.
Đến Sân bay Gia Bình To Gia Binh Airport	5km	10 phút 10 min.
Đến Sân Bay Nội Bài To Noi Bai Airport	58km	60 phút 60 min.
Đến cảng Hải Phòng To Hai Phong port	90km	90 phút 90 min.

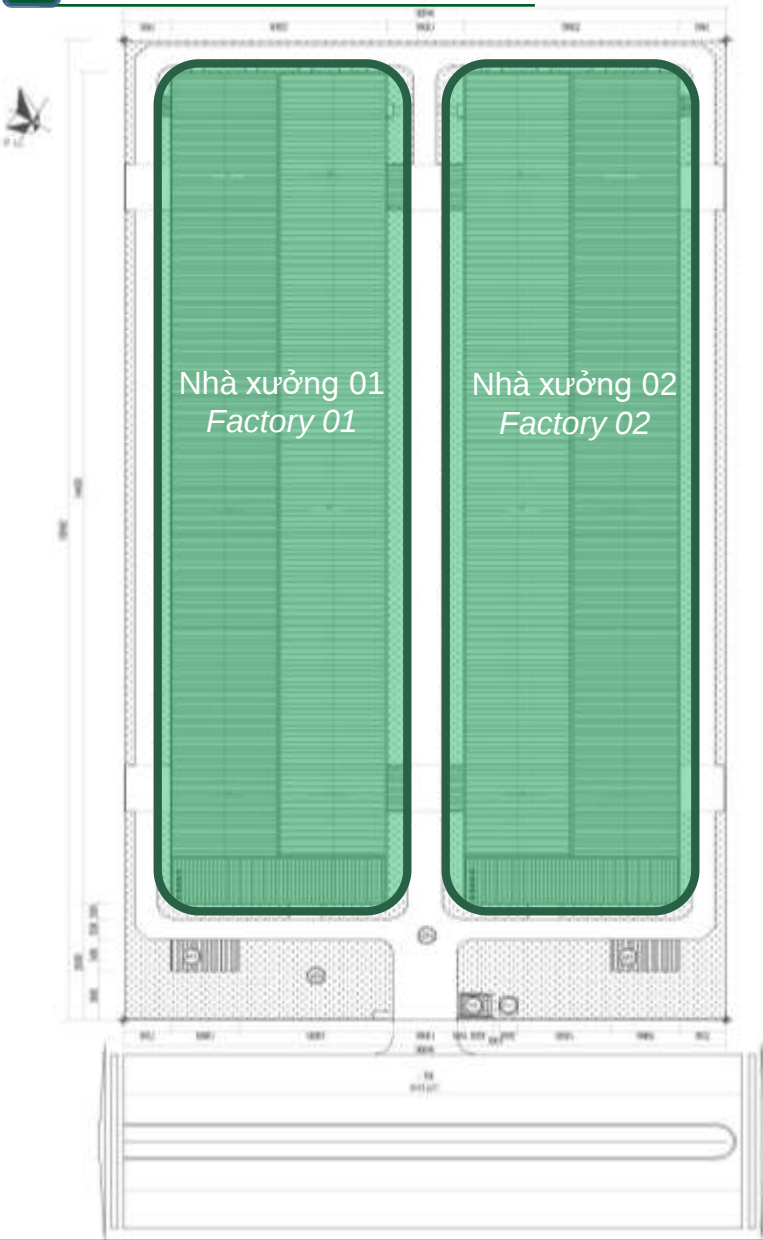


NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ HOÀNG NGUYỄN - KCN GIA BÌNH II

HOANG NGUYEN RENTAL FACTORY - GIA BINH II IP



MẶT BẰNG CHO THUÊ MASTER PLAN



THÔNG SỐ KỸ THUẬT TECHNICAL INFORMATION

	THÔNG TIN INFORMATION
Toà nhà <i>Buildings</i>	Diện tích xây dựng nhà xưởng 1: 4867.20 và nhà xưởng 2: 4867.20 m2 Factory 1 area: 4867.20 m2 Factory 2 area: 4867.20 m2
Diện tích sàn cho thuê <i>Rental floor area statistics</i>	* Nhà xưởng 1: 4587.20 m2(4 tầng), văn phòng 280 m2 (4 tầng) * Factory 1: 4587.20 m2 (4 floors), Office: 280 m2 (4 floors) Trong đó diện tích phụ trợ và để xe là 270m2 (2 tầng) <i>Including area for utility space and bike parking: 270 m2 (2 floors)</i> * Nhà xưởng 2: 4587.20 m2(4 tầng) – văn phòng 280 m2 (4 tầng) * Factory 1: 4587.20 m2 (4 floors), Office: 280 m2 (4 floors) Trong đó diện tích phụ trợ và để xe là 270m2 (2 tầng) <i>Including area for utility space and bike parking: 270 m2 (2 floors)</i>
Bàn giao mặt bằng để lắp đặt <i>Handover for machine instalations</i>	Dự kiến tháng 02.2026 <i>Estimated: 02.2026</i>
Thời gian lắp đặt <i>Instalation time</i>	1 tháng 1 month
Ký quỹ/đặt cọc <i>Security Deposit</i>	6 tháng tiền thuê bao gồm VAT 6 months rent, including VAT
Tăng giá hàng năm <i>Annual rent escaltion</i>	Thỏa thuận hợp đồng đàm phán giữa hai bên(Contract agreement negotiated between two parties)
Chiều cao thông thủy <i>dear heigh (h)</i>	Tầng 1: tối thiểu 6.5m, tầng 2,3,4: 4m 1 st Floor: ch= 6.5m, 2 nd , 3 ^d , 4 th Floor: ch=4m
Tải trọng sàn <i>Floor liveload (ll)</i>	Tầng 1: 2.0 tấn/m2; tầng 2: 750kg/1m2 1 st floor ll= 2t/m2, 2 nd , 3 ^d , 4 th Floor: ll=750kg/m2
Hệ thống phòng cháy <i>Fire-fighting system</i>	Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động bằng đầu phun sprinkler, được cấp chứng nhận bởi Cảnh sát PCCC. Automatic Fire Suppression Sprinklers Systems, Certified by the Fire Prevention and Fighting Police Office.

NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ HOÀNG NGUYỄN - KCN GIA BÌNH II
HOANG NGUYEN RENTAL FACTORY - GIA BINH II IP



ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI COMMERCIAL TERM

ĐIỀU KHOẢN TERM	CHI TIẾT DETAIL			LƯU Ý NOTE
Thời hạn thuê (năm) Rental term (year)	Tối thiểu 3 năm <i>Minimum 3 years</i>			Sau đó có thể gia hạn tùy theo thỏa thuận chung. <i>Can be renewed thereafter upon mutual agreement</i>
Tổng diện tích đất Total Land area	15.933 m2			
Diện tích cho thuê Rental area	Tổng diện tích cho thuê <i>Total Rental area</i> : 38.937m2			
	Nhà xưởng Factory	Diện tích sàn <i>Floor area</i>	36.697 m2	
		Diên t ích cho thuê tối thiểu <i>Minimum rental area</i>		
	Văn phòng Office	2.240 m2		
Giá thuê nhà xưởng Factory Rental Price	US\$ 4/m2/ tháng (chưa bao gồm VAT) US\$ 4/m2/ month (not including VAT)			Tăng giá hàng năm: Thỏa thuận hợp đồng đàm phán giữa hai bên <i>Annual rent escalation: Contract agreement will be negotiated.</i>
Giá thuê văn phòng Office Rental Price	US\$ 6.3/m2/ tháng (chưa bao gồm VAT) US\$ 6.3/m2/ month (not including VAT)			
Không gian mở Open space	Miễn phí <i>Free</i>			Khu vực xung quanh xưởng nếu cần (không bao gồm đường nội bộ). <i>Surrounding areas around the factory if necessary (not including internal road).</i>
Phí dịch vụ Service Fee	US\$ 0.03/m2/tháng US\$ 0.03/m2/ month			Đối với tổng diện tích nhà xưởng, diện tích đất trống phía trước và không gian mở. <i>Base on Total Factory area, green areas in front of buildings and open spaces.</i>
				Bao gồm các dịch vụ: bảo trì đường bộ và cung cấp tiện ích, khu vực xanh, an ninh, bảo hiểm công cộng, bãi đậu xe. <i>Including Services: Road maintenance, providing utilities, green areas, securities, public liability insurance & parking areas.</i>
Thanh toán <i>Payment</i>	6 tháng/lần <i>every 6 months</i>			
Đặt cọc <i>Deposit</i>	6 tháng tiền thuê bao gồm VAT <i>6 months rent, including VAT</i>			Dựa trên tổng phí. <i>Base on total fee.</i>
Bàn giao <i>Handover</i>	Dự kiến tháng 02.2026 <i>Estimated: 02.2026</i>			

- ☐ Các khoản tiền trong hợp đồng sẽ được quy định bằng đơn vị tiền đồng (VND) theo quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam.
- *The amounts specified in the contract shall be denominated in Vietnamese Dong (VND) in accordance with the prevailing laws of Vietnam.*
- ☐ Đề xuất của chúng tôi dựa trên nguyên tắc rằng, tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê, tất cả các mức giá niêm yết bằng USD sẽ được quy đổi sang VND theo tỷ giá trung bình giữa giá mua và giá bán USD do Vietcombank công bố trong ngày ký hợp đồng.
- *Our proposal is based on the principle that, at the time of signing the lease agreement, all prices listed in USD will be converted into VND using the average exchange rate between the buying and selling rates of USD as announced by Vietcombank on the contract signing date.*
- ☐ Đối với các khoản phí định kỳ, sau khi quy đổi sang VND, sẽ được tự động điều chỉnh hàng năm dựa theo chỉ số giá tiêu dùng (CPI).
- *For recurring fees, once converted into VND, they shall be automatically adjusted annually based on the Consumer Price Index (CPI).*



PHÍ TIỆN ÍCH KHU CÔNG NGHIỆP INDUSTRIAL PARK UTILITY FEES

Phí và lệ phí tiện ích được tính theo mức giá chuẩn của Nhà cung cấp dịch vụ. Phí dịch vụ và tiện ích dưới đây chỉ mang tính chất tham khảo.
Fees and Utility fees are calculated based on the standard rates of the service provider. The service and utility fees listed below are for reference only.

1. Phí ban đầu (thanh toán 1 lần) <i>Starting fee (one-time charge)</i>		
1.1. Phí kết nối nguồn điện (22. KV) <i>Power connection fee (22. KV)</i>	Tùy thuộc vào mức phí áp dụng của Nhà phân phối <i>Subject to the applicable rates of the service provider</i>	
1.2. Phí kết nối nước đã xử lý <i>Treated water connection fee</i>	Tùy thuộc vào mức phí áp dụng của Nhà phân phối <i>Subject to the applicable rates of the service provider</i>	
2. Phí và lệ phí định kỳ <i>Recurring fees and charges</i>		
2.1. Phí tiêu thụ điện năng <i>Electricity consumption fee</i>	Điện sản xuất <i>Industrial electricity price</i>	Điện dịch vụ (tham khảo) <i>Service electricity price (for ref.)</i>
• Giờ bình thường <i>Normal time</i>	1,865 VND/kWh	2,946 VND/kWh
• Giờ cao điểm <i>Peak-hour time</i>	3,441 VND/kWh	5,434 VND/kWh
• Giờ thấp điểm <i>Peak-off time</i>	1,210 VND/kWh	1,909 VND/kWh
2.2. Phí quản lý và vận hành điện <i>Electricity management and operation fee</i>	Tùy thuộc vào mức phí áp dụng của Nhà phân phối <i>Subject to the applicable rates of the service provider</i>	
2.3. Phí sử dụng nước sạch <i>Water usage fee</i>	0.6 USD/m3	
2.4. Phí thu gom và xử lý nước thải <i>Wastewater collection and treatment fee</i>	0.6 USD/m3	
2.5. Phí thu gom rác thải sinh hoạt và rác thải rắn <i>Domestic waste and solid waste collection fee</i>	Tùy thuộc vào mức phí áp dụng của Nhà phân phối <i>Subject to the applicable rates of the service provider</i>	
2.6. Viễn thông <i>Telecom fee</i>	Tùy thuộc vào mức phí áp dụng của Nhà phân phối <i>Subject to the applicable rates of the service provider</i>	
(Tất cả giá và phí nêu trên chưa bao gồm VAT) (All the above prices and fees are exclusive of VAT)		

(*) Giá điện tiêu thụ có thể được EVN điều chỉnh. *Electricity consumption rates may be adjusted by EVN.*

(*) Giá điện theo khung giờ: *Time-of-use electricity Price:*

- ❖ Cao điểm: 9:30-11:30 và 17:00-20:00, từ thứ 2 tới thứ 7
Peak-hour time : 9:30-11:30 and 17:00-20:00, from Monday to Saturday
- ❖ Giờ thấp điểm: 22:00-06:00, hàng ngày
Peak-off time: 22:00-06:00, everyday
- ❖ Giờ bình thường: toàn bộ các khung giờ khác ngoài Giờ cao điểm và Giờ thấp điểm.
Nomal time: all time periods other than peak and off-peak hours.

NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ HOÀNG NGUYỄN - KCN GIA BÌNH II

HOANG NGUYEN RENTAL FACTORY - GIA BINH II IP

STT No.	Cấp 1 Grade 1	Cấp 2 Grade 2	Cấp 3 Grade 3	Tên ngành Business sector	STT No.	Cấp 1 Grade 1	Cấp 2 Grade 2	Cấp 3 Grade 3	Tên ngành Business sector	STT No.	Cấp 1 Grade 1	Cấp 2 Grade 2	Cấp 3 Grade 3	Tên ngành Business sector
	C			Công nghiệp chế biến, chế tạo Manufacturing and processing industry		C			Công nghiệp chế biến, chế tạo Manufacturing and processing industry		C			Công nghiệp chế biến, chế tạo Manufacturing and processing industry
1		10		Sản xuất, chế biến thực phẩm Food production and processing sector	10		18		In, sao chép bản ghi các loại Printing and reproduction of recorded media	19		31		Sản xuất giường tủ, bàn, ghế Manufacture of furnitures
2			101	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt (không bao gồm giết mổ gia súc, gia cầm) Processing and preserving of meat and meat products (excluding slaughtering of livestock and poultry)	11		21		Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu Manufacture of pharmaceuticals, medicinal chemicals, and botanical products.	20		32		Công nghiệp chế biến, chế tạo khác (không bao gồm xi mạ) Other manufacturing industries (excluding electroplating)
3			103	Chế biến và bảo quản rau quả Processing and preserving of fruit and vegetables	12		22		Sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic (không bao gồm sản xuất từ mủ cao su thiên nhiên) Manufacture of rubber and plastic products (excluding products made from natural rubber latex)	21		33		Sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt máy móc và thiết bị Repair, maintenance and installation of machinery and equipment
4			104	Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật Manufacture of vegetable and animal oils and fats	13		25		Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị)(không bao gồm xi mạ, làm sạch bề mặt bằng hóa chất, sản xuất vũ khí, đạn dược) Manufacture of fabricated metal products (except machinery and equipment) (excluding electroplating, surface cleaning using chemicals, and manufacture of weapons and ammunition)	H				Vận tải kho bãi Transportation and storage
5			105	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa Processing of milk and dairy products	14		26		Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học Manufacture of electronic products, computers and optical instruments.	22		52		Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải Warehousing and support activities for transportation
6			106	Xay xát và sản xuất bột Grain milling and flour production	15		27		Sản xuất thiết bị điện (không bao gồm sản xuất pin và ắc quy) Manufacture of electrical equipment (excluding manufacture of batteries and accumulators)	J				Thông tin và truyền thông Information and communication
7			107	Sản xuất thực phẩm khác (không bao gồm chế biến tinh bột sắn, bột ngọt, chế biến mía đường) Manufacture of other food products (excluding processing of cassava starch, monosodium glutamate, and sugarcane)	16		28		Sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu (không bao gồm xi mạ) Manufacture of machinery and equipments not classified (excluding electroplating)	23		58		Hoạt động xuất bản Publishing activities
8		11		Sản xuất đồ uống (không bao gồm sản xuất bia, rượu, cồn công nghiệp) Manufacture of beverages (excluding production of beer, wine, and industrial alcohol)	17		29		Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác Manufacture of motor vehicles and other motor vehicles	24		61		Viễn Thông Telecommunications
9		14		Sản xuất trang phục (không bao gồm dệt nhuộm) Manufacture of wearing apparel (excluding weaving and dyeing)	18		30		Sản xuất phương tiện vận tải khác Manufacture of other transport equipment	25		62		Lập trình máy vi tính, dịch vụ tư vấn và các hoạt động khác liên quan đến máy vi tính Computer programming, consultancy, and related activities

NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ HOÀNG NGUYỄN - KCN GIA BÌNH II

HOANG NGUYEN RENTAL FACTORY - GIA BINH II IP

NHÀ XƯỞNG (DỰ KIẾN) FACTORY (VISUAL)



LIÊN HỆ *CONTACT*

1. Tổng giám đốc *CEO*

Ông (*Mr.*) Ngô Văn Dũng

SĐT *Mobile*: +84 987989514

2. Phó Tổng giám đốc *Deputy CEO*

Ông (*Mr.*) Nguyễn Văn Hiệp

SĐT *Mobile*: +84 912358289

3. Giám đốc kinh doanh *Chief Customer Officer*

Bà (*Ms.*) Nguyễn Thị Thu Thủy

SĐT *Mobile*: +84 973868389

Email: HoangNguyen@Hngc.vn