

SỐ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HẢI DƯƠNG

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH



**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN**

Mã số doanh nghiệp: 0801332977

Đăng ký lần đầu: ngày 25 tháng 08 năm 2020

Đăng ký thay đổi lần thứ: 5, ngày 30 tháng 12 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ SHENG SHING (VIỆT NAM - HẢI DƯƠNG)

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SHENG SHING (VIETNAM - HAIDUONG) TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: SHENG SHING

2. Địa chỉ trụ sở chính

Nhà xưởng C1-A, Lô số 05, Khu công nghiệp Cẩm Điền - Lương Điền, Xã Phúc Điền, Huyện Cẩm Giàng, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam

Điện thoại: 0327708720

Fax:

Email:

Website:

3. Vốn điều lệ : 674.500.893.050 đồng.

Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi bốn tỷ năm trăm triệu tám trăm chín mươi ba nghìn không trăm năm mươi đồng

Tương đương 27.000.000 USD

4. Thông tin về chủ sở hữu

Tên tổ chức: POWERTECH INDUSTRIAL CO., LTD

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 12702977

Ngày cấp: 14/11/2000 Nơi cấp: Bộ Kinh tế Đài Loan (Trung Quốc)

Địa chỉ trụ sở chính: 10F, No. 407, Sec. 2, Zhong Shan RD., Zhonghe Dist., New Taipei City 23558, Đài Loan, Trung Quốc

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: YEH, CHIA-CHENG

Giới tính: *Nam*

Chức danh: *Tổng giám đốc*

Sinh ngày: *15/11/1965* Dân tộc: *Quốc tịch: Trung Quốc*
(Đài Loan)

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Hộ chiếu nước ngoài*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *353373660*

Ngày cấp: *26/05/2020* Nơi cấp: *Bộ Ngoại giao Đài Loan, Trung Quốc*

Địa chỉ thường trú: *10F, No. 407, Sec. 2, Zhong Shan Rd., Zhonghe Dist., New Taipei City 23558, Taiwan (R.O.C.), Đài Loan, Trung Quốc*

Địa chỉ liên lạc: *Số 184 Bạch Năng Thi, Phường Hải Tân, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam*



TRƯỜNG PHÒNG

Vũ Huy Cường

UBND. TỈNH HẢI DƯƠNG
BAN QUẢN LÝ
CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 8721720780

Chứng nhận lần đầu: Ngày 09 tháng 10 năm 2024

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương: Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2023 quy định vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương; Quyết định số 01/2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2024 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương quy định vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương;

Căn cứ bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo của Powertech Industrial Co., Ltd (Nhà đầu tư Đài Loan, Trung Quốc) nộp ngày 01 tháng 10 năm 2024,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG

Chứng nhận nhà đầu tư:

POWERTECH INDUSTRIAL CO., LTD; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 12702977; Ngày cấp: ngày 14 tháng 11 năm 2000; Cơ quan cấp: Bộ Kinh tế Đài Loan (Trung Quốc).

Địa chỉ trụ sở chính: (235) lầu 10, số 407, đoạn 2, đường Trung Sơn, quận Trung Hòa, thành phố Tân Bắc, Đài Loan (Trung Quốc).

Điện thoại: (02)8221-5588

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp:

Họ và tên: CHOU, YI-HSIUNG

Giới tính: Nam

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị; Ngày sinh: ngày 17 tháng 5 năm 1959; Quốc tịch: Trung Hoa dân quốc; Số hộ chiếu: 313085196; Ngày cấp: ngày 22 tháng 4 năm 2016; Nơi cấp: Bộ Ngoại giao, Trung Hoa dân quốc (Trung Quốc).

Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện tại: 4F., No.25, Aly. 57, Ln.236, Sec 5, Zhongxiao E.RD., Xinyi Dist., Taipei City 110, Đài Loan (Trung Quốc).

Điện thoại: (02)8221-5588

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: NHÀ MÁY SẢN XUẤT DÂY DẪN ĐIỆN, Ổ CẮM ĐIỆN VÀ CÁC THIẾT BỊ ĐIỆN KHÁC 2.

2. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
1	Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại. Chi tiết: Sản xuất, gia công ổ cắm điện, dây dẫn điện.	2733 (Chính)
2	Sản xuất linh kiện điện tử. Chi tiết: Sản xuất, gia công tụ chống sét (MOV).	2610
3	Sản xuất thiết bị điện khác. Chi tiết: Sản xuất, gia công thiết bị điện khác.	2790
4	Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối bán buôn các hàng hóa (ổ cắm điện, dây dẫn điện, thiết bị điện khác, chất dẻo dạng nguyên sinh, hạt nhựa, đồng, thiếc,...) theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.	8299; 4659; 4669

3. Quy mô dự án:

- Sản xuất, gia công ổ cắm điện, dây dẫn điện: 9.500.000 sản phẩm/năm.
- Sản xuất, gia công tụ chống sét (MOV): 9.500.000 sản phẩm/năm
- Sản xuất, gia công thiết bị điện khác: 9.500.000 sản phẩm/năm
- Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối bán buôn các hàng hóa theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên: Doanh thu khoảng 668.300.000.000 đồng/năm.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Một phần lô đất A12 (ki hiệu là A12-2), khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng, xã Vĩnh Hồng, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

5. Diện tích đất sử dụng: Khoảng 63.724,4m².

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 427.669.000.000 (Bốn trăm hai mươi bảy tỷ, sáu trăm sáu mươi chín triệu) đồng, tương đương 17.000.000 (Mười bảy triệu) đô la Mỹ.

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là 427.669.000.000 (Bốn trăm hai mươi bảy tỷ, sáu trăm sáu mươi chín triệu) đồng, tương đương 17.000.000 (Mười bảy triệu) đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 100% tổng vốn đầu tư. Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			
1	POWERTECH INDUSTRIAL CO., LTD	427.669.000.000	17.000.000	100	Bằng tiền	Nhà đầu tư cam kết góp trước tháng 12/2025

7. Thời hạn hoạt động của dự án: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu đến ngày 19 tháng 3 năm 2071.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và dự kiến huy động các nguồn vốn:

Vốn góp để thực hiện dự án là 427.669.000.000 đồng, tương đương 17.000.000 đô la Mỹ; Nhà đầu tư góp trước tháng 12 năm 2025.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

- Hoàn thành thủ tục đầu tư, doanh nghiệp: Từ quý III/2024 đến quý IV/2024.

- Thực hiện các thủ tục về phòng cháy chữa cháy, môi trường, xây dựng: Từ quý IV/2024 đến quý I/2025.

- Xây dựng nhà xưởng, các công trình phụ trợ và thực hiện các thủ tục nghiệm thu: Từ quý I/2025 đến quý I/2026.

- Nhập khẩu và lắp đặt máy móc; tuyển dụng và đào tạo lao động: Từ quý IV/2025 đến quý I/2026.

- Sản xuất thử nghiệm và đi vào hoạt động sản xuất chính thức: Từ quý I/2026 đến quý II/2026.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ như sau:

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp: Luật Đầu tư; Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Ưu đãi về Thuế nhập khẩu: Luật Đầu tư; Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu; và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất: Luật Đầu tư; Luật Đất đai; và quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư khác: Theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Các quy định đối với nhà đầu tư, tổ chức kinh tế thực hiện dự án

1. Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế phải làm thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ và các văn bản, tài liệu gửi Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương.

3. Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế có trách nhiệm tuân thủ quy định của Luật Đầu tư; pháp luật về đất đai, môi trường, quy hoạch, xây dựng, quy hoạch, lao động, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư.

4. Thực hiện đầy đủ các biện pháp, công nghệ xử lý chất thải; bảo vệ môi trường; phòng chống cháy, nổ và an toàn lao động theo quy định của pháp luật trong quá trình hoạt động của dự án.

5. Thực hiện đúng quy định về đầu tư trong khu công nghiệp; nghiêm chỉnh chấp hành các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; chịu trách nhiệm về việc huy động các nguồn vốn hợp pháp để triển khai dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

6. Nhà đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc đăng ký mã ngành theo VSIC tương ứng với các mục tiêu hoạt động của dự án.

7. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế phải bảo đảm những nội dung sau:

- Nguyên liệu dự án phải bảo đảm không sử dụng các chất bị cấm sử dụng và gây ảnh hưởng sức khỏe, ô nhiễm môi trường.

- Chịu trách nhiệm bảo đảm chất lượng máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật. Các thiết bị, máy móc phải đảm bảo chất lượng, phù hợp và đồng bộ với mục tiêu, quy mô công suất của dự án; trong đó, phải cụ thể từng thiết bị, máy móc về công suất sản xuất, thông số kỹ thuật và các điều kiện về an toàn của thiết bị, máy móc.

- Thực hiện đào tạo, hỗ trợ kỹ thuật cho công nhân vận hành dây chuyền, thiết bị máy móc (nếu có).

- Thực hiện việc đăng ký chuyển giao công nghệ trong trường hợp chuyển giao công nghệ từ nước ngoài vào Việt Nam (nếu có).

8. Hoạt động thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối bán buôn hàng hóa thực hiện theo quy định của pháp luật về thương mại, quản lý ngoại thương hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam; quy định của pháp luật về quản lý xuất,

nhập khẩu; quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; và quy định khác của pháp luật có liên quan.

9. Đối với lĩnh vực đầu tư kinh doanh có điều kiện, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thực hiện hoạt động kinh doanh khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

10. Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế chỉ được đưa dự án vào hoạt động sản xuất kinh doanh sau khi hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng (bao gồm hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp nước, các công trình bảo vệ môi trường,...) được xây dựng, hoàn thành và đưa vào vận hành theo đúng quy định.

11. Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện dự án; báo cáo giám sát và đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (Hai) bản gốc; Powertech Industrial Co., Ltd được cấp 01 bản, 01 bản lưu tại Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư./pv

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Trung Kiên





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

越南社會主義共和國

獨立 - 自由 - 幸福

-----o0o-----

**HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
GẮN VỚI CƠ SỞ HẠ TẦNG**

具有基礎設施的土地使用租賃合同

**TẠI KHU CÔNG NGHIỆP PHÚC ĐIỀN MỞ RỘNG,
HUYỆN BÌNH GIANG, TỈNH HẢI DƯƠNG**

在海陽省，平江縣，福田擴建工業區

Số: 17/2024/HĐTLDPĐ/TQBN-SS

編號: 17/2024/HĐTLDPĐ/TQBN-SS

Giữa / 與

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TRUNG QUÝ - BẮC NINH

中貴-北寧投資股份公司

Và / 和

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ SHENG SHING (VIỆT NAM - HẢI DƯƠNG)

勝興（越南-海陽）科技責任有限公司

HẢI DƯƠNG, NĂM 2024

海陽, 2024 年



MỤC LỤC/ 目錄

PHẦN I – CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG.....	3
第一部分——簽訂合同的基礎.....	3
PHẦN II – CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG.....	5
第二部分——合同條款和條件.....	5
ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH.....	7
第一條款：定義和說明.....	7
ĐIỀU 2: THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ LẠI.....	11
第二條款：土地租賃面積信息.....	11
ĐIỀU 3. GIÁ THUÊ ĐẤT VÀ CÁC CHI PHÍ KHÁC.....	12
第三條款：土地租金及其他費用.....	12
ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN.....	16
第四條款：支付方式.....	16
ĐIỀU 5. MỤC ĐÍCH THUÊ LẠI ĐẤT.....	19
第五條款：土地租賃目的.....	19
ĐIỀU 6. THỜI HẠN THUÊ LẠI ĐẤT, THỜI ĐIỂM BÀN GIAO.....	20
第六條款：土地租賃期限，交接時間.....	20
ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ.....	23
第七條款：出租方的權限和義務.....	23
ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ.....	25
第八條款：租賃方的權限和義務.....	25
ĐIỀU 9. XÂY DỰNG VÀ SỬA CHỮA.....	27
第九條款：建設和維修.....	27
ĐIỀU 10. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	30
第十條：環境保護.....	30
ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM VỚI BÊN THỨ BA.....	32
第十一條款：對第三方的責任.....	32

ĐIỀU 12. CHUYỂN NHƯỢNG VÀ CHUYỂN GIAO HỢP ĐỒNG.....	33
第十二條款：合同的轉讓和轉交.....	33
ĐIỀU 13. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	34
第十三條款：違反合同的責任.....	34
ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	37
第十四條款：終止合同.....	37
ĐIỀU 15. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	39
第十五條款：雙方的承諾.....	39
ĐIỀU 16. CÁC SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	42
第十六條款：不可抗力的事件.....	42
ĐIỀU 17. THÔNG BÁO.....	43
第十七條款：通知.....	43
ĐIỀU 18. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	45
第十八條款：法律和爭議解決.....	45
ĐIỀU 19. ĐIỀU KHOẢN BẢO MẬT.....	46
第十九條款：安全條款.....	46
ĐIỀU 20. ĐIỀU KHOẢN CHUNG.....	46
第二十條款：共同條款.....	46

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GẮN VỚI CƠ SỞ HẠ
TẦNG 具有基礎設施的土地使用租賃合同
TẠI KHU CÔNG NGHIỆP PHÚC ĐIỀN MỞ RỘNG,
HUYỆN BÌNH GIANG, TỈNH HẢI DƯƠNG
在海陽省，平江縣，福田擴建工業區

Số: 17/2024/HĐTLĐPĐ/TQBN-SS
編號: 17/2024/HĐTLĐPĐ/TQBN-SS

PHẦN I – CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

第一部分——簽訂合同的基礎

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH 13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015 và các văn bản có liên quan;
越南社會主義共和國國會 2015 年 11 月 24 日 91/2015/QH13 號的民事法和有關文件
- Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
根據越南社會主義共和國國會 2024 年 1 月 18 日第 31/2024/QH15 號土地法和指導文件；
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
越南社會主義共和國國會於 2020 年 6 月 17 日通過的第 61/2020/QH14 號投資法和有關詳細說明文件
- Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
越南社會主義共和國國會於 2023 年 11 月 28 日通過的第 29/2023/QH15 號房地產業務法有和有關詳細說明文件；
- Nghị định 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ ngày 28/5/2022 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;
政府于 2022 年 5 月 28 日簽發第 35/2022/NĐ-CP 號決定規範工業區和經濟區的管理
- QCVN 40:2011/BTNMT quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp ban hành theo Thông tư 47/2011/TT-BTNMT ngày 28/12/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường;
QCVN 40:2011/BTNMT 根據自然資源和環境部 2011 年 12 月 28 日第 47/2011/TT-BTNMT 號文頒布的工業廢水國家技術法規，規定國家環境技術法規

- Căn cứ Quyết định số 398/QĐ-TTg ngày 19/3/2021 của Thủ tướng chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng, huyện Bình Giang, Tỉnh Hải Dương;

根據總理 2021 年 3 月 19 日第 398/QĐ-TTg 號決定關於決定海陽省平江縣福田工業園區項目的投資決策

- Căn cứ Quyết định số 1553/QĐ-UBND ngày 06/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng, huyện Bình Giang, tỷ lệ 1/2000;

根據海陽省人民委員會 2022 年 6 月 6 日第 1553/QĐ-UBND 號決定關於批准平江縣福田工業園擴建計劃的調整，比例為 1/2000

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4170136014 của Công ty cổ phần đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh do Ban quản lý các khu công nghiệp Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 05/4/2021, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 17/7/2023, chứng nhận dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng.

根據海陽省工業區管理委員會於 2021 年 4 月 5 日首次頒發的中貴-北寧投資股份公司投資登記證書第 4170136014 號，首次調整日期為 4 月 5 日，2021 年。2023 年 7 月 17 日，項目認證：投資基礎設施建設和業務福田擴建工業園區

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801332977 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp đăng ký lần đầu ngày 25/8/2020, thay đổi lần thứ 3 ngày 15/7/2024 của Công ty TNHH Công nghệ Sheng Shing (Việt Nam – Hải Dương);

商業登記證編號 0801332977.由商業登記處 - 規劃和投資部 2020 年 8 月 25 日首次註冊,勝興(越南-海陽)科技責任有限公司於 2024 年 7 月 15 日第三次變更

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 8721720780 của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 09/10/2024, chứng nhận dự án đầu tư: Nhà máy sản xuất dây dẫn điện, ổ cắm điện và các thiết bị điện khác 2;

項目代碼的投資登記證書 8721720780 海陽省級工業園區管理委員會首次發佈於 09/10/2024 認證製造電線、插頭及其他電氣設備的工廠 2；

- Căn cứ Quyết định số 1594/QĐ-UBND ngày 02/7/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty cổ phần đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh thuê đất (đợt 4) để thực hiện Dự án đầu tư XD&KD cơ sở hạ tầng KCN Phúc Điền mở rộng;

根據海陽省人民委員會 2024 年 7 月 2 日關於改變土地用途的第 1594/QĐ-UBND 號決定，將土地出租給北寧中貴投資股份公司以實施建設&經營基礎設施福田擴大工業區項目

(第四階段)

- Căn cứ Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DP 882456 tại Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng do Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương cấp ngày 30/7/2024 cho Công ty cổ phần đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh (đợt 4); 根据海阳市人民委员会于2024年7月30日向北宁-中贵投资股份公司签发的福田工业园区扩大的土地使用权、房屋和土地附属资产的所有权证书，编号为 DP 882456 -北宁（第四阶段）；
- Nghị quyết số số 07B/2021/NQ-HĐQT ngày 06/7/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh v/v ký Thỏa thuận nguyên tắc cho thuê lại đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng với các nhà đầu tư thứ cấp; 北寧-中貴投資股份公司董事會決議編號 07B/2021/NQ-HĐQT. 06/7/2021 關於指派董事會主席、總經理主動與二級投資者尋找、交易並簽署協議/合同，以轉租福田擴建工業園區的土地。
- Thỏa Thuận nguyên tắc thuê lại đất số 01/TTNTPĐ/TQBN-SS ngày 15/01/2024 giữa Công ty cổ phần đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh và Công ty TNHH Công Nghệ Sheng Shing; 土地轉租原則協議第 01/TTNTPĐ/TQBN-SS15/01/2024 北寧-中貴投資股份公司與勝興（越南-海陽）科技責任有限公司；
- Căn cứ Quyết định của Powertech Industrial Co.,Ltd số PT230120025 ngày 25/12/2023 về việc thành lập Dự án đầu tư; 根據 Powertech Industrial Co.,Ltd 2023 年 12 月 25 日關於設立投資項目的第 PT230120025 號決定；
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của Các Bên. 根據雙方的能力和需求

PHẦN II – CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

第二部分---合同條款和條件

HỢP ĐỒNG được lập ngày 08 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Công ty cổ phần đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh.

合同簽訂於 2024 年 11 月 8 日，在北寧-中貴投資股份公司總部

I. BÊN CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT/土地使用權出租方
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TRUNG QUÝ – BẮC NINH
 北寧-中貴投資股份公司

Địa chỉ trụ sở : LK32-1,2,3,4 KĐT phục vụ KCN Thuận Thành III - Phân khu
總部地址 B, khu phố Ngọc Khám, phường Gia Đông, thị xã Thuận
Thành, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
越南, 北寧省, 順城縣, 嘉東社, 玉坎村, B 分區, 順城
3 工業區的服務區 LK32-1,2,3,4

Mã số thuế : 2300310486
稅籍編號

Đại diện pháp luật : (Bà) Đinh Thị Loan Chức vụ: Tổng Giám đốc
丁氏鸞女士 職業: 總經理
法律代表人

Số điện thoại : 02206556999
電話

Sau đây gọi tắt là Bên Cho Thuê
以下簡稱出租方 (甲方)

II. BÊN THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT / 土地使用權租賃方
CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ SHENG SHING (VIỆT NAM - HẢI DƯƠNG) 勝興 (越南-
海陽) 科技責任有限公司

Địa chỉ trụ sở : Nhà xưởng C1-A, Lô số 05, Khu công nghiệp Cẩm Điền - Lương
總部地址 Điền, xã Cẩm Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, Việt Nam
越南海陽省錦江縣錦田鄉「錦田-良田工業園區」第 5 地段,
C1-A 廠

Mã số thuế : 0801332977
稅籍編號

Đại diện pháp luật : YEH, CHIA - CHENG Chức vụ: Tổng Giám đốc
葉佳正 職務: 總經理
法律代表人

Số tài khoản : 113002863316 - ngân hàng TMCP công thương Việt Nam chi
帳號 nhánh KCN Hải Dương

Số điện thoại : 02203776767
電話

Sau đây gọi tắt là Bên Thuê
以下簡稱租賃方 (乙方)

XÉT RẰNG: / 根據:

- (i) Bên Cho Thuê là doanh nghiệp được thành lập hợp pháp và hoạt động theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Bên Cho Thuê là chủ đầu tư và có chức năng xây dựng, kinh

doanh Cơ Sở Hạ Tầng tại Khu Công Nghiệp Phúc Điền mở rộng, huyện Bình Giang, Tỉnh Hải Dương. Bên Cho Thuê có đầy đủ thẩm quyền, các giấy phép và chấp thuận cần thiết để cho thuê lại đất cùng Cơ Sở Hạ Tầng tại Khu Công Nghiệp Phúc Điền mở rộng.

出租方是根據越南法律合法成立和經營的企業。出租方是投資者，在海陽省平江縣福田擴建工業園區具有建設和交易基礎設施的功能。出租方擁有轉租土地和基礎設施在福田擴建工業園區的所有必要權力、許可和批准。

- (ii) Bên Thuê là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp theo Pháp Luật Việt Nam có nhu cầu thuê lại đất gắn với Cơ Sở Hạ Tầng tại Khu Công Nghiệp Phúc Điền mở rộng, huyện Bình Giang, Tỉnh Hải Dương để đầu tư dự án Nhà máy sản xuất dây dẫn điện, ổ cắm điện và các thiết bị điện khác 2.

租賃方是根據越南法律合法成立和經營的企業，有需求轉租海陽省平江縣福田擴建工業園區的基礎設施相關土地投資建廠製造電線、插頭及其他電氣設備的工廠 2

Bên Thuê đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin về Bên Cho Thuê, Khu Công Nghiệp Phúc Điền mở rộng cùng các chính sách thuê lại đất tại đây và mong muốn được hợp tác với Bên Cho Thuê. 租賃方已仔細研究並審閱了有關出租方的信息、福田擴建工業園和這裡的土地轉租政策，並希望與出租方合作。

Sau khi trao đổi, bàn bạc, xem xét khả năng và nhu cầu, Các Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng số .../2024/HDTLDPD/TQBN-SS với các điều khoản sau đây:

經過交換 討論 考慮能力承需求 雙方同意簽署與基礎設施相關的土地轉租合同第.../2024/HDTLDPD/TQBN-SS 具有以下條款

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

第一條款：定義和說明

1. “**Khu Công Nghiệp**”: là Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương do Công ty Cổ phần đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh làm Chủ đầu tư.
“**工業區**”: 是北寧-中貴投資股份公司在海陽省，平江縣，福田擴建工業區為投資者
2. “**Lô Đất**”: là diện tích đất thuộc Khu Công Nghiệp mà Bên Cho Thuê cho Bên Thuê thuê lại để thực hiện dự án đầu tư của Bên Thuê theo như mô tả tại Điều 2 Hợp Đồng.
“**地塊**”: 指出租方轉租給租賃方用於實施本合同第二條所述租賃方投資項目的工業園區內地塊基礎設施的土地面積
3. “**Hợp Đồng**”: là toàn bộ Hợp Đồng thuê lại đất gắn liền cơ sở hạ tầng số 17/2024/HDTLDPD/TQBN-SS được ký ngày 08/11/2024 giữa Bên Cho Thuê và Bên

Thuê cùng Bản vẽ trích lục hiện trạng Lô Đất và toàn bộ các văn bản, tài liệu, phụ lục sửa đổi, bổ sung đính kèm (nếu có).

"**合同**" : 出租方和租賃方之間指於 8/11/2024 簽署 17/2024/HĐTLDPĐ/TQBN-SS 的基礎設施所附的完整土地轉租合同
連同關於地塊界址的圖紙和所有附帶的文件、文件、修改和補充 (如果有)

4. "**Thỏa Thuận Nguyên Tắc**": là Thỏa thuận nguyên tắc thuê lại đất số 01/TTNTPĐ/TQBN-SS ký ngày 15/01/2024 giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê.

"**原則協議**" : 指出租方與租賃方於 15/01/2024 簽署的第 01/TTNTPĐ/TQBN-SS 土地轉租協議

5. "**Phí Quản Lý, Duy Tu và Bảo Dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng**": là chi phí được Bên Cho Thuê sử dụng để phục vụ công tác quản lý hoạt động của Khu Công Nghiệp, duy tu, bảo dưỡng những hạng mục trong Khu Công Nghiệp như đường giao thông, cây xanh, hệ thống chiếu sáng công cộng, thuê bảo vệ khu công cộng, phòng cháy chữa cháy, hệ thống cấp, thoát nước...

"**基礎設施管理、維護保養費**" : 為出租方用於服務於產業園運營管理、道路、樹木、公共照明系統等產業園內物品維護和維修、公共區域僱用保安、消防、給排水等服務的費用系統。。。

6. "**Cơ Sở Hạ Tầng**" là các hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung được Bên Cho Thuê xây dựng nhằm kết nối mạng lưới hạ tầng và phục vụ các hoạt động trong Khu Công Nghiệp theo quy hoạch được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt, bao gồm: hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, nhà máy xử lý nước thải, nhà máy nước sạch, cây xanh, cảnh quan, nhà điều hành, các công trình dịch vụ, nhà bảo vệ và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

"**基礎設施**" 是指出租方根據海陽省人民委員會批准的規劃，為連接基礎設施網絡和服務於工業園區內的活動而建設的公共技術基礎設施系統，包括：交通系統、供水系統供水系統、雨水排放、污水排放、供電、公共照明、通訊、污水處理廠、淨水廠、樹木、景觀、運營商、服務工程、安全屋和其他技術基礎設施工程。

7. "**Cơ Sở Hạ Tầng Lô Đất**" là các công trình xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật nằm trong phạm vi ranh giới Lô Đất của Bên Thuê, được sử dụng riêng bởi Bên Thuê bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải nội bộ, hệ thống cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc nội bộ, cây xanh các công trình hạ tầng kỹ thuật khác phục vụ hoạt động của Bên Thuê được cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và cấp phép.

"**地塊基礎設施**" 是指在租賃方的地塊範圍內，由出租方在移交地塊時投資建設，專供租賃方使用的建築工程、技術基礎設施工程包括：內部道路系統、雨水排放系統、內部廢水排放系統、供水系統、電力供應、照明、內部通信、樹木、

技術基礎設施工程 為租賃方活動提供服務的其他服務由國家主管機構評估、批准和許可。

8. “**Tiện Ích Chung**” là các tiện ích được sử dụng chung trong Khu Công Nghiệp bao gồm hệ thống xử lý nước thải, nước sạch, chất thải rắn, kênh mương, hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc nội bộ, cây xanh cảnh quan, công viên, các công trình dịch vụ, bãi đỗ xe và các tiện ích công cộng khác của Khu Công Nghiệp được Bên Cho Thuê đầu tư xây dựng phù hợp với quy hoạch được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt.

“公用設施”是工業園區內常用的公用設施，包括污水處理系統、淨水、固廢、水渠、供電系統、供水、內部通訊、樹木和景觀、公園、服務工程、停車場等公共設施。工業園由出租方根據海陽省人民委員會批准的規劃投資建設。

9. “**Tiền Đặt Cọc**”: là khoản tiền thực tế Bên Thuê đã chuyển cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Thỏa Thuận Nguyên Tác.

“押金”：為租賃方根據本協議約定向出租方實際轉讓的金額。

10. “**Tiền Thuê Đất**”: là khoản tiền thuê đất thô phải nộp hàng năm cho Nhà Nước theo Hợp đồng thuê đất giữa UBND tỉnh Hải Dương và Bên Cho Thuê áp dụng đối với Lô Đất mà Bên Thuê thuê lại của Bên Cho Thuê tại từng thời điểm.

“土地租金”是出租方根據與海陽省人民委員會簽訂的土地租賃合同每年向國家支付的土地租金，適用於租賃方不時向出租方轉租的地塊。

11. “**Tiền Thuê Lại Lô Đất**”: là khoản tiền quy định tại Điều 3.2 Hợp đồng mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê để thuê lại Lô Đất cùng Cơ Sở Hạ Tầng được Bên Cho Thuê đầu tư xây dựng và hoàn thiện theo bản vẽ thiết kế thi công được phê duyệt.

“地塊轉租費”：為本合同第 3.2 條規定的租賃方為轉租地塊而必須向出租方支付的金額，包括出租方根據施工設計圖紙投資建設的地塊基礎設施。經批准公示。

12. “**Ngày Bàn Giao**”: là thời gian Bên Cho Thuê tiến hành bàn giao Lô Đất cho Bên Thuê theo quy định tại Điều 6.4 Hợp Đồng.

“交接日”：指出租方根據本合同第 6.4 條的規定將地塊交予租賃方的時間

13. “**Bất Khả Kháng**”: là những sự kiện như được định nghĩa và quy định tại Điều 16 Hợp Đồng.

“不可抗力”：是合同第 16 條中定義和規定的事件

14. “**Thời Hạn Thuê**”: là thời gian Bên Thuê thuê lại Lô Đất của Bên Cho Thuê được quy định tại Điều 6 Hợp Đồng.

“租賃期”：指租賃方轉租本合同第六條規定的出租方的地塊的時間。

15. “**Bên**”: là Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê.

“方”：是出租方和租賃方

16. “Các Bên/Hai Bên”: là bao gồm Bên Cho Thuê và Bên Thuê.

“當事人/雙方”：是出租方和租賃方。

17. “VAT”: là thuế giá trị gia tăng.

“VAT”：是增值稅

18. “Pháp Luật”: là toàn bộ hệ thống Pháp Luật của Nước Cộng hòa Xã Hội Chủ nghĩa Việt Nam.

“法律”：是越南社會主義共和國的全部法律體系。

19. “Nhà Nước” là nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

“國家”是越南社會主義共和國。

20. “VND” là đơn vị tiền tệ hợp pháp của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

“越南盾”是越南社會主義共和國的法定貨幣

21. “Ngày Làm Việc” là ngày dương lịch trừ thứ bảy, chủ nhật và bất kỳ ngày lễ nào theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

“工作日”：是除星期六、星期日和越南法律規定的任何公眾假期之外的日曆日。

22. “Thời Hạn Thuê Bên Thuê Đã Sử Dụng”: là khoảng thời gian tính từ Ngày Bàn Giao đến ngày Bên Thuê bàn giao lại Lô Đất nguyên trạng cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 14.2 Hợp Đồng.

“可用租賃期限”：是指自交付日起至承租人按照本合同第 14.2 条规定将土地按原状移交给出租人之日止的期间。

23. “Thời Gian Chưa Sử Dụng”: là khoảng thời gian tính từ ngày liền sau Thời Hạn Thuê Bên Thuê Đã Sử Dụng đến hết ngày cuối cùng của Thời Hạn Thuê theo quy định tại Hợp Đồng.

“未使用期限”：指从已使用租賃期間后的第二天到合同规定的租賃期限最后一天的期限。

24. Tiền Thuê Lại Lô Đất Trong Thời Gian Bên Thuê Chưa Sử Dụng/ TLLD Trong TGCSĐ: được xác định bằng công thức:

承租人未使用期间土地分租/ TGCSĐ 劳动力消耗：由以下公式确定：

$$\text{TLLD Trong TGCSĐ} = \frac{\text{Tổng số Tiền Thuê Lại Lô Đất}}{\text{土地转租总额}} \times \text{Thời Gian}$$

未使用期间的土地租金 =

Thời Hạn Thuê
租賃期限

Chưa Sử Dụng
未使用期限

ĐIỀU 2: THÔNG TIN VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ LẠI

第二條款：土地租賃面積信息

2.1. Đặc điểm cụ thể của Lô Đất như sau:

該地塊的具體特點如下：

- Diện tích: 63.724,4 m²

面積 63.724,4 平方米

Diện tích chính xác của Lô Đất được xác định trong Biên bản bàn giao đất tại Ngày Bàn Giao giữa Các Bên. Diện tích cuối cùng của Lô Đất được xác định trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp cho Bên Thuê.

土地的確切面積在雙方移交日期的土地移交會議紀要中確定。地塊的最終面積由國家主管機構向租賃方頒發的土地使用權證確定。

- Địa chỉ: Tại Khu Công Nghiệp Phúc Điền mở rộng, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.
地址：海陽省，平江縣，福田擴建工業區

- Vị trí: Lô A12-2

位置：第 A12-2

Vị trí, ranh giới cụ thể của Lô Đất được xác định tại Bản vẽ hiện trạng/Sơ đồ giới thiệu Lô Đất được Bên Cho Thuê cung cấp (theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 Khu Công Nghiệp Phúc Điền mở rộng được Ủy ban Nhân dân tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 1553/QĐ-UBND ngày 06/6/2022). Bản vẽ hiện trạng/Sơ đồ giới thiệu Lô Đất là một bộ phận pháp lý không tách rời của Hợp Đồng này.

地塊的具體位置和邊界以出租方提供的地塊現狀圖/介紹圖為準（根據海陽省人民委員會在 2022 年 6 月 6 日第 1553/QĐ-UBND 號決定中批准的福田擴建工業區 1/2000 比例土地利用規劃圖）。地塊現狀圖/介紹圖為本合同不可分割的法律組成部分。

- Hình thức sử dụng

使用形式

- + Sử dụng riêng/ 單獨使用: 63.724,4 m²/ 平方米

- + Sử dụng chung / 共同使用: 0.

- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp (Xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp Phúc Điền mở rộng) – Đất xí nghiệp – nhà máy.

使用目的：工業園區土地（商業建設和技術基礎設施福田擴建工業園區）- 工廠
用地 - 工廠。

- Thời hạn sử dụng: theo thời hạn hoạt động của Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp quy định tại Điều 44 Luật đầu tư 2020 và Điều 27 Nghị định 31/2020/NĐ-CP ngày 26/3/2021 (không quá 50 năm và không bao gồm thời gian gia hạn).

使用期：根據 2020 年投資法第 44 條和 2021 年 3 月 26 日第 31/2020/NĐ-CP 號法令第 27 條規定的工業園區技術基礎設施建設和經營投資項目的運營期限（不超過 50 年且不包括更新期）。

- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
使用來源：國家以年付方式出租土地

Việc cho thuê không làm mất quyền đại diện chủ sở hữu của Nhà Nước đối với Lô Đất và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất. Khi có sự thay đổi về quy định thuê lại đất trong Khu Công Nghiệp, Bên Cho Thuê sẽ tiến hành thông báo cho Bên Thuê được biết và thực hiện.

土地租賃不會剝奪國家代表土地和地下資源所有者的權利。當工業園區土地轉租規定發生變化時，出租方將通知租賃方了解並執行。

2.2. Các chỉ tiêu về xây dựng của Lô Đất 地塊建設標準

- Mật độ xây dựng/建築密度 70%.
- Số tầng cao của công trình xây dựng/建築物層數：3 tầng/ 3 層樓.
- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt/其他指需安比經批劃

ĐIỀU 3. GIÁ THUÊ ĐẤT VÀ CÁC CHI PHÍ KHÁC 第三條款：土地租金及其他費用

- 3.1. Đơn giá Tiền Thuê Lại Lô Đất trong suốt Thời Hạn Thuê là:
租賃期內土地租賃單價為：

Giá trị/價值	Đơn Giá/價格
Tiền Thuê Lại Lô Đất/土地租賃金 (Chưa bao gồm VAT/不含增值稅)	2.379.000 VND/m ²
Thuế giá trị gia tăng/增值稅 (10%)	237.900 VND/m ²

- 3.2. Tổng số Tiền Thuê Lại Lô Đất tính theo đơn giá đã bao gồm VAT Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê trong Thời Hạn Thuê là: 166.760.382.360 VND (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi sáu tỷ, bảy trăm sáu mươi triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, ba trăm sáu mươi đồng).

租賃期內租賃方應向出租方支付的含增值稅單價計算的地塊租金總額為：
166.760.382.360 越南盾 (字幕: 一千六百六十七億六千零三十八萬二千三百六十越南盾)

- 3.3. Tiền Thuê Lại Lô Đất quy định tại Điều 3.2 trên đây không bao gồm các khoản sau:
前款第 3.2 條規定的地塊轉租不包括：

3.3.1. Tiền Thuê Đất hàng năm phải nộp cho Nhà Nước

每年向國家支付土地租金

- a. Ngoài khoản Tiền Thuê Lại Lô Đất quy định tại khoản 3.2, trong suốt thời Thời Hạn Thuê, Bên Thuê có trách nhiệm nộp Tiền Thuê Đất hàng năm cho Bên Cho Thuê để nộp cho Nhà Nước theo quy định Pháp Luật.

除了第 3.2 條規定的地塊轉租金額外，在租賃期內，租賃方負責每年向出租方支付土地租金，以依法向國家繳納。

- b. Tiền Thuê Đất được thanh toán hàng năm và tính theo đơn giá Tiền Thuê Đất được ban hành bởi UBND tỉnh Hải Dương nhân với diện tích Lô Đất mà Bên Thuê thuê lại của Bên Cho Thuê. Bên Thuê sẽ nộp Tiền Thuê Đất theo thông báo của Bên Cho Thuê. Thời hạn chuyển tiền không quá 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi thông báo cho Bên Thuê. (Bên Thuê sẽ thanh toán Tiền Thuê Đất cho Bên Cho Thuê trước thời hạn nộp tiền tại văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo cho Bên Cho Thuê)

地租按年繳納，按海陽省人民委員會發布的地租單價乘以租賃方向出租方轉租的地塊面積計算。租賃方將根據出租方的通知支付土地租金。自出租方向租賃方發送通知之日起，匯款的時限不超過 05 (五) 個工作日 (租賃方應在國家主管機關書面通知出租方的繳款期限前向出租方支付地租)

Tiền Thuê Đất của năm đầu tiên tính từ Ngày Bàn Giao đến ngày 31/12 của năm đó. Tiền Thuê Đất của năm cuối cùng của Thời Hạn Thuê sẽ tính từ ngày 01/01 đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.

第一年土地租金自交接日起至當年 12 月 31 日止計算。租賃期最後一年的土地租金自 1 月 1 日起至合同終止之日計算

3.3.2. Phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng

基礎設施管理、維修、保養的費用

Được tính dựa trên tổng diện tích đất mà Bên Thuê thuê lại của Bên Cho Thuê với đơn giá là: 18.500 VND/m²/năm.

根據租賃方從出租方轉租的土地總面積計算，單價為：18,500 越南盾/平方米/年。

Phí này chưa bao gồm VAT và có thể được điều chỉnh 03 năm một lần kể từ ngày ký Hợp Đồng nhưng không vượt quá 15% của số phí quản lý, duy tu bảo dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng mà Bên Thuê thanh toán của kỳ thanh toán trước đó cho mỗi lần điều chỉnh.

此費用不含增值稅和自合同簽訂之日起每3年調整一次，但每次調整不得超過承租方在付款期內支付的基礎設施管理和維護費用的15%。每次調整前的計算。

Phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng được tính từ ngày Hai Bên ký kết Biên bản bàn giao Lô Đất hoặc một thời hạn khác do Hai Bên thỏa thuận ("Ngày Bắt Đầu Tính Phí").

基礎設施管理、維護和維護費用自雙方簽署地塊移交紀要之日或雙方約定的其他期限 ("費用開始日期") 計算。

Đối với năm đầu tiên bắt đầu tính phí, phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng sẽ được tính từ Ngày Bắt Đầu Tính Phí đến hết ngày 31/12 của năm đầu tiên. Năm cuối cùng tính phí, phí sẽ tính từ ngày 01/01 đến ngày chấm dứt Hợp Đồng. Trong 02 (hai) năm này, Bên Thuê sẽ thanh toán khoản phí này theo thông báo của Bên Cho Thuê.

收費第一年，自計費起始日起至首年12月31日止收取設施管理維護保養費。在收費的最後一年，費用將從1月1日開始計算至合同終止之日。在這02(二)年內，租賃方將根據出租方的通知支付這筆費用。

Các năm còn lại trong Thời Hạn Thuê, Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê phí quản lý, duy tu và bảo dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng từ ngày 10/01 đến ngày 15/01 hàng năm.

在租賃期內的剩餘年限內，租賃方於每年1月10日至1月15日向出租方支付基礎設施的管理維護費。

3.3.3. Phí xử lý nước thải / 污水處理費

Bên Thuê trả cho Bên Cho Thuê chi phí để xử lý nước thải (gồm nước sinh hoạt và nước sản xuất) do Bên Thuê thải ra với mức phí thu tại thời điểm ký Hợp Đồng này là: 17.000 VND/m³ (chưa bao gồm VAT) và Bên Thuê phải nộp chậm nhất vào ngày 15 của tháng liền kề. Mức phí này được điều chỉnh hàng năm theo thông báo của Bên Cho Thuê và sẽ được áp dụng từ tháng đầu tiên của năm dương lịch sau đó.

租賃方按本合同簽訂時收取的費用向出租方支付處理租賃方排放的廢水 (包括生活用水和生產用水) 的費用：17,000 越南盾/立方米 (不含增值稅)，租賃方必須支付下個月的15日之前。該費用根據出租方的通知每年調整一次，並將從下一個日曆年的第一個月開始適用。

Thời điểm thu phí xử lý nước thải được tính từ khi nhà máy của Bên Thuê đi vào hoạt động. Khối lượng nước thải của Bên Thuê được tính bằng 80% khối lượng nước cấp đầu vào và theo số liệu ghi trên đồng hồ đo nước (Đồng hồ đo nước được kiểm định bởi cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Pháp Luật).

污水處理費的收取時間從租賃方工廠投產之日起計算。租賃方的廢水量按進水量的 80%，以水錶（水錶依法經主管機關檢測）記錄數據計算。

Các điều khoản cụ thể sẽ được quy định tại Hợp đồng xử lý nước thải được ký kết giữa Các Bên.

具體條款將在雙方簽訂的廢水處理合同中規定。

3.3.4. Giá nước sạch / 清潔水價格

Việc quản lý và cung cấp nước tại Khu Công Nghiệp do Bên Cho Thuê hoặc một đơn vị thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định thực hiện. Bên Thuê sẽ ký hợp đồng sử dụng nước với Bên Cho Thuê (hoặc một đơn vị thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định) và thực hiện thanh toán tiền sử dụng nước (tại thời điểm ký Hợp Đồng này) theo đơn giá 14.500 VND/m³ (chưa bao gồm VAT) tính theo khối lượng nước sử dụng thực tế qua đồng hồ nước được kiểm định bởi cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Pháp Luật Việt Nam vào ngày 10 của tháng liền kề.

工業園區內的水資源管理和供應由出租方或出租方指定的第三方進行。租賃方將與出租方（或出租方指定的第三方）簽訂用水合同，並按計算的單價 VND 14,500 /m³（不含增值稅）支付用水費用（在簽訂本合同時）根據主管當局根據越南法律在次月 10 日通過水錶測試的實際用水量。

Giá nước sạch sẽ được điều chỉnh hàng năm theo thông báo của Bên Cho Thuê căn cứ quy định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền tỉnh Hải Dương. Các điều khoản cụ thể sẽ được quy định tại Hợp đồng cung cấp nước được ký kết giữa Các Bên.

清潔水的價格將根據出租方的通知根據海陽省國家主管機構的規定每年調整一次。具體條款以雙方簽訂的供水合同為準。

3.3.5. Giá điện/ 電費

Bên Thuê sẽ ký hợp đồng sử dụng điện trực tiếp với đơn vị cung cấp điện và thanh toán tiền điện đã tiêu thụ trực tiếp cho đơn vị cung cấp điện theo quy định và mức giá các bên thỏa thuận.

租賃方直接與電力供應商簽訂用電合同，按照規定和雙方約定的價格直接向電力供應商支付所用電量。

3.3.6. Chi phí đầu nối một lần/ 一次性連接費用

Các khoản phí kết nối như hệ thống nước, nước thải, điện... thanh toán 01 lần chưa bao gồm VAT: 100.000.000 VND (Một trăm triệu đồng).

供水系統、廢水、電力等連接費... 一次性支付，不含增值稅：100,000,000 越南盾（一億越南盾）。

Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán khoản phí đầu nối một lần cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Các Bên ký văn bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng.

承租方負責在雙方簽署基礎設施接入協議之日起 5 (五) 個工作日內向出租方支付一次性接入費。為清楚起見，一次性連接費用是已用金額，在任何情況下均不退還。

3.3.7. Các chi phí liên quan khác/其他相關費用

Chi phí về dịch vụ thông tin - viễn thông, xử lý rác thải công nghiệp và các dịch vụ khác sẽ do Bên Thuê ký hợp đồng và thanh toán trực tiếp với các nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu sử dụng.

信息-電信服務、工業廢棄物處理等服務費用由承租方承包，根據使用需要直接支付給服務提供者。

Các loại thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, các khoản thuế, phí, lệ phí và bất kỳ một khoản chi phí đăng ký, lệ phí hành chính nào theo quy định của Pháp Luật phát sinh từ việc sử dụng Lô Đất của Bên Thuê do Bên Thuê chi trả.

因租賃方使用地塊而產生的法律規定的非農業土地使用稅、稅金、費用、收費和任何登記費用、行政費用由租賃方支付。

ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

第四條款：支付方式

4.1. Phương thức thanh toán/支付方式

Thanh toán bằng tiền Việt Nam (VND) thông qua phương thức chuyển khoản ngân hàng theo quy định Pháp Luật.

依法通過銀行轉賬以越南盾 (VND) 付款

4.2. Tiến độ và thời hạn thanh toán Tiền Thuê Lại Lô Đất/土地租金的支付進度和期限

STT 序號	NỘI DUNG CÔNG VIỆC 工作內容	TIẾN ĐỘ THANH TOÁN 支付進度
1	Sau khi Thỏa Thuận Nguyên Tắc được ký kết 雙方簽署原則協議後	Bên Thuê đã chuyển Tiền Đặt Cọc cho Bên Cho Thuê với số tiền: 45.480.104.280 VND (Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, một trăm linh tư nghìn, hai trăm tám mươi đồng)

		租賃方已將押金轉給出租方，金額為： 45.480.104.280 VND (字幕: 四百四十四億八千零一十萬四千兩百八十越南盾)
2	Sau khi Các Bên ký kết Hợp Đồng 雙方簽署合同後	<u>Thanh toán lần 1:</u> Trong vòng 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày Các Bên ký Hợp Đồng, Bên Thuê Thanh toán 75% Tiền Thuế Lại Lô Đất cho Bên Cho Thuê, với số tiền sau khi trừ đi Tiền Đặt Cọc: 79.590.182.490 VND (Bằng chữ: Bảy mươi chín tỷ, năm trăm chín mươi triệu, một trăm tám mươi hai nghìn, bốn trăm chín mươi đồng) <u>第一次付款:</u> 自雙方簽訂合同之日起 7 (七) 個工作日內, 租賃方應向出租方支付 75% 的土地租賃費 (包括押金), 金額為 79.590.182.490 VND
3	Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Lô Đất 雙方簽署土地交接紀要	<u>Thanh toán lần 2:</u> Trong vòng 07 Ngày Làm Việc kể từ ngày Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao, Bên Thuê Thanh toán 20% Tiền Thuế Lại Lô Đất cho Bên Cho Thuê: 33.352.076.472 VND (Bằng chữ: Ba mươi ba tỷ, ba trăm năm mươi hai triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm bảy mươi hai đồng) <u>第二次付款:</u> 自雙方簽署交接紀要之日起 07 個工作天內, 承租人向出租人支付土地租金的 20% : 33.352.076.472 越南盾
4	Sau khi Bên Cho Thuê thông báo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bên Thuê đối với Lô Đất đã được cấp	<u>Thanh toán lần 3:</u> Trong vòng 05 Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi thông báo tới Bên Thuê, Bên Thuê thanh toán 5% Tiền Thuế Lại Lô Đất còn lại cho Bên Cho Thuê: 8.338.019.118 VND (Bằng chữ: Tám tỷ, ba trăm ba mươi tám triệu, không trăm

出租方通知租賃方土地使用權證已核發後	<i>mười chín nghìn, một trăm mười tám đồng)</i> 第二次付款：自出租方通知租賃方之日起 5 個工作日內，租賃方應向出租方支付剩餘地塊租金的 5%： 8.338.019.118 VND
--------------------	---

4.3. Chậm tiến độ thanh toán/付款延遲

- 4.3.1. Trong trường hợp quá thời hạn thanh toán, Bên Thuê không chuyển tiền hoặc chuyển tiền không đủ cho Bên Cho Thuê, ngoài số tiền phải thanh toán Bên Thuê phải chịu mức lãi suất chậm trả là 1,5%/tháng tính trên toàn bộ số tiền chậm thanh toán.

在逾期付款的情況下，租賃方不轉賬或轉賬不足給出租方，除應付金額外，租賃方還應承擔按全部滯納金額計算的 1.5%/月的滯納金利率。

Thời gian chậm thanh toán tối đa là 30 (ba mươi) ngày. Quá thời hạn này không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê mà Bên Thuê không tiến hành thanh toán theo đúng tiến độ đã thỏa thuận thì Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn và không phải hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào Bên Thuê đã thanh toán; Bên Thuê phải bàn giao trả lại Lô Đất và bồi thường thiệt hại cho Bên Cho Thuê (nếu có).

最长延迟付款时间为 30 (三十) 天。在未经出租人书面同意的情况下，未按约定时间表付款，出租人有权在期限前单方面终止合同，而无需退还出租人支付的任何款项；承租人必须将地块归还给承租人，并向承租人赔偿损失 (如有)。

- 4.3.2. Trừ trường hợp hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa Bên Thuê và đơn vị cung cấp dịch vụ liên quan có quy định khác, trong trường hợp quá thời hạn thanh toán mà Bên Thuê không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản phí, lệ phí được nêu tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này hoặc bất kỳ chi phí nào khác theo quy định pháp luật hoặc theo thỏa thuận của Hai Bên phát sinh từ việc sử dụng dịch vụ của Bên Cho Thuê hoặc từ đơn vị cung cấp dịch vụ do Bên Cho Thuê chỉ định, Bên Cho Thuê sẽ gửi thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tới Bên Thuê trong đó quy định thời hạn tối đa Bên Thuê được phép chậm thanh toán. Trong trường hợp quá thời hạn trong thông báo, Bên Thuê không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản phí, lệ phí theo quy định, Bên Cho Thuê sẽ ngừng cung cấp các tiện ích thiết yếu trong Khu Công Nghiệp cho tới khi Bên Thuê hoàn thành nghĩa vụ của mình.

除非租賃方與相關服務提供者之間的服務提供合同另有約定，承租方未支付或未足額支付本合同第 3.3 條所述的費用或其他法律規定或雙方約定的因使用出租方服務而產生的費用，或來自出租方指定的服務提供商，出租方將向租賃方發出要求履行義務的通知，規定租賃方允許延遲付款的最長期限。如果通知逾期

租賃方未付款或未按規定支付所有費用和費用，在租賃方履行其義務之前，出租方將停止在工業園區內提供必要的公用事業。

4.4. Nội dung thanh toán/支付內容

- Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán qua số tài khoản:

租賃方有責任通過帳號付款

Công ty cổ phần đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh – Chi nhánh Hải Dương
海陽分公司，北寧-中貴投資股份公司

Số tài khoản/帳號: 110896599999

Ngân hàng: Vietinbank chi nhánh Hải Dương.

銀行：海陽分工商銀行

- Nội dung chuyển khoản: Thanh toán đợt [...] theo Hợp đồng số [...] ngày .../.../...

轉帳內容：第[...]次付款，根據第[...]合同 .../.../...

- Bên Cho Thuê sẽ xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Thuê theo từng đợt thanh toán của Bên Thuê theo Hợp Đồng này.

出租方將根據租賃方在本合同項下的每筆付款向租賃方增值發票。

Thông tin đơn vị nhận thanh toán Hợp Đồng và xuất hóa đơn GTGT: /發票人信息:

Công ty cổ phần đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh – Chi nhánh Hải Dương
海陽分公司，北寧-中貴投資股份公司

Địa chỉ: Lô LK20 Khu đô thị thương mại Lai Cách, khu 18, Thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

地址：越南、海陽省、錦江縣、萊革鎮、18區、萊革商業都市區、LK20

Mã số thuế/稅籍編號: 2300310486 – 005

ĐIỀU 5. MỤC ĐÍCH THUÊ LẠI ĐẤT

第五條款：土地租賃目的

Mục đích thuê lại Lô Đất của Bên Thuê: Đầu tư xây dựng nhà máy Nhà máy sản xuất dây dẫn điện, ổ cắm điện và các thiết bị điện khác 2 hoặc các mục đích được phép khác được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được phê duyệt của Bên Thuê tại từng thời điểm phù hợp với quy hoạch của Khu Công Nghiệp.

租賃方轉租地塊用途：投資建廠製造電線、插頭及其他電氣設備的工廠 2

或租賃方根據工業園區規劃不時批准的投資登記證規定的其他允許用途。

Trường hợp Bên Thuê sử dụng Lô Đất với mục đích đầu tư xây văn phòng, nhà xưởng cho thuê để sản xuất, Bên Thuê có nghĩa vụ gửi thông báo, cập nhật cho Bên Cho Thuê danh sách và thông tin các nhà đầu tư thuê lại nhà xưởng của Bên Thuê ("Bên Thuê Lại"); đảm bảo Bên Thuê Lại sẽ tuân thủ nội quy Khu Công Nghiệp và các nội dung Bên Cho Thuê và Bên Thuê đã thống nhất tại Hợp Đồng và các thỏa thuận khác (nếu có).

Để tránh hiểu nhầm trong mọi trường hợp, Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm trực tiếp với Bên Cho Thuê nếu một phần hoặc toàn bộ Khu Công Nghiệp (bao gồm nhưng không giới hạn ở Lô Đất, môi trường, an toàn lao động, Cơ Sở Hạ Tầng, Bên Cho Thuê, các nhà đầu tư và công trình xung quanh...) có thiệt hại xuất phát từ hành vi của Bên Thuê Lại hoặc đơn vị liên quan trực tiếp đến Bên Thuê Lại.

被租方使用该地块进行投资建设办公楼、出租工厂用于生产, 被租方有责任向出租方发送通知, 更新被租方再次出租工厂的投资者名单和信息 ("再次租方"); 确保再次租方遵守工业区规定以及租方和被租方在合同和其他协议中达成的内容 (如果有)。为了避免误解, 在任何情况下, 如果工业区的任何部分或全部 (包括但不限于土地、环境、劳动安全、基础设施、出租方、投资者和周围建筑等) 因再次租方或与再次租方直接相关的实体的行为而受到损害, 被租方将直接对出租方负责

ĐIỀU 6. THỜI HẠN THUÊ LẠI ĐẤT, THỜI ĐIỂM BÀN GIAO

第六條款：土地租賃期限，交接時間

6.1. Thời Hạn Thuê lại Lô Đất/土地租賃期限

Thời Hạn Thuê lại Lô Đất theo thời hạn hoạt động của dự án tại Giấy chứng nhận đầu tư số 8721720780 của Bên Thuê (không quá 50 năm và chưa bao gồm thời gian gia hạn nếu có).

地塊轉租期限按租賃方投資證號 8721720780 中的項目經營期限。

Bắt đầu từ Ngày Bàn Giao đến ngày 19/3/2071

從較日期開始到 2071/3/19 結束

6.2. Gia hạn Thời Hạn Thuê/租期延長

Hết Thời Hạn Thuê trong trường hợp Bên Thuê có nhu cầu thuê tiếp Lô Đất, nếu thời hạn thuê đất của Bên Cho Thuê với Nhà Nước được gia hạn, Bên Cho Thuê sẽ xem xét gia hạn Hợp Đồng với Bên Thuê nếu Các Bên đạt được thỏa thuận. Các chính sách thuê, mức giá thuê lại Lô Đất và các chi phí khác trong thời gian gia hạn sẽ được Các Bên thỏa thuận lại tại thời điểm đó phù hợp với các quy định Pháp Luật.

在租賃期結束時，如果租賃方希望繼續租賃地塊，如果出租方與國家的土地租賃期限保持或延長，如果雙方達成協議，出租方將考慮延長與租賃方的合同。

土地的租賃政策、轉租率和延期期間的其他費用，屆時雙方應根據法律規定重新協商。

6.3. Giải quyết khi Hợp Đồng hết hạn/合同到期結算

Khi Hợp Đồng hết hạn, nếu Bên Thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê lại Lô Đất hoặc Các Bên không đạt được thỏa thuận gia hạn, trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của Thời Hạn Thuê, Bên Thuê có trách nhiệm tháo dỡ tài sản, máy móc và bàn giao lại nguyên trạng Lô Đất cho Bên Cho Thuê.

合同到期后，如果承租人不需要继续重新租赁地块，或者双方未能达成延期协议，则承租人应在租赁期最后一天起 60（六十）天内拆除财产和机械，并将地块原状移交给承租人。

6.4. Thời điểm bàn giao Lô Đất/土地交接時間

6.4.1. Ngày Bàn Giao: Các Bên sẽ thực hiện bàn giao Lô Đất trong vòng ba (03) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo tất cả các điều kiện dưới đây đã được hoàn thành (“**Thông Báo Bàn Giao**”). Vào Ngày Bàn Giao, Các Bên sẽ bàn giao Lô Đất và ký kết biên bản bàn giao (“**Biên Bản Bàn Giao**”). Biên Bản Bàn Giao chỉ được ký kết khi tất cả các điều kiện bàn giao dưới đây được Các Bên xác định là đã hoàn thành:

- (1) Toàn bộ Lô Đất đã được san lấp mặt bằng;
- (2) Bên Cho Thuê đã hoàn thành công tác rà phá bom mìn và vật nổ không an toàn;
- (3) Lô Đất đã có vị trí điểm đầu nối nước sạch, vị trí đầu nối thoát nước mưa và vị trí đầu nối thoát nước thải; và
- (4) Hệ thống đường giao thông đảm bảo việc di lại của Bên Thuê.

交付日期：从出租方通知所有以下条件已完成的日期起，双方将在三（03）天内完成地块的交付（“交付通知”日期）。在交付日期，双方将移交地块并签署移交协议（“移交协议”）。只有当以下所有移交条件被双方确定为已完成时，才能签署移交协议：

- (1) 地块整体已进行平整；
- (2) 出租方已完成清理地雷和不安全爆炸物的工作；
- (3) 地块已配备清洁水连接点、雨水排水连接点和废水排水连接点；以及
- (4) 道路系统确保承租方的通行。

6.4.2. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê chịu trách nhiệm về bất kỳ rủi ro phát sinh từ Lô Đất và các công trình, tiện ích được lắp đặt trong Lô Đất, và/hoặc các công trình xây dựng (nếu có) gắn liền với Lô Đất.

自轉交日起，租賃方負責因地塊和地塊內安裝的工程、公用設施和/或附屬於地塊的建築工程（如有）而產生的任何風險。

6.4.3. Các tranh chấp xuất phát từ vấn đề pháp lý của Bên Cho Thuê (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc đền bù giải phóng mặt bằng, bởi các công trình tiện ích phục vụ chung trong Khu Công Nghiệp, bởi việc bàn giao mặt bằng chồng lấn lên Lô Đất liền kề) do Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm.

出租方因法律問題引起的糾紛（包括但不限於場地清理、園區公用事業、移交用地、與相鄰地塊重疊等）由出租方負責。

6.4.4. Trong quá trình thực hiện, trường hợp có thể hoàn thành các điều kiện đã thỏa thuận hoặc bàn giao Lô Đất sớm hơn dự kiến, Bên A sẽ tiến hành thông báo cho Bên B, trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày Bên A gửi thông báo, hai Bên sẽ tiến hành các thủ tục thuê lại đất sớm hơn dự kiến.

实施过程中，若有可能满足约定条件或提前交付土地的，甲方将在甲方发出通知之日起 10 个工作日内通知乙方各方将比预期提前办理土地转租手续。

Trong trường hợp quá năm (05) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi Thông Báo Bàn Giao tới Bên Thuê, Bên Thuê không tiến hành thủ tục nhận bàn giao Lô Đất (trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác), Bên Cho Thuê sẽ gửi văn bản thông báo thời hạn nhận bàn giao gia hạn tới Bên Thuê ("**Thời Gian Bàn Giao Gia Hạn**"), Bên Thuê phải chịu mức lãi suất là 1,5%/tháng tính trên toàn bộ Khoản Thanh Toán Đợt 2 kể từ Ngày Bàn Giao dự kiến theo Thông Báo Bàn Giao đến Ngày Bàn Giao thực tế.


在从出租方向承租方发送交付通知之日起超过五 (05) 个工作日的情况下，承租方未执行地块接收程序（除非双方另有协议），出租方将以书面形式通知承租方延期接收地块的期限（“延期交付期限”）。承租方必须支付自交付日期（根据交付通知的预定日期）起计算的整个第二次支付款项的 1.5%/月利息率。

b. Quá Thời Gian Bàn Giao Gia Hạn, Bên Thuê vẫn không tiến hành nhận bàn giao Lô Đất, thì:

如果超过延期交付期限，承租方仍未执行地块接收程序，则：

(i) Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và không phải hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào cho Bên Thuê;

出租方有权终止本合同，无需向承租方退还任何款项；

(ii) Trong vòng bảy (07) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi văn bản chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê phải thanh toán toàn bộ khoản lãi chậm thực hiện Hợp Đồng quy định tại Điều 6.4.4.a của Hợp Đồng này tính từ Ngày Bàn Giao dự kiến theo Thông Báo Bàn Giao đến ngày Hợp Đồng chấm dứt. 

自出租方发送终止合同的书面通知之日起七（07）个工作日内，承租方必须支付根据本合同第 6.4.4.a 条规定计算的整个逾期利息，从交付日期（根据交付通知的预定日期）起计算到合同终止之日。

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

第七條款：出租方的權限和義務

7.1. Quyền của Bên Cho Thuê/出租方的權利

7.1.1. Yêu cầu Bên Thuê khai thác, sử dụng đất đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các giấy phép và thỏa thuận trong Hợp Đồng.

要求租賃方依照合同中的正確目的、規劃、土地使用計劃、許可證和協議開發和使用土地

7.1.2. Yêu cầu Bên Thuê thanh toán Tiền Thuê Lại Lô Đất, Tiền Thuê Đất và các khoản tiền, chi phí thanh toán khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

要求租賃方支付合同約定的地塊租金、土地租金及其他付款金額和費用

7.1.3. Kiểm tra, yêu cầu Bên Thuê chấm dứt ngay việc sử dụng Lô Đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất, áp dụng biện pháp phục hồi nguyên trạng. Nếu Bên Thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, yêu cầu Bên Thuê trả lại Lô Đất đang thuê, phục hồi nguyên trạng và bồi thường thiệt hại cho Bên Cho Thuê.

檢查並要求租賃方立即停止將地塊用於不正當用途、破壞土地或降低土地使用價值，採取措施恢復原狀。租賃方不立即解除違約的，出租方有權單方解除合同，要求租賃方返還租賃地塊，恢復原狀，並賠償出租方的損失。

7.1.4. Có quyền kiểm tra, giám sát, nhắc nhở sai phạm và can thiệp kịp thời, áp dụng các biện pháp ngăn chặn (nếu cần thiết) trong trường hợp phát hiện hành vi vi phạm trong quá trình xây dựng, bảo vệ môi trường, xử lý nước thải, an ninh trật tự và vận hành nhà máy của Bên Thuê.

租賃方在施工、環境保護、污水處理、治安秩序、廠房運營等過程中發現違規行為時，有權檢查、監督、提醒並及時干預，採取預防措施（必要時）。

7.1.5. Yêu cầu Bên Thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo Hợp Đồng hoặc các trường hợp hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn..

要求租賃方在租期屆滿時按合同規定移交土地，或提前終止合同的。

7.1.6. Yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Thuê gây ra.

要求租賃方賠償因租賃方的過錯造成的損失

7.1.7. Các quyền khác tại Hợp Đồng, theo thỏa thuận của Các Bên và quy định Pháp Luật.

合同雙方約定的法律規定的其他權利

7.2. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê/出租方的義務

- 7.2.1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.
提供完整、真實的土地使用權信息，並對所提供的信息負責。
- 7.2.2. Đảm bảo pháp lý của Lô Đất không có tranh chấp tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này
本合同簽訂時該地塊的法律保證無爭議
- 7.2.3. Bàn giao Lô Đất cho Bên Thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
按照合同約定，將具有足夠面積、正確位置和土地條件的地塊移交給租賃方。
- 7.2.4. Tùy thuộc vào khả năng của mình hỗ trợ Bên Thuê tiến hành các thủ tục cần thiết trong việc đăng ký hoạt động sản xuất kinh doanh cho nhà máy, xí nghiệp tại Khu Công Nghiệp và quá trình xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
視其能力協助租賃方辦理工業園區內廠房或企業生產經營活動登記及申領土地使用權證等必要手續。
- 7.2.5. Tôn trọng quyền sở hữu về tài sản của Bên Thuê xây dựng trên Lô Đất và cam kết không can thiệp vào hoạt động đầu tư hợp pháp của Bên Thuê.
尊重租賃方在地塊上所建資產的所有權，承諾不干涉租賃方的合法投資活動
- 7.2.6. Thỏa thuận và bàn giao điểm đầu nối Cơ Sở Hạ Tầng theo quy hoạch đã được phê duyệt; đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu về nước sạch và các Tiện Ích Chung theo đăng ký của Bên Thuê.
根據批准的方案同意並移交基礎設施連接點；確保滿足租賃方登記的清潔水和公共設施的需求。
- 7.2.7. Thông báo cho Bên Thuê trong trường hợp có sự thay đổi về các quy định thuê lại đất tại Khu Công Nghiệp.
如果工業園區的土地轉租規定發生變化，請通知租賃方。
- 7.2.8. Trong trường hợp Bên Thuê không thực hiện đúng các quy định về thanh toán tại Hợp đồng này, Bên Cho Thuê có quyền ngừng cung cấp nước và các dịch vụ, tiện ích khác đối với Bên Thuê.
如租賃方不遵守本合同有關付款的規定，出租方有權停止向租賃方提供水和其他服務及公用設施。
- 7.2.9. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà Nước theo quy định của Pháp Luật;
根據法律規定履行對國家的財政義務；
- 7.2.10. Khi đã nhận được đủ tiền thanh toán từ Bên Thuê. Bên Cho Thuê có trách nhiệm xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Thuê theo đúng quy định Pháp Luật.
當已收到租賃方的全額付款時。出租方負責依法向租賃方開具增值稅發票。
- 7.2.11. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
因自己的過錯造成的損害賠償

7.2.12. Các nghĩa vụ khác tại Hợp Đồng, theo thỏa thuận của Các Bên và quy định Pháp Luật.
合同中雙方約定的其他義務和法律

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

第八條款：租賃方的權限和義務

8.1. Quyền của Bên Thuê /租賃方的權限

- 8.1.1. Yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Lô Đất, Khu Công Nghiệp và các quy định về quyền sử dụng đất Khu Công Nghiệp.
要求出租方提供完整、真實的有關地塊、產業園及產業園土地使用權規定的信息。
- 8.1.2. Yêu cầu Bên Cho Thuê bàn giao Lô Đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
要求出租方按照合同中約定的正確面積、位置和土地條件移交地塊。
- 8.1.3. Được sử dụng Lô Đất ổn định trong suốt Thời Hạn Thuê.
在整個租賃期內穩定地使用土地
- 8.1.4. Khai thác, sử dụng Lô Đất và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên Lô Đất.
開發使用用地塊，享受地塊上的勞動成果和投資成果。
- 8.1.5. Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra.
要求出租方賠償因出租方的過錯造成的損失。
- 8.1.6. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Thuê có quyền chuyển nhượng lại dự án, tài sản của Bên Thuê và các quyền, nghĩa vụ tại Hợp Đồng này cho đơn vị khác nhưng phải tuân thủ và hoàn tất các thủ tục pháp lý theo quy định tại Hợp Đồng này và Pháp Luật.
在合同履行期間，租賃方有權將租賃方的工程、租賃方的資產及本合同項下的權利義務轉讓給其他單位但必須遵守並完成本協議和法律規定的合法程序。
- 8.1.7. Các quyền khác tại Hợp Đồng, theo thỏa thuận của Các Bên và quy định Pháp Luật.
合同雙方約定的法律規定的其他權利。

8.2. Nghĩa vụ của Bên Thuê /租賃方的義務

- 8.2.1. Trước khi ký Hợp Đồng, Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê hồ sơ theo quy định, bao gồm bản sao [Giấy chứng nhận doanh nghiệp; Giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương; Các văn bản, các chấp thuận nội bộ phục vụ việc ký kết Hợp Đồng, Giấy ủy quyền và bản sao CCCD/hộ chiếu của người được ủy quyền (nếu áp dụng)]. Trường hợp có sửa đổi, bổ sung các giấy tờ, thông tin này, Bên Thuê phải cung cấp bản sao văn bản sửa đổi, bổ sung cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày có văn bản sửa đổi, bổ sung.

簽訂合同前，租賃方應向出租方提供所需文件包括一份《企業證書；投資證明或同等法律文件；簽署合同的文件、內部批准、授權人的授權書和 CCCD/護照複印件（如適用）》。如果這些文件和信息有修改和補充，租賃方必須在修改或補充之日起 5（五）天內向出租方提供修改和補充文件的副本。

8.2.2. Thanh toán Tiền Thuê Lại Lô Đất và các chi phí khác cho Bên Cho Thuê đầy đủ và đúng phương thức, tiến độ theo quy định tại Hợp Đồng này.

按本合同規定按時足額向出租方支付地塊租金及其他費用。

8.2.3. Cam kết hoạt động và sử dụng trong phạm vi Lô Đất và những khu vực được sự cho phép của Bên Cho Thuê.

承諾在地塊和出租方允許的範圍內經營和使用。

8.2.4. Bàn giao đúng thời hạn và tình trạng Lô Đất cho Bên Cho Thuê sau khi hết Thời Hạn Thuê hoặc các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn.

在租賃期屆滿或合同提前終止的情況下，及時將地塊移交給出租方並確定其狀態。

8.2.5. Xây dựng nhà máy và điều hành sản xuất, kinh doanh theo đúng mục đích quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư. Tuân thủ và hoạt động theo đúng Pháp Luật, quy định của Bên Cho Thuê, chính sách của Khu Công Nghiệp cũng như các điều khoản trong Hợp Đồng.

按照《投資證書》規定的用途建廠經營生產經營。遵守出租方的法律、法規、工業園區的政策以及合同條款，並按照這些條款進行經營。

8.2.6. Tuân thủ các thỏa thuận trong Hợp Đồng và các hướng dẫn của Bên Cho Thuê hoặc Quy định của Khu Công Nghiệp liên quan đến bảo vệ môi trường, xây dựng nhà máy, xử lý nước thải, an ninh trật tự, phòng cháy, chữa cháy và vận hành nhà máy của Bên Thuê.

遵守租賃方的合同約定和指示或工業園區有關環境保護、廠房建設、廢水處理、治安秩序、防火滅火等方面的規定，經營租賃方的廠房。

8.2.7. Bên Thuê chịu mọi khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí phát sinh khác theo quy định của Giấy chứng nhận đầu tư, quy định của Khu Công Nghiệp, Pháp Luật cũng như các điều khoản trong Hợp Đồng.

租賃方應承擔根據投資證書的規定、工業園區的規定、法律和合同條款發生的所有稅費、費用和其他費用。

8.2.8. Chuẩn bị hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các cấp phép khác theo quy định Pháp Luật

依法準備申請施工許可證、土地使用權證和其他許可證的資料

8.2.9. Lập hồ sơ đầu nối hạ tầng và chịu trách nhiệm nộp chi phí đầu nối trước khi xin cấp giấy phép xây dựng.

在申請施工許可證之前準備基礎設施連接文件並負責支付連接費用。

8.2.10. Không được phép khai thác nước ngầm và các tài nguyên khác dưới mọi hình thức trong phạm vi Lô Đất và Khu Công Nghiệp.

土地和工業園區內不允許以任何形式開採地下水和其他資源。

8.2.11. Cấp thẻ ra vào cho Bên Cho Thuê và hợp tác với cán bộ của Bên Cho Thuê trong quá trình kiểm tra, giám sát xây dựng.

向出租方發放門禁卡，配合出租方工作人員進行施工檢查和監理。

8.2.12. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

因自己的錯誤造成的損害賠償

8.2.13. Bên Cho Thuê và Bên Thuê không có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này mà không có lý do chính đáng. Nếu Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng này mà không có lý do chính đáng thì phải bồi thường thiệt hại cho Bên Thuê. Nếu Bên Thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng này mà không có lý do chính đáng thì Bên Cho Thuê không phải trả lại số tiền Bên Thuê đã thanh toán.

無正當理由出租方和租賃方無權單方面終止本合同。出租方無正當理由單方解除本合同的，應當賠償租賃方的損失。如果租賃方無正當理由單方面解除本合同，出租方無需退還租賃方已支付的款項。

8.2.14. Các nghĩa vụ khác tại Hợp Đồng, theo thỏa thuận của hai Bên và quy định Pháp Luật.

合同中的其他義務，根據雙方的約定和法律規定。

ĐIỀU 9. XÂY DỰNG VÀ SỬA CHỮA

第九條款：建設和維修

9.1. Sau Ngày Bàn Giao, Bên Thuê phải tiến hành thủ tục xin cấp phép xây dựng và các giấy phép cần thiết khác để triển khai xây dựng nhà xưởng, các công trình phụ trợ và các hoạt động để thực hiện dự án theo đúng tiến độ cam kết trong Giấy chứng nhận đầu tư của Bên Thuê. Trong trường hợp vì bất cứ lý do gì mà Bên Thuê bị cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư không thể tiếp tục triển khai thực hiện dự án thì Bên Thuê được coi là đã từ bỏ toàn bộ quyền của mình đối với Lô Đất, kể cả những khoản tiền đã thanh toán trước đó cho Bên Cho Thuê.

轉交後根據租賃方投資證書中承諾的時間表執行項目，租賃方必須履行申請施工許可證和其他必要許可證的程序，才能進行廠房建設、附屬工程和其他活動。

如果租賃方因任何原因被國家主管機構撤銷，投資證書不能繼續實施該項目，租賃方被視為已放棄其對地塊的所有權利，包括之前支付給出租方的款項。

Đối với những tài sản mà Bên Thuê đã đầu tư tạo lập được tại Lô Đất, Bên Thuê có trách nhiệm phải di dời trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày bị thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc một thời hạn khác do Bên Cho Thuê ấn định), hết thời hạn này thì những tài sản còn lại tại Lô Đất sẽ được Bên Cho Thuê toàn quyền xử lý và Bên Thuê phải chi trả toàn bộ các chi phí di dời, tháo dỡ, xử lý tài sản của Bên Thuê mà Bên Cho Thuê phải trả.

對於租賃方在地塊上投資和創造的資產，租賃方有責任在投資證書撤回之日起 60 (六十) 天內 (或一定期限) 內移動。其他由租賃方確定出租方，在此期間結束時，地塊上的剩餘資產將由出租方自行決定處理，租賃方必須支付出租方必須歸還的搬遷、拆除和處理租賃方財產的所有費用。

- 9.2. Phù hợp với mục đích sử dụng Lô Đất quy định tại Điều 5 Hợp Đồng, Bên Thuê được phép xây dựng nhà xưởng với diện tích mặt bằng của nhà xưởng và các cấu trúc nổi liên quan khác theo hồ sơ quy hoạch được duyệt. Các hạng mục kiến trúc không được xây dựng trên hành lang an toàn. Trong quá trình xây dựng nhà xưởng, tường rào hoặc các công trình kiến trúc khác Bên Thuê phải chú ý tránh gây thiệt hại tới Cơ Sở Hạ Tầng chung trong Khu Công Nghiệp, tránh cản trở việc sử dụng Cơ Sở Hạ Tầng trong Khu Công Nghiệp của các đơn vị khác. Mọi hoạt động trong quá trình xây dựng Bên Thuê phải tuân theo quy định của Khu Công Nghiệp và các quy định hiện hành của Pháp Luật.

根據合同第五條規定的地塊使用目的，租賃方可根據批准的規劃文件，以廠房及其他相關浮式結構物建設廠房。建築項目不是建在安全的走廊上。租賃方在建造廠房、圍欄或其他構築物時，須注意避免對工業園區內的一般基礎設施造成破壞，以免妨礙其他單位使用工業園區內的基礎設施。租賃方建設期間的所有活動必須遵守工業園區的規定和法律的現行規定。

- 9.3. Bên Thuê có trách nhiệm tổ chức xây dựng theo đúng quy hoạch, hồ sơ thiết kế thi công được duyệt và giấy phép xây dựng được cơ quan có thẩm quyền cấp phép phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Trước khi khởi công xây dựng, Bên Thuê phải cung cấp cho Bên Cho Thuê các hồ sơ:

租賃方負責根據主管部門批准的規劃、施工設計文件和施工許可證，按照現行施工法規和標準組織施工。開工前，租賃方必須向出租方提供下列文件：

- Quy hoạch, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phê duyệt,
規劃、設計文件和批准的施工圖
- Hồ sơ thiết kế phòng cháy chữa cháy được thẩm duyệt,
經批准的防火設計文件

- Giấy phép xây dựng được cơ quan có thẩm quyền cấp phép,

施工許可證由主管當局頒發

- Thông báo với Bên Cho Thuê về thời điểm khởi công, hệ thống quản lý thi công xây dựng bao gồm danh sách nhân sự quản lý chất lượng thi công của Bên Thuê, công tác quản lý chất lượng, an toàn trong thi công xây dựng.

通知給出租方開工時間及施工管理制度，包括租賃方施工質量管理人員名單、
施工質量安全管理人員名單。

- 9.4. Khi xây dựng nhà xưởng hoặc bất cứ công trình khác hoặc sửa chữa nhà xưởng ảnh hưởng đến Cơ Sở Hạ Tầng của Khu Công Nghiệp và các doanh nghiệp khác trong Khu Công Nghiệp thì Bên Thuê phải thông báo ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước khi thực hiện và được sự chấp thuận của Bên Cho Thuê cũng như cơ quan có thẩm quyền (nếu có). Sau khi được chấp thuận, Bên Thuê phải nộp một khoản phí đảm bảo cho việc thi công với số tiền 100.000.000VND (Một trăm triệu đồng) hoặc một khoản phí khác do Bên Cho Thuê thông báo.

建造工廠或任何其他影響工業園區基礎設施和工業園區其他業務的建設或維修工廠時，租賃方必須至少在演出前 30 (三十) 天通知並獲得出租方和主管當局 (如有) 的批准。一旦獲得批准，租賃方必須為建築支付 100,000,000 越南盾 (一億越南盾) 的安全費或出租方通知的其他費用。

Với các hạng mục công trình bị ảnh hưởng, hư hại xuất phát từ việc xây dựng, sửa chữa của Bên Thuê, Bên Thuê có nghĩa vụ phục hồi nguyên trạng như trước khi Bên Thuê thi công. Nếu Bên Thuê không thực hiện thì Bên Cho Thuê có quyền thuê nhân công, máy móc để khôi phục lại, mọi chi phí sẽ trừ vào số tiền đảm bảo mà Bên Thuê đã nộp. Trong trường hợp chi phí phải bỏ vượt quá số tiền đảm bảo đã nộp, Bên Thuê phải thanh toán số tiền còn lại cho Bên Cho Thuê. Trong trường hợp Bên Cho Thuê không sử dụng/sử dụng không hết số tiền đảm bảo Bên Thuê đã nộp, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả số tiền còn lại cho Bên Thuê.

因租賃方施工或修理而受影響或損壞的工程項目，租賃方有義務恢復租賃方施工前的原狀。如果租賃方不履行，出租方有權僱用人工和機械進行修復，所有費用將從租賃方支付的保證金中扣除。如果支出的費用超過支付的保證金金額，租賃方必須將剩餘金額支付給出租方。如果出租方不使用/不使用租賃方支付的所有擔保金額，出租方將把剩餘的金額退還給租賃方。

- 9.5. Bên Cho Thuê sẽ có trách nhiệm tiến hành các công việc duy tu, bảo dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng trong Thời Hạn Thuê như đã thỏa thuận. Việc duy tu, bảo dưỡng sẽ được thực hiện theo đúng quy định xây dựng cơ bản hiện hành.

出租方將負責在約定的租賃期內對基礎設施進行維護和修理。維護和維修將按照現行的基本建設規定進行。

ĐIỀU 10. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

第 10 條：環境保護

- 10.1. Trong Thời Hạn Thuê, Bên Thuê cam kết tuân thủ các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường theo quy định của Pháp Luật và chịu sự kiểm soát của các cơ quan bảo vệ môi trường của Nhà Nước, chính quyền địa phương và Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải xây dựng hệ thống xử lý nước thải, khói bụi, tiếng ồn, rác thải... riêng biệt. Các hệ thống này chỉ được đưa vào hoạt động khi được cơ quan có thẩm quyền cấp phép và được kiểm định định kỳ, có hồ sơ ghi chép và thường xuyên báo cáo cho Bên Cho Thuê. Nguồn nước thải công nghiệp và sinh hoạt phải được Bên Thuê xử lý đạt tiêu chuẩn cột B căn cứ theo Báo cáo đánh giá môi trường đã được phê duyệt của dự án Khu Công Nghiệp Phúc Điền mở rộng (theo QCVN 40:2011/BTNMT Ban hành theo Thông tư số 47/2011/TT-BTNMT ngày 28/12/2011 của Bộ Tài nguyên và môi trường) trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải chung của Khu Công Nghiệp.

10.1. 租賃期內，承租人承諾遵守本法規定的環境保護標準，并接受國家、地方環境保護部門和出租人的監督。承租人必須建立獨立的廢水、灰塵、噪音、垃圾.....處理系統。這些系統只有在獲得主管部門許可並定期檢查、記錄並定期向出租人報告的情況下才能投入運行。承租人必須根據已批准的福田工業園擴建項目環境評估報告（根據 QCVN 40:2011/BTNMT 根據第 47/2011 號通知發布）對工業和生活廢水進行處理，以滿足 B 欄標準自然資源環境部 2011 年 12 月 28 日 TT-BTNMT）接入工業園區污水總處理系統前。

Bên Thuê phải đảm bảo xử lý khí thải, rác thải, chất thải rắn, tiếng ồn, bụi, đất... đạt tiêu chuẩn tối thiểu để không gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng tới các doanh nghiệp khác trong Khu Công Nghiệp cũng như cộng đồng dân cư trong khu vực lân cận. Bên Thuê sẽ chịu mọi trách nhiệm liên quan tới vấn đề bảo vệ môi trường nếu bị các cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm của Bên Thuê.

租賃方必須確保廢氣、垃圾、固體廢物、噪聲、粉塵、土壤等的處理達到最低標準，以免污染環境，影響工業園區內的其他企業和附近的居民區。如因租賃方的違規行為被主管部門處理，租賃方將承擔與環境保護相關的一切責任。

- 10.2. Trong trường hợp Bên Thuê tạm ngừng hoạt động kinh doanh tại Lô Đất, Bên Thuê phải cử người trông giữ, duy tu thường xuyên nhà xưởng và các tài sản trên Lô Đất để đảm bảo rằng nhà xưởng và các tài sản này luôn ở trong trạng thái tốt, không gây ảnh hưởng tới môi trường, an toàn lao động và các công trình xung quanh. Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê thực hiện nghĩa vụ trông giữ, duy tu tài sản trong trường hợp Bên Thuê không chủ động thực hiện nghĩa vụ này. Sau 15 (mười lăm) ngày hoặc một thời hạn phù hợp khác kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo mà Bên Thuê vẫn không thực hiện nghĩa vụ hoặc không có phản hồi thì Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) ra vào nhà xưởng hoặc Lô Đất của Bên Thuê để áp dụng các biện pháp ngăn chặn cần thiết nhằm đảm bảo các tài sản này không gây ảnh hưởng tới môi trường, an

toàn lao động và các công trình xung quanh. Bên Thuê phải chịu mọi chi phí liên quan đến các biện pháp mà Bên Cho Thuê đã thực hiện và các thiệt hại, hỏng hóc hư tổn xảy ra xuất phát từ nhà xưởng và Lô Đất của Bên Thuê. Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ mất mát, hư hỏng nào xảy ra đối với nhà xưởng, tài sản có trên Lô Đất khi Bên Thuê tạm dừng hoạt động kinh doanh hoặc các thiệt hại phát sinh do lỗi của Bên Thuê.

如果租賃方暫停在地塊的商業活動，租賃方必須委派專人保管並定期維護地塊上的廠房及資產，以確保廠房及這些資產始終處於良好狀態，不影響環境、職業安全、運動及周邊建築物。如果租賃方不主動履行該義務，出租方將通知租賃方履行保管和維護財產的義務。自出租方通知之日起十五（十五）日或其他適當期限後，租賃方仍未履行其義務或無回應，出租方有權（但無義務）進入租賃方的處所或地塊採取必要的預防措施，確保這些財產不影響環境、職業安全和周邊工程。租賃方必須承擔與出租方採取的措施有關的一切費用以及租賃方的工廠和地塊造成的損失、損害。因租賃方的過錯導致租賃方停止營業或造成損失時，出租方不對地塊上的工廠或財產的任何損失或損壞負責。

10.3. Trường hợp Bên Cho Thuê phát hiện bất kỳ dấu hiệu nào gây ra hoặc có nguy cơ gây ô nhiễm, thiệt hại, gây ảnh hưởng xấu tới một phần hoặc toàn bộ Khu Công Nghiệp (bao gồm nhưng không giới hạn việc ảnh hưởng tới Lô Đất, môi trường, an toàn lao động, Cơ Sở Hạ Tầng, các nhà đầu tư và công trình xung quanh...) có nguyên nhân xuất phát từ Bên Thuê hoặc các đơn vị có liên quan trực tiếp đến Bên Thuê ("Sự Kiện Tác Động"), Bên Cho Thuê có quyền áp dụng các biện pháp sau:

- (i) Gửi thông báo hoặc liên hệ trực tiếp trong trường hợp khẩn cấp cho Bên Thuê yêu cầu Bên Thuê bằng chi phí của mình xử lý, chấm dứt và khắc phục Sự Kiện Tác Động trong một khoảng thời gian phù hợp được nêu trong thông báo;
- (ii) Trong trường hợp quá thời hạn thông báo, Bên Thuê không phản hồi, không xử lý, không chấm dứt, không khắc phục Sự Kiện Tác Động hoặc không đủ khả năng thực hiện thì Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) can thiệp, xử lý và áp dụng các biện pháp cần thiết nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng của Sự Kiện Tác Động.
- (iii) Trong trường hợp khẩn cấp hoặc Bên Cho Thuê cho rằng Sự Kiện Tác Động gây ảnh hưởng nghiêm trọng hoặc có nguy cơ gây ảnh hưởng nghiêm trọng mà Bên Thuê không phản hồi, không hợp tác hoặc không đủ khả năng xử lý, ngăn chặn, Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) ra vào nhà xưởng hoặc Lô Đất của Bên Thuê để áp dụng các biện pháp cần thiết nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng của Sự Kiện Tác Động.

Bên Thuê phải chịu mọi chi phí liên quan đến các biện pháp mà Bên Cho Thuê đã thực hiện và các thiệt hại, hỏng hóc, hư tổn do ảnh hưởng của Sự Kiện Tác Động.

如果出租方发现或有可能导致对工业区的任何部分或全部（包括但不限于对土地、环境、劳动安全、基础设施、投资者和周围建筑等的影响）造成污染、损害、负面影响的迹象，起因于承租方或直接与承租方相关的单位（“影响事件”），出租方有权采取以下措施：1

(i) 在紧急情况下，以自费形式向承租方发出通知或直接联系，要求承租方在通知中规定的合理时间内处理、终止和纠正影响事件；

(ii) 在通知期限已过，承租方未回应、未处理、未终止或未纠正影响事件，或者无法履行时，出租方有权（但无义务）干预、处理并采取必要措施以最大限度地减少影响事件的影响。

(iii) 在紧急情况下或出租方认为影响事件造成严重影响或有严重影响的可能性，而承租方未回应、未合作或无法处理、阻止时，出租方有权（但无义务）进入承租方的工厂或土地，采取必要措施以最大限度地减少影响事件的影响。承租方应承担出租方实施的所有相关措施的费用，以及影响事件导致的任何损害、破坏、损害。

ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM VỚI BÊN THỨ BA

第十一條款：對第三方的責任

Bên Thuê đồng ý bồi thường và đảm bảo rằng Bên Cho Thuê không phải gánh chịu trách nhiệm, nghĩa vụ, thiệt hại, phạt, khiếu nại và phí tổn, kể cả chi phí luật sư hợp lý do Bên Cho Thuê đã chi trả hoặc gánh chịu liên quan đến:

租賃方同意賠償並保證，出租方不承擔任何責任、義務、損害賠償、罰款、索賠和費用，包括出租方支付或招致的與以下有關的合理律師費：

11.1. Mọi thương tích đối với người hoặc thiệt hại gây ra do sự vô ý hay cố ý của Bên Thuê (bao gồm cả nhân viên, công ty thành viên, đối tác của Bên Thuê);

任何因租賃方（包括租賃方的僱員、關聯方、合夥人）的疏忽或意志造成的人身傷害或損害；

11.2. Việc không thực hiện hay không tuân thủ bất kỳ điều khoản, quy định nào trong Hợp Đồng này của Bên Thuê, nhân viên, công ty thành viên hoặc đối tác của Bên Thuê;

租賃方、其僱員、附屬公司或合作夥伴未能履行或遵守本協議的任何條款和規定；

11.3. Bất kỳ công việc hay sự việc nào do Bên Thuê, nhân viên, công ty thành viên hoặc đối tác của Bên Thuê thực hiện một cách vô ý hay cố ý gây ảnh hưởng tới Bên Cho Thuê và các doanh nghiệp khác trong Khu Công Nghiệp;

租賃方、其僱員、附屬公司或合作夥伴無意或有意進行的任何工作或事件，影響出租方和工業園區內的其他企業；

11.4. Bất kỳ khoản phí, tiền phạt do lỗi cố ý hay vô ý của Bên Thuê (bao gồm cả nhân viên, công ty thành viên, đối tác của Bên Thuê).

由於租賃方（包括租賃方的僱員、關聯方、合作夥伴）有意或無意的錯誤而產生的任何費用、罰款。

ĐIỀU 12. CHUYỂN NHƯỢNG VÀ CHUYỂN GIAO HỢP ĐỒNG

第十二條款：合同的轉讓和轉交

12.1. Chuyển nhượng Hợp Đồng/轉讓合同

- 12.1.1. Bên Thuê không được phép chuyển giao bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào phát sinh từ Hợp Đồng này cho bên thứ ba hoặc sử dụng chung toàn bộ hoặc từng phần của Lô Đất khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê và Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương.

未經出租方和海陽省工業園區管理委員會事先書面同意，租賃方不得將本合同產生的任何權利或義務轉讓給第三方或共同使用全部或部分地塊。

- 12.1.2. Trong trường hợp Bên Thuê chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án, Bên Thuê và bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm nộp hồ sơ xin chuyển nhượng dự án gửi Bên Cho Thuê và Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương. Việc chuyển nhượng dự án chỉ được thực hiện sau khi Bên Thuê và bên nhận chuyển nhượng hoàn tất các thủ tục pháp lý theo quy định Pháp Luật.

如果租賃方轉讓部分或全部項目，租賃方和受讓人負責向出租方和海陽工業園區管理委員會提交項目轉讓申請。租賃方和受讓人依法完成法定程序後，方可轉讓該項目。租賃方和受讓人依法完成法定程序後，方可轉讓該項目。

- 12.1.3. Sau khi hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Bên Cho Thuê (nếu có), trong trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê và Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương, Bên Thuê được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này và/hoặc một phần hoặc toàn bộ dự án của Bên Thuê cho bên thứ ba đồng thời thực hiện thủ tục điều chỉnh/chấm dứt/thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định Pháp Luật. Tất cả các loại thuế, phí, lệ phí và chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm thanh toán theo các quy định của Pháp Luật. Bên nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa các chính sách, các quyền và nghĩa vụ tại Hợp Đồng và các thỏa thuận khác giữa Các Bên.

在履行對出租方的財務義務後（如有），在出租方和海陽省工業園區管理委員會書面批准的情況下，承租方有權將本合同項下的權利義務和/或承租方工程的部分或全部轉讓給第三方，同時依法辦理《投資證書》的調整/終止/吊銷手續。與租賃方的轉讓有關的所有稅費、費用、收費和開支將根據法律規定負責支付。受讓人將繼承本合同和雙方其他協議中的政策、權利和義務。

- 12.1.4. Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản phí hỗ trợ chuyển nhượng là 25.000VND/m² (chưa bao gồm VAT) được tính trên diện tích Lô Đất được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 12 không muộn hơn 10 Ngày Làm Việc trước thời điểm ký hợp đồng thuê lại đất chính thức giữa Bên Cho Thuê và bên nhận chuyển nhượng.

租賃方必須向出租方支付 25,000 越南盾/平方米的轉讓費 (不含增值稅) 按第十二條規定出讓的地塊面積計算, 不遲于出租人和受讓人簽署正式土地轉租合同前 10 个工作日。

12.2. Chia tách, sáp nhập, hợp nhất / 拆分, 合併, 合一

Trường hợp Bên Thuê hoặc tài sản của Bên Thuê bị chia tách, sáp nhập, hợp nhất mà tạo nên một pháp nhân mới đặt trụ sở và/hoặc thực hiện dự án đầu tư tại Lô Đất, Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Thuê quyết định về việc chia, tách, sáp nhập đó. Bên nhận chuyển nhượng trong trường hợp này phải kế thừa và tiếp tục thực hiện toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng và các thỏa thuận khác giữa Các Bên (nếu có). Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng cho bên pháp nhân mới, Bên Thuê phải thanh toán tất cả các khoản nợ, các nghĩa vụ còn thiếu (nếu có) phát sinh hoặc liên quan đến Hợp Đồng cho Bên Cho Thuê và có phiếu xác nhận đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà Nước.

如果承租人或承租人的资产被分割、合并或合并以在该土地上创建一个新的法人实体和/或在该土地上实施投资项目, 承租人必须在该日起 15 (十五) 天内通知出租人。承租人决定此类分立、分立或合并。本案中的受让人必须继承并继续行使合同及双方之间的其他协议 (如有) 中规定的承租人的全部权利和义务。在转让给新的法人实体之前, 承租人必须向出租人支付与合同相关的所有债务和未偿债务 (如有), 并出具已履行其对国家财务义务的确认真单。

ĐIỀU 13. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

第十三條款：違反合同的責任


13.1. Vi phạm và trách nhiệm của Bên Cho Thuê/出租方的違規行為和責任

13.1.1. Bên Cho Thuê sẽ bị coi là vi phạm Hợp Đồng trong trường hợp không thực hiện, chậm thực hiện hoặc thực hiện không đúng, thực hiện không đủ các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Hợp Đồng;

出租方不履行、遲延履行或不當履行、不充分履行合同約定的義務的, 將被視為違約;

13.1.2. Trong trường hợp Bên Cho Thuê vi phạm, Bên Thuê có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) áp dụng một và/hoặc các biện pháp sau đây:

若出租方違反合同, 租賃方有權 (但無義務) 採取一項和/或以下措施:

- (i) Gửi thông báo yêu cầu Bên Cho Thuê chấm dứt hành vi vi phạm và khắc phục bằng chi phí của Bên Cho Thuê trong một thời hạn hợp lý cụ thể do Bên Thuê ấn định; 

發出通知，要求出租方終止違約行為，並在租賃方規定的特定合理期限內進行補救費用由出租方承擔；

- (ii) Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi hoàn, bồi thường toàn bộ chi phí, thiệt hại phát sinh (nếu có).

要求出租方償還和賠償由此產生的所有費用和損失（如果有）。

- 13.1.3. Trong trường hợp Bên Cho Thuê không khắc phục vi phạm và/hoặc không hoàn thành việc khắc phục vi phạm trong thời gian Bên Thuê đưa ra, hoặc vi phạm không thể khắc phục được, hoặc vi phạm đó gây ảnh hưởng nghiêm trọng, mà những vi phạm này dẫn đến Bên Thuê không thể tiếp tục triển khai thực hiện Dự án (ngoại trừ trường hợp Bất Khả Khắc hoặc Các Bên có thỏa thuận khác) thì Bên Thuê có quyền áp dụng một trong các hình thức sau:

如出租方未能在租賃方規定的時間內補救違約和/或未能完成補救，或無法補救，或因違約造成嚴重後果，導致承租方無法繼續實施本項目（不可抗力或雙方另有約定的除外），承租方有權採用下列方式之一：

- (i) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê phải hoàn trả lại toàn bộ khoản Tiền Thuê Lại Lô Đất trong thời gian chưa sử dụng cho Bên Thuê và thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết tại Hợp Đồng, đồng thời bồi thường thiệt hại cho Bên Thuê trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Thuê hoàn thành thủ tục chuyển trả quyền sử dụng đất cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 14.3; hoặc

单方面终止合同。在这种情况下，出租人必须将未使用期间的全部土地租金退还给承租人，并履行合同中承诺的义务，同时在三十（三十）天内赔偿承租人的损失。承租人按照第 14.3 条规定办理向出租人转让土地使用权手续的日期；或者

- (ii) gia hạn thời gian khắc phục hậu quả vi phạm đồng thời áp dụng các chế tài, các biện pháp ngăn chặn trong trường hợp cần thiết. Trong trường hợp hết thời gian gia hạn mà Bên Cho Thuê vẫn không hoàn thành việc khắc phục, điểm (i) Điều 13.1.3 sẽ được áp dụng.

延長補救違法後果的期限，同時在必要時採取制裁和預防措施。如果延長期屆滿，出租方仍未完成補救工作，則適用第 13.1.3 條第 (i) 項。

13.2. Vi phạm và trách nhiệm của Bên Thuê/租賃方的違規行為和責任

- 13.2.1. Bên Thuê sẽ bị coi là vi phạm Hợp Đồng nếu không thực hiện, chậm thực hiện hoặc thực hiện không đúng, thực hiện không đủ các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Hợp Đồng.

租賃方不履行、遲延履行或不當履行、不充分履行合同約定的義務的，將被視為違約。

13.2.2. Trong trường hợp Bên Thuê vi phạm, Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) áp dụng một và/hoặc các biện pháp sau đây:

若租賃方違反合同，租賃方有權（但無義務）採取一項和/或以下措施：

- (i) Gửi thông báo yêu cầu Bên Thuê chấm dứt hành vi vi phạm, khắc phục hậu quả và/hoặc khôi phục hiện trạng bằng chi phí của Bên Thuê trong một thời hạn hợp lý cụ thể do Bên Cho Thuê ấn định;
發送通知，要求租賃方在出租方規定的特定合理期限內停止違約、補救後果和/或恢復現狀，費用由租賃方承擔；
- (ii) Áp dụng các biện pháp ngăn chặn, khắc phục cần thiết;
採取必要的預防和補救措施；
- (iii) Yêu cầu Bên Thuê bồi hoàn, bồi thường toàn bộ chi phí, thiệt hại phát sinh (nếu có).
要求租賃方償還和賠償由此產生的所有費用和損失（如有）

13.2.3. Trong trường hợp Bên Thuê không khắc phục vi phạm và/hoặc không hoàn thành việc khắc phục vi phạm trong thời gian Bên Cho Thuê đưa ra, hoặc vi phạm không thể khắc phục được, hoặc vi phạm đó vẫn tái diễn (ngoại trừ trường hợp Bất Khả Kháng hoặc Các Bên có thỏa thuận khác), hoặc vi phạm đó gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới Bên Cho Thuê, Khu Công Nghiệp và các doanh nghiệp khác trong Khu Công Nghiệp thì Bên Cho Thuê có quyền áp dụng một trong các hình thức sau:

如果租賃方未能在出租方規定的時間內補救違約行為和/或未能完成補救措施，或無法補救違約行為，或再次發生違約行為（除非發生不可抗力或雙方另有約定）或嚴重影響出租方、產業園及產業園內其他企業的，出租方有權申請下列形式之一：

- (i) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê không phải hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào cho Bên Thuê; Bên Thuê có trách nhiệm trả lại Lô Đất cho Bên Cho Thuê, thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết tại Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Cho Thuê trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi thông báo chấm dứt; hoặc
單方面終止合同。在這種情況下，出租方無需向租賃方退還任何款項；租賃方負責在出租方向出租方發出終止通知之日起 30（三十）日內，將地塊退還給出租方，履行合同約定的義務，並賠償出租方的損失；或者
- (ii) gia hạn thời gian khắc phục hậu quả vi phạm đồng thời áp dụng các chế tài, các biện pháp ngăn chặn trong trường hợp cần thiết. Trong trường hợp hết thời gian gia hạn mà Bên Thuê vẫn không hoàn thành việc khắc phục, điểm (i) Điều 13.2.3 sẽ được áp dụng.
延長補救違法後果的期限，同時在必要時採取制裁和預防措施。如果延長期屆滿且租賃方仍未完成補救工作，則適用第 13.2.3 條第 (i) 項。

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

第十四條款：終止合同

- 14.1. Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:
本合同將在下列情況下終止
- 14.1.1. Hết Thời Hạn Thuê quy định tại Điều 6.1 Hợp Đồng;
合同第 6.1 條規定租期結束
- 14.1.2. Các Bên thỏa thuận đồng ý chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời gian chấm dứt Hợp Đồng;
雙方同意終止合同。在這種情況下，雙方就合同終止的條件和時間作出詳細的書面協議；
- 14.1.3. Khi một trong Các Bên vi phạm nghĩa vụ dẫn tới Hợp Đồng chấm dứt trước thời hạn được quy định tại Điều 13 Hợp Đồng này;
當一方在本合同第十三條規定的期限前違反義務導致合同終止；
- 14.1.4. Một trong Hai Bên phá sản hoặc giải thể;
任何一方破產或解散
- 14.1.5. Khi giấy chứng nhận đầu tư của Bên Thuê bị hủy, thu hồi, hết hiệu lực hoặc hết hạn;
當租賃方的投資證書被註銷、撤銷、到期或失效時；
- 14.1.6. Các trường hợp chấm dứt do sự kiện Bất Khả Kháng quy định tại Điều 16.4.3;
因第 16.4.3 條規定的不可抗力事件而終止的；
- 14.1.7. Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định Pháp Luật. 本合同及法律規定的其他情況。
- 14.2. Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê phải có trách nhiệm hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính của mình và các chi phí phải chi trả cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng. Trừ trường hợp quy định tại Điều 12, khi Hợp Đồng chấm dứt, Bên Thuê có nghĩa vụ bàn giao lại Lô Đất nguyên trạng cho Bên Cho Thuê và di dời toàn bộ:
在合同終止的情況下，租賃方必須負責履行其按照合同規定向出租方支付的所有財務義務和費用。除第十二條規定的情形外，本合同終止時，租賃方有義務將原地塊移交給出租方，並搬遷下列物品：
- (i) tài sản, công trình xây dựng được hình thành, tạo lập trên đất hoặc công trình ngầm dưới lòng đất được đầu tư, xây dựng bởi Bên Thuê trong quá trình thực hiện Dự Án; hoặc
租賃方在本項目實施過程中投資建設的土地或地下工程上形成或產生的資產和建設工程；或者


- (ii) bất kỳ chất thải, chất rắn được hình thành trong quá trình sản xuất của Bên Thuê còn tồn đọng trên bề mặt hoặc trong lòng đất ra khỏi Lô Đất.
租賃方生產過程中殘留在地塊外地表或地下的任何廢物、固體。

trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày (hoặc một thời hạn khác do Bên Cho Thuê thông báo) kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng. Quá thời hạn này đối với bất cứ tài sản nào còn để lại Lô Đất, Bên Cho Thuê sẽ có toàn quyền định đoạt, xử lý. Các chi phí cho việc dọn dẹp, tháo dỡ các hạng mục tại điểm (i) và (ii) khoản này sẽ do Bên Thuê chịu. Bên Thuê không có quyền khiếu nại, khiếu kiện về quyền tài sản đối với các tài sản này.

自合同終止之日起 60 (六十) 天 (或出租方通知的另一期限) 內。對於留在地塊上的任何財產，過了這個期限，出租方將擁有完全的處置權和處理權。本條第(i)項和第(ii)項的清潔和拆除費用由租賃方承擔。租賃方無權就這些財產的產權進行投訴或起訴。

- 14.3. Trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bên Thuê đã được cấp, Bên Thuê có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển trả quyền sử dụng đất cho Bên Cho Thuê theo quy định Pháp Luật trong vòng 30 Ngày Làm Việc kể từ ngày Hai Bên ký kết văn bản chấm dứt Hợp Đồng hoặc một thời hạn khác do Các Bên thỏa thuận ("**Văn Bản Chấm Dứt**"). Nếu Bên Thuê không hoàn thành việc chuyển trả quyền sử dụng đất cho Bên Cho Thuê trong thời hạn trên, Bên Thuê sẽ phải chịu một khoản tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ với mức lãi suất 1,5%/tháng tính trên toàn bộ khoản Tiền Thuê Lại Lô Đất Trong Thời Gian Bên Thuê Chưa Sử Dụng, thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ tối đa là 30 ngày, quá thời hạn này Bên Thuê phải chịu phạt 8% tổng Tiền Thuê Lại Lô Đất Trong Thời Gian Bên Thuê Chưa Sử Dụng và bồi thường thiệt hại cho Bên Cho Thuê.

承租人領取土地使用權證書後合同終止的，承租人應自土地使用權證書發出之日起 30 個工作日內按照法律規定辦理向出租人返還土地使用權的手續。雙方簽署終止合同的文件或雙方商定的另一期限 ("**終止文件**")。承租人未在上述期限內完成向出租人轉讓土地使用權的，承租人須按土地全部金額的 1.5%/月支付逾期利息。轉租金額在承租人未使用期間，履行義務的最長期限為 30 天。在此期限之後，承租人必須支付承租人期間土地轉租費用總額 8% 的罰款。未使用並賠償出租人的損失。

- 14.4. Sau khi Các Bên hoàn thành toàn bộ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Văn Bản Chấm Dứt, Các Bên sẽ ký kết biên bản thanh lý xác nhận các quyền và nghĩa vụ được hoàn thành. 

双方完成终止文件中规定的所有权利和义务后，双方将签署清算记录，确认已完成的权利和义务。

ĐIỀU 15. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

第十五條款：雙方的承諾

15.1. Bên Cho Thuê cam kết/出租方承諾

15.1.1. Tại thời điểm ký kết và trong thời gian thực hiện Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê là một công ty được thành lập hợp lệ và hoạt động hợp pháp theo Pháp Luật, có quyền và đã được cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền chấp thuận để vận hành Khu Công Nghiệp và cho thuê Lô Đất theo đúng quy định của Pháp Luật;

在簽署和履行本協議期間，出租方為依法成立並合法經營的公司，有權並已獲得主管國家機構的批准，根據法律規定經營工業園區和租賃土地；

15.1.2. Quyền sử dụng Lô Đất không thuộc diện bị cấm cho thuê theo quy định của Pháp Luật; 根據法律規定，土地使用權不禁止出租

15.1.3. Lô Đất được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Thuê.

地塊是根據提供給租賃方的規劃、設計和批准的圖紙創建的。

15.2. Bên Thuê cam kết/租賃方承諾

15.2.1. Đã tìm hiểu về Lô Đất, Khu Công Nghiệp, về Bên Cho Thuê và các chính sách liên quan đến việc thuê lại đất tại Khu Công Nghiệp.

已經了解出租方、地塊、產業園及產業園土地轉租相關政策

15.2.2. Đã được Bên Cho Thuê cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên Thuê đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Thuê đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Thuê cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

已由出租方提供與土地使用權有關的必要文件、文件和信息的副本，租賃方已仔細閱讀並理解本合同及所附附件的條款。租賃方已調查租賃方認為必要的所有事項，以檢查此類文件、文件和信息的準確性；

15.2.3. Cam kết có đủ năng lực tài chính hoặc có khả năng thu xếp nguồn tài chính hợp pháp để thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình theo Hợp Đồng này. Đảm bảo và chịu trách nhiệm hoàn toàn về nguồn gốc tài chính để thực hiện nghĩa vụ thanh toán tại Hợp đồng này.

承諾有足夠的財力或能力安排合法的資金來源以履行其在本協議項下的付款義務。確保並完全負責履行本合同項下付款義務的資金來源。

- 15.2.4. Tại bất kỳ thời điểm nào sẽ không thực hiện bất kỳ hành động hoặc không hành động nào xuất phát từ ý chí chủ quan dẫn đến hậu quả Bên Cho Thuê phải chịu trách nhiệm trả tiền thuế, tiền phạt, các khoản bồi thường, chi phí, phí hoặc phí tổn khác theo quy định của Pháp Luật hiện hành mà phát sinh ngoài phạm vi Hợp Đồng này.

任何時間都不會做出任何行為或出於主觀意志的行為導致出租方有責任根據適用法律支付本合同範圍之外產生的稅款、罰款、賠償金、成本、費用或其他費用。

- 15.2.5. Trong trường hợp Bên Thuê bị mất khả năng thanh toán, giải thể hoặc phá sản, Bên Thuê sẽ ưu tiên thanh toán các khoản tiền, các nghĩa vụ của Bên Thuê tại Hợp Đồng trước khi thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê đối với của các đơn vị khác.

如果租賃方資不抵債、解散或破產，在履行租賃方對其他單位的義務之前，租賃方將優先支付租賃方的金額和合同項下的義務。

- 15.2.6. Sử dụng Lô Đất đúng mục đích, ranh giới, đúng Thời Hạn Thuê và Giấy chứng nhận đầu tư; không hủy hoại Lô Đất hoặc để bất cứ bên thứ ba nào hủy hoại Lô Đất trong suốt Thời Hạn Thuê.; không được phép cho thuê lại một phần hay toàn bộ Lô Đất khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

將地塊用於正確的用途、邊界以及正確的租賃期限和投資證書；在租賃期內不得毀壞地塊或允許任何第三方毀壞地塊；未經出租方書面同意，不得轉租部分或全部地塊。

15.3. Hai Bên cam kết/雙方承諾

- 15.3.1. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

雙方簽訂本合同純屬自願，非被迫或欺騙。

- 15.3.2. Chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin, văn bản, hồ sơ, tài liệu cung cấp, đính kèm Hợp Đồng này;

對本合同提供和隨附的信息、文件、記錄和文件的真實性負責；

- 15.3.3. Có đầy đủ quyền và thẩm quyền cần thiết để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này;

擁有簽訂和履行本協議所需的全部權利和權限；

- 15.3.4. Việc ký kết và tuân thủ các điều khoản được quy định trong Hợp Đồng này không mâu thuẫn, không dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ quy định, điều kiện, nội dung của bất kỳ thỏa thuận, luật pháp của bất kỳ quốc gia nào, hợp đồng hoặc giao dịch nào khác mà một trong Hai Bên giao kết, thực hiện hoặc bị ràng buộc;

簽署和遵守本協議中規定的條款不應衝突或導致違反任何規定、條件、任何協議的內容或任何國家的法律、任何其他方、合同或任何一方進入的交易進入、執行或受約束；

- 15.3.5. Bằng mọi nỗ lực của mình thực hiện nghiêm túc, kịp thời và đầy đủ tất cả các điều khoản đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này và các thỏa thuận khác của Các Bên.

竭盡全力嚴格、及時、全面地執行本合同和雙方其他協議約定的所有條款。

- 15.3.6. Thực hiện đầy đủ, nghiêm túc tất cả các thủ tục, các quyết định của nội bộ Công ty và Pháp Luật, bằng nỗ lực tốt nhất nhằm đảm bảo mọi cam kết của mình trong Hợp Đồng này đều được hoặc sẽ được thực hiện đúng và đầy đủ. Chịu trách nhiệm về tính xác thực và pháp lý của tất cả các văn bản, quyết định, các chấp thuận nội bộ phục vụ cho việc tham gia ký kết Hợp Đồng và thực hiện Dự án. Để làm rõ, trong trường hợp Hợp Đồng bị ảnh hưởng bởi sự sai sót của bất kỳ văn bản, quyết định, các chấp thuận nội bộ của Bên nào, Bên đó phải chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường thiệt hại cho sự sai sót đó của mình (nếu có).

全面認真執行公司和法律的所有程序和決定，盡最大努力確保其在本協議項下的所有承諾得到或將得到適當和充分的履行。對參與簽訂合同和實施項目的所有文件、決定、內部批准的真實性和合法性負責。為澄清起見，如果合同因任何一方的任何內部文件、決定或批准的遺漏而受到影響，則該方應負責補救和補償因此類錯誤、缺陷（如有）而造成的損害。

- 15.3.7. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của Pháp Luật nhưng không làm ảnh hưởng hiệu lực của các điều khoản khác và không ảnh hưởng đến quá trình thực hiện Hợp đồng thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của Pháp Luật và phù hợp với ý chí của Các Bên bằng một phụ lục Hợp Đồng.

如果本合同中的一個或多個條款、條款和要點被主管國家機構根據法律的現行規定宣布無效、無效或不可執行但不影響其他條款的效力，不影響本合同的履行，本合同的其他條款、條款和要點對雙方仍然有效。雙方將同意根據法律並根據雙方的意願通過合同附錄的方式修改被宣布無效或無效或不可執行的條款、條款和要點。

- 15.3.8. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

雙方承諾嚴格執行本合同的約定。

ĐIỀU 16. CÁC SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

第十六條款：不可抗力事件

16.1. Định nghĩa/ 定義

Bất Khả Kháng là sự kiện rủi ro xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được trong quá trình ký kết, thực hiện Hợp Đồng và không thể chống đỡ, khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép.

不可抗力是指在本合同的簽訂和履行過程中客觀發生的、不可預見的、在其能力允許的範圍內採取一切必要措施仍不能持續或克服的風險事件。

16.2. Hai Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện Bất Khả Kháng:

雙方同意以下情況之一應視為不可抗力事件：

- Do chiến tranh hoặc do thiên tai (động đất, bão lớn, lũ lụt, hỏa hoạn, sóng thần, sạt lở đất);
由於戰爭或自然災害 (地震、颶風、洪水、火災、海嘯、山體滑坡)；
- Do sự thay đổi chính sách Pháp Luật hoặc phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền và các trường hợp khác do Pháp Luật quy định;
由於法律政策的變化或遵守國家主管機構的決定以及法律規定的其他情況；
- Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp Bất Khả Kháng.

任何純粹的經濟困難都不會被視為不可抗力

16.3. Thông báo về Bất Khả Kháng/關於不可抗力的通知

Nếu một Bên bị cản trở thực hiện bất cứ nghĩa vụ gì của mình theo Hợp Đồng do tình trạng Bất Khả Kháng, Bên đó phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia về sự việc Bất Khả Kháng hoặc các trường hợp gây nên tình trạng Bất Khả Kháng và phải nêu rõ nghĩa vụ bị cản trở và phương án đã/sẽ khắc phục của mình đối với tình trạng trên (Nếu có văn bản, căn cứ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình kèm theo thông báo). Thông báo phải được gửi ngay lập tức hoặc trong vòng 48h kể từ thời điểm Bên đó rơi vào tình trạng Bất Khả Kháng.

若一方因不可抗力而無法履行其在合同項下的任何義務，該方必須就不可抗力事件或導致不可抗力的情況向另一方發出書面通知，並且必須明確說明受阻的義務及其已經/將就不可抗力事件得到補救。（如有證明不可抗力原因的文件、證據，受影響方須連同通知一併提交）。通知必須立即發送或在一方陷入不可抗力後 48 小時內發送。

Việc Bên bị tác động bởi sự kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

受不可抗力事件影響的一方不履行其義務，不視為其違反本合同項下的義務，也不作為另一方有權解除本合同的依據

16.4. Hậu quả của Bất Khả Kháng/不可抗力的後果

16.4.1. Bên Thuê sẽ gánh chịu tất cả các hỏng hóc, tổn hại của mình liên quan đến tài sản, con người, tổ chức hay khiếu nại, ảnh hưởng nào do Bất Khả Kháng gây ra.

租賃方將承擔因不可抗力造成的與財產、人員、組織或索賠、影響有關的所有損害和損失。

16.4.2. Nếu một trong Các Bên bị cản trở thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình trong Hợp Đồng do sự kiện Bất Khả Kháng mà đã tiến hành thông báo theo đúng Điều 16.3 nêu trên, Bên còn lại sẽ xem xét gia hạn thêm thời gian thực hiện nghĩa vụ của Bên bị tác động trong một khoảng thời gian hợp lý. Nội dung và thời gian gia hạn cụ thể sẽ được quy định tại văn bản thông báo.

如果一方因不可抗力事件而無法履行其在合同項下的任何義務，該事件已根據上述第 16.3 條發出通知，另一方將考慮將受影響方的履約期限延長一段合理的時間。具體內容及延長時間以通知為準。

16.4.3. Trong trường hợp quá thời gian gia hạn quy định tại Điều 16.5.2 mà Bên bị tác động bởi sự kiện Bất Khả Kháng vẫn không thể thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc việc xảy ra sự kiện Bất Khả Kháng dẫn đến một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng không thể thực hiện được, Các Bên sẽ tiến hành đàm phán và tìm phương án giải quyết. Trong trường hợp Hợp Đồng buộc phải chấm dứt trước thời hạn do bị ảnh hưởng bởi sự kiện Bất Khả Kháng, Các Bên sẽ tiến hành ký kết văn bản chấm dứt Hợp Đồng và các điều khoản liên quan. Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả lại số Tiền Thuê Lãi Lô Đất của thời gian thuê còn lại tính từ thời điểm Các Bên chấm dứt Hợp Đồng sau khi trừ đi các nghĩa vụ tài chính của Bên Thuê (nếu có).

如果超過第 16.5.2 條規定的延長期限，受不可抗力事件影響的一方仍不能履行其義務或不可抗力事件的發生導致合同部分或全部不能履行，雙方將通過談判找到解決方案。如因不可抗力事件的影響，本合同被迫提前終止，雙方將簽署文件終止合同及相關條款。出租方將在扣租賃方的財務義務（若有）後，退還自雙方終止合同之日起剩餘租賃期的地塊租賃金額。

ĐIỀU 17. THÔNG BÁO

第十七條款：通知

17.1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia

雙方接收對方通知的地址

- Bên Cho Thuê: /出租方:

Công ty cổ phần đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh 北寧中貴投資股份有限公司

- + Địa chỉ: LK20 Khu đô thị thương mại Lai Cách, khu 18 TT Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, Tỉnh Hải Dương

地址：越南、海陽省、錦江縣、萊革鎮 18 區、萊革商業都市區、LK20

- + Người nhận: (Ông) Phạm Ngọc Thảo

接受者：范玉草先生

- + Gmail: xuctiendautuphapche.tqbn@gmail.com

郵箱

- + Số điện thoại liên hệ: 0987.129.227

電話

- Bên Thuê/租賃方: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ SHENG SHING (VIỆT NAM - HẢI DƯƠNG) 勝興 (越南-海陽) 科技責任有限公司

- + Địa chỉ/地址: Nhà xưởng C1-A, Lô số 05, Khu công nghiệp Cẩm Điền – Lương Điền, xã Cẩm Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, Việt Nam

- + Người nhận/接受者: YEN YU AN

- + Email/郵箱: jimmy_yen@power-tech.com.vn

- + Số điện thoại liên hệ/電話: 0327708720

越南海陽省錦江縣錦田鄉「錦田-良田工業園區」第 5 地段, C1-A 廠


17.2. Hình thức thông báo/通知方式

Bất kỳ thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán, khiếu nại phát sinh hoặc thư từ giao dịch v.v... do một Bên gửi cho Bên kia sẽ phải lập thành văn bản bằng Tiếng Việt và được gửi theo địa chỉ liên hệ nêu tại Điều 17.1 Hợp Đồng, trừ khi có thay đổi theo thông báo của một trong Các Bên. Đối với việc trao đổi thông tin thông thường, Các Bên có thể trao đổi qua hình thức thư điện tử.

一方向另一方發送的任何通知、請求、付款請求、產生的索賠或交易信函等應以越南語書面形式發送至合同第 17.1 條規定的聯繫地址，除非有任何一方通知的變更。為正常交流信息，雙方可通過電子郵件交流。

Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại... được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng hình thức thông báo tại khoản 17.1 và 17.2 Hợp Đồng trong thời gian như sau:

雙方同意，通知、請求、投訴.....如果在以下時間內以合同第 17.1 和 17.2 條中的正確通知形式發送到正確的地址，則視為已收到：

- a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận: 

親手遞交並由收件人簽名的信件在發送日期

- b. Vào ngày thứ 02 (ngày kế tiếp) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

在週一（次日）以特快專遞寄送通知的，自郵戳之日起計算

- c. Vào thời điểm email của người gửi báo đã gửi thành công trong trường hợp gửi bằng email.

Trong trường hợp giao nhận tận tay hoặc truyền email, nếu việc giao nhận hoặc gửi email xảy ra sau 17.00 giờ chiều của một ngày thì việc gửi thông báo sẽ được xem như đã xảy ra vào 9.00 giờ sáng Ngày Làm Việc kế tiếp. Nếu ngày nhận rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v..., nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.

發送郵件時發件人郵件發送成功。在人工遞送或電子郵件傳輸的情況下，如果遞送或電子郵件發生在當天下午 17 點之後，則通知將被視為在下一個工作日上午 9 點發出。如收到日期適逢星期日或越南節假日，上述通知、要求、投訴或信件等將視為對方於次日收到。

- 17.3. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

如果通知收件人的地址、表格和姓名發生變化，雙方必須以書面形式相互通知；變更一方未通知另一方的，變更方未收到書面通知的，發出通知的一方不承擔任何責任。

ĐIỀU 18. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

第十八條款：法律和爭議解決

- 18.1. Luật áp dụng cho việc giải thích, thực hiện và giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp Đồng này là Pháp Luật Việt Nam.

本合同的解釋、履行及爭議解決適用的法律為越南法律

Trong trường hợp các văn bản quy phạm Pháp Luật được trích dẫn hoặc tham chiếu trong Hợp Đồng hết hiệu lực và bị sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế, Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các công việc, các nghĩa vụ và các thỏa thuận tại Hợp Đồng này theo các văn bản quy phạm Pháp Luật được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó tại từng thời điểm mà không phải tiến hành điều chỉnh Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.3.7 hoặc việc sửa đổi, thay thế các văn bản quy phạm pháp luật gây ảnh hưởng xấu tới một trong Các Bên so với các điều khoản đã thỏa thuận tại Hợp Đồng.

如果合同中引用或引用的法律文件失效並被修改、補充或替換，雙方將根據此類不時修訂、補充或替換的法律文件繼續履行本合同項下的工作、義務和約定

而無需對本合同進行任何調整、修改。除第 15.3.7 條規定的情況或法律文件的修改或替換對合同一方約定的條款產生不利影響外。

- 18.2. Mọi tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng, Các Bên cùng bàn bạc, thỏa thuận giải quyết trên tinh thần hợp tác, thương lượng. Nếu không tự giải quyết được Các Bên có quyền đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của Pháp Luật.

因本合同引起的一切爭議，雙方應本著合作協商的精神協商解決。如不能自行解決，雙方有權依法將爭議提交有管轄權的人民法院解決。

ĐIỀU 19. ĐIỀU KHOẢN BẢO MẬT

第十九條款：安全條款

Các Bên cam kết không tiết lộ các điều khoản của Hợp Đồng này hay bất kỳ thông tin, tài liệu do Các Bên trao đổi trong quá trình thực hiện Hợp Đồng cho bên thứ ba, trừ khi có yêu cầu của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền hoặc được sự chấp thuận của Bên kia. Không ảnh hưởng đến hiệu lực, điều khoản này vẫn tiếp tục ràng buộc Các Bên ngay cả khi Hợp Đồng này đã kết thúc.

雙方承諾不向第三方披露本合同的條款或雙方在履行合同期間交換的任何信息和文件，除非國家主管部門要求或另一方同意。在不影響有效性的情況下，即使在本協議終止後，該條款仍對雙方具有約束力。

ĐIỀU 20. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

第二十條款：共同條款

- 20.1. Hợp Đồng này được ký kết dựa trên cơ sở thống nhất ý chí của Các Bên. Các Bên đã đọc, hiểu rõ và cam kết mình có đủ thẩm quyền, năng lực để ký kết Hợp Đồng này.

本合同在雙方同意的基礎上簽署。雙方已閱讀、理解並承諾自己有足夠的權力和能力簽署本合同。

- 20.2. Bản vẽ hiện trạng Lô Đất, các văn bản, tài liệu, phụ lục sửa đổi, bổ sung là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng sẽ được lập thành phụ lục và chỉ có giá trị khi có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền của Các Bên.

地塊的現行圖紙、文件、文件、修改和補充是合同不可分割的一部分。對合同的所有修改和補充將作為附錄進行，並且只有在雙方授權人員完全簽署後才有效。

- 20.3. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi điều khoản không được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này sẽ được Các Bên thực hiện theo quy định hiện hành của Pháp Luật.

本合同自簽訂之日起生效。本合同未規定的任何條款將由雙方按照現行法律規定執行。

20.4. Hợp Đồng này bao gồm 47 trang, được lập thành 08 bản bằng tiếng Việt và tiếng Trung (song ngữ) có giá trị như nhau, trường hợp có sự khác biệt giữa tiếng Việt và tiếng Trung thì tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

本合同共 47 页，共 8 份，用越南文和中文（双语）书写，具有同等效力，越南文和中文如有差异，以越南文为准。

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ

出租方代表

TỔNG GIÁM ĐỐC

總經理



Đinh Thị Loan

丁氏鸞

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ

租賃方代表

TỔNG GIÁM ĐỐC

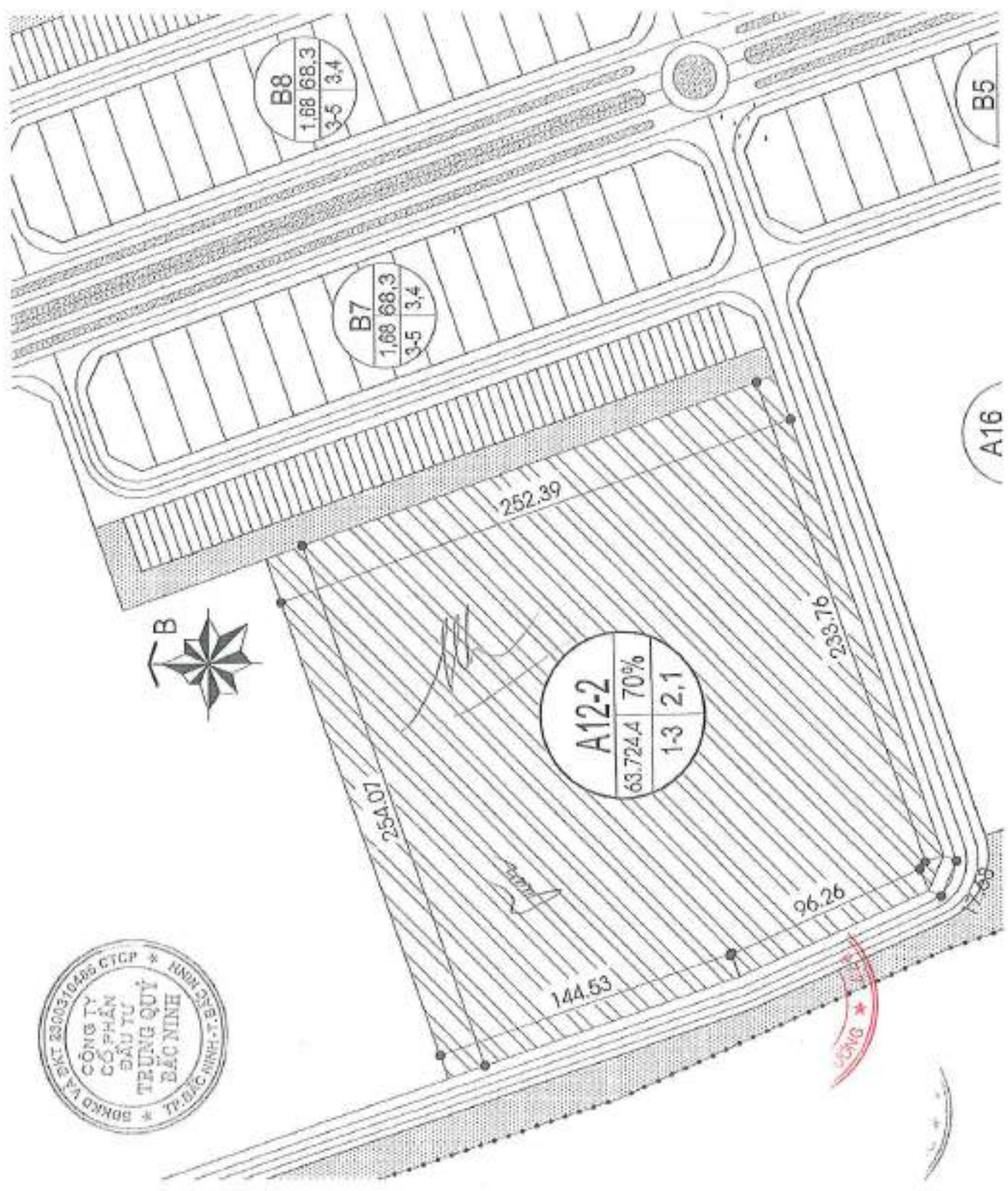
總經理



YEH, CHIA-CHENG

葉佳正





B8
1,68 68,3
3-5 3,4

B7
1,68 68,3
3-5 3,4

A12-2
63.7244 70%
1-3 2.1



CUNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
TRUNG QUÝ - BẮC NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Số: 2172024/BTT-TQBN

Bắc Ninh, ngày 20 tháng 12 năm 2024

**BIÊN BẢN THỎA THUẬN ĐẦU NÓI HẠ TẦNG KỸ THUẬT
DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP PHÚC ĐIỀN MỞ RỘNG**

- Dự án: Nhà máy sản xuất dây dẫn điện, ổ cắm điện và các thiết bị điện khác 2.
- Địa điểm: Một phần lô đất A12 (Ký hiệu là A12-2), khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng, xã Vĩnh Hồng, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

- Căn cứ Quyết định số 398/QĐ-TTg ngày 19/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng, huyện Bình Giang, TP Hải Dương;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4170136014 của Công ty cổ phần đầu tư Trung Quý - Bắc Ninh do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp ngày 05/4/2021 chứng nhận đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng, đăng ký điều chỉnh lần thứ nhất ngày 17/7/2023;

- Căn cứ Quyết định số 1589/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND huyện Bình Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng, huyện Bình Giang, tỷ lệ 1/500 ;

- Căn cứ Hồ sơ bản vẽ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng được phê duyệt;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 8721720780 của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 09/10/2024, chứng nhận dự án đầu tư: Nhà máy sản xuất dây dẫn điện, ổ cắm điện và các thiết bị điện khác 2;

- Căn cứ Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng số 17/2024/HĐTLĐPĐ/TQBN-SS ngày 08/11/2024 giữa Công ty cổ phần đầu tư Trung Quý - Bắc Ninh và Công ty TNHH Công nghệ Sheng Shing (Việt Nam-Hải Dương);

- Đơn xin thỏa thuận đầu nói hạ tầng kỹ thuật số 65/2024/CV-SS của Công ty TNHH Công nghệ Sheng Shing (Việt Nam-Hải Dương) tại Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

Hôm nay, ngày tháng năm 2024, tại Văn phòng Công ty CP Đầu tư Trung Quý - Bắc Ninh.

Chúng tôi gồm có:

I. Thành phần tham gia:

1. Đại diện: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Trung Quý - Bắc Ninh.

Ông: Phạm Quang Thẩm

Chức vụ: Giám đốc dự án KVHD

Ông: Đào Thanh Tùng

Chức vụ: Phó giám đốc CNHD

Ông: Nguyễn Đình Đăng

Chức vụ: Phó giám đốc dự án KVHD



Ông: Nguyễn Anh Tú

Chức vụ: Phó phòng Kỹ thuật CNHD

Ông: Bùi Ngọc Tuấn

Chức vụ: Cán bộ kỹ thuật

2. Đại diện: TNHH Công nghệ Sheng Shing (Việt Nam-Hải Dương).

Ông: Yeh, Chia – Cheng

Chức vụ: Tổng Giám đốc

II. Nội dung:

Các bên cùng thống nhất việc đổi nối hạ tầng kỹ thuật của dự án: Nhà máy sản xuất dây dẫn điện, ổ cắm điện và các thiết bị điện khác 2 vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng với các nội dung như sau:

1. Thoát nước mưa:

- Đầu nối hệ thống thoát nước mưa của dự án tại 3 điểm các hố ga của hệ thống thoát nước mưa có các thông số kỹ thuật như sau:

Điểm kết nối nước mưa số 1 tại hố ga M8 1.5 (Trên tuyến đường D1):

+ Tọa độ hố ga (hệ tọa độ VN2000): X = 2312196.106; Y = 571666.5605

+ Cao độ đáy cống tại hố ga của KCN: +1.07m.

+ Cao độ đỉnh hố ga của KCN: +2.76m.

+ Kích thước cống tại vị trí đầu nối của KCN: D=0,8m; i=0,2%.

+ Kích thước cống tại điểm đầu nối của nhà máy: D=0,8m

+ Cao độ đáy cống đầu nối D800 của nhà máy: +1.11m.

Điểm kết nối nước mưa số 2 tại hố ga M8 1.1 (Trên tuyến đường D1):

+ Tọa độ hố ga (hệ tọa độ VN2000): X = 2312235.5235; Y = 571779.853

+ Cao độ đáy cống tại hố ga của KCN: +1.22m.

+ Cao độ đỉnh hố ga của KCN: +2.76m.

+ Kích thước cống tại vị trí đầu nối của KCN: D=0,8m; i=0,15%.

+ Kích thước cống tại điểm đầu nối của nhà máy: D=0,8m

+ Cao độ đáy cống đầu nối D800 của nhà máy: +1.23m.

Bên B sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm thực hiện đầu nối hệ thống thoát nước mưa của dự án vào hệ thống thoát nước mưa của KCN bao gồm các khoản chi phí phát sinh khi thực hiện đầu nối và các nội dung đã cam kết theo quy định.

2. Thoát nước thải:

- Đầu nối hệ thống thoát nước thải của dự án tại hố ga T10.9 (trên tuyến đường D1) có các thông số kỹ thuật như sau:

+ Tọa độ hố ga T10.9 (hệ tọa độ VN2000): X= 2312418.0489; Y = 571540.4525

+ Cao độ đáy hố ga của KCN: +0.39m.

+ Cao độ đỉnh hố ga của KCN: +2.79m.

+ Kích thước cống của KCN: D=0,4m; i=0,25%.

+ Kích thước ống tại điểm đầu nối của nhà máy: D=0,2m.

Bên B sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc đầu nối hệ thống thoát nước thải của dự án vào hệ thống thoát nước thải chung của KCN bao gồm các khoản chi phí khi thực hiện đầu nối và các nội dung đã cam kết theo quy định. Đồng thời đảm bảo rằng nước thải của

dự án khi vận hành phải đạt các tiêu chí cột B trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải của KCN.

3. Nguồn điện:

- Vị trí đầu nối cấp điện dự kiến: Đầu nối 01 vị trí trên tuyến đường D1 (cấp điện áp trung thế 35kV) của hạ tầng cấp điện trong KCN
- Tọa độ dự kiến (hệ tọa độ VN2000): X= 2312455.5372; Y = 571526.013
- Công ty TNHH Công nghệ Sheng Shing (Việt Nam-Hải Dương) sẽ làm việc trực tiếp với Công ty TNHH MTV Điện Lực Hải Dương để đăng ký chỉ tiêu sử dụng, ký hợp đồng tiêu thụ điện và xác định vị trí cụ thể chi tiết đầu nối sau này.
- Tổng công suất điện cho dự án là 3500KVA trong đó:
- Trạm biến áp trong nhà 35/0.4kV, MBA 2500KVA
- Trạm biến áp trong nhà 35/0.4kV, MBA 1000KVA

4. Đầu nối thông tin liên lạc:

- Vị trí đầu nối thông tin liên lạc dự kiến: Đầu nối 01 vị trí bên phải tuyến đường D1 của tuyến cáp thông tin liên lạc trong KCN.
- Tọa độ dự kiến (hệ tọa độ VN2000): X= 2312251.8282; Y = 571826.7705

5. Nguồn nước sạch:

- Vị trí đầu nối cấp nước sạch: Đầu nối tại 01 điểm trên tuyến cấp nước bên phải tuyến đường D1. (đường kính ống HDPE D110).
- Tọa độ dự kiến (hệ tọa độ VN2000): X= 2312211.3598; Y = 571619.1319
- Vị trí lắp đặt đồng hồ đo lưu lượng nước được bố trí phía ngoài hàng rào Nhà máy, để thuận lợi cho Bên A thực hiện công tác bảo trì và chốt chỉ số lưu lượng sử dụng nước.
- Bên B thông báo cho Bên A về nhu cầu sử dụng, thời gian bắt đầu sử dụng và tiến hành ký hợp đồng sử dụng nước. Chi phí đầu nối đường ống của dự án với đường ống cấp nước sạch của KCN và đồng hồ nước sẽ thỏa thuận với đơn vị kinh doanh nước sạch.
- Bên B phải xây dựng bể chứa dự trữ nước đảm bảo dung tích theo TCVN về phòng cháy, chữa cháy theo Hồ sơ thẩm duyệt PCCC được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời phải đảm bảo phục vụ nước sinh hoạt theo quy định.

6. Đầu nối giao thông:

- Vị trí cổng ra vào của nhà máy được kết nối 2 điểm trên đường D1 trong KCN, đảm bảo an toàn giao thông, vị trí có tầm nhìn thông thoáng từ các phía, đảm bảo mỹ quan chung KCN.

a. Đầu nối giao thông trên tuyến D1: CÔNG CHÍNH GT1.

- Tọa độ điểm đầu nối giao thông (tìm cổng): X= 2312218.3343; Y= 571720.6833
- Phạm vi đầu nối giao thông chông lấn:
 - + 01 hố ga thoát nước thải T12.2 (tọa độ X = 2312218.9876; Y = 571727.2467).
 - + 01 hố ga thoát nước mưa M81.3 (tọa độ X = 2312215.7245; Y = 571723.22).
- Bên B chịu trách nhiệm (bao gồm tất cả các chi phí phát sinh) thực hiện các nội dung dưới đây:
 - + Cài tạo gia cố nắp hố ga nước thải T12.2 bằng nắp gang chịu lực 40T
 - + Cài tạo gia cố nắp hố ga nước mưa M81.3 bằng nắp gang chịu lực 40T
- Vị trí mở cổng chính GT1 vướng 04 cây xanh, Bên B sẽ di chuyển ra khỏi phạm vi cổng tới vị trí mới theo ý kiến của Ban quản lý dự án.

- Vị trí mở cổng không chổng lẩn cột đèn chiếu sáng của KCN.
- b. Đầu nối giao thông trên tuyến D1: CÔNG PHỤ GT2.**
- Tọa độ điểm đầu nối giao thông (tìm cổng): X= 2312314.4579; Y=571577.41
- Không bị vướng hạ tầng kỹ thuật của KCN.
- Vị trí mở cổng phụ GT2 vướng 02 cây xanh, Bên B sẽ di chuyển ra khỏi phạm vi cổng tới vị trí mới theo ý kiến của Ban quản lý dự án.
- Vị trí mở cổng không chổng lẩn cột đèn chiếu sáng của KCN.

(Đính kèm các bản vẽ vị trí, quy cách mở cổng của Nhà máy vào KCN)

7. Công tác san nền và nền hoàn thiện công trình:

- Cao độ hoàn thiện của mặt bằng dự án được tính toán đảm bảo phù hợp với cao độ hoàn thiện của đường giao thông giáp ranh khu đất.
- Trong quá trình đầu tư xây dựng, Bên B phải nghiêm túc tuân thủ theo: Giấy phép xây dựng và Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Đất dư trong quá trình thi công san nền và xây dựng dự án, Bên B không được vận chuyển ra ngoài KCN mà phải được tập kết đến đúng vị trí do bên A chỉ định.
- Các chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình xây dựng, Bên B phải được thu gom, phân loại và xử lý theo quy định của Pháp luật.
- Cao độ san nền khu đất và cao độ các công trình hạ tầng có liên quan như: vỉa hè, mặt đường Khu công nghiệp, ... theo cùng mức cao độ.

III. Các quy định chung

1. Quản lý về xây dựng:

- Diện tích đất để trồng cây xanh của toàn nhà máy đạt tỷ lệ tối thiểu 20% trên tổng diện tích lô đất thuê.
- Chỉ giới xây dựng công trình: Thể hiện đúng theo quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết KCN hoặc theo Điều lệ quản lý quy hoạch KCN do Cơ quan có thẩm quyền ban hành.
- Mật độ xây dựng của dự án phù hợp với QCVN 01:2021/BXD, đồ án quy hoạch dự án Khu Công nghiệp Phúc Điền mở rộng được phê duyệt và quy định quản lý quy hoạch của Khu Công nghiệp.

2. Yêu cầu về đầu nối

- Trước khi thi công hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, TTT, và giao thông bên B phải cung cấp bản vẽ chi tiết đầu nối vào hệ thống chung của KCN, liên hệ với Bên A để có thông tin về các đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm của KCN và có biện pháp thi công an toàn. Mọi hư hỏng thiệt hại (nếu có) do bên B gây ra, bên B sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường.
- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải trong nhà máy của Bên B phải được xây dựng đảm bảo tách riêng hoàn toàn và có sự kiểm soát của Bên A trong suốt quá trình xây dựng và hoạt động. Trong quá trình thi công hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, Bên A sẽ phối hợp với Bên B để kiểm tra đảm bảo tách biệt riêng rẽ nước mưa và nước thải.

- Tại các vị trí đầu nối nước mưa từ mái nhà xuống hệ thống thoát nước mưa nhà máy phải thông qua hố ga kiểm tra, không được đầu nối trực tiếp vào đường cống nước mưa ngầm dưới đất.

- Tại các vị trí góc ngoặt, vị trí đầu nối các đường ống nước thoát nước từ các hướng về một vị trí giao cắt phải bố trí hố ga thăm.

- Hệ thống cấp nước, cấp điện và thông tin liên lạc trong khu đất thuê lại phải được thiết kế, xây lắp và đầu nối đúng vị trí, tiêu chuẩn kỹ thuật; Đảm bảo an toàn, mỹ quan và không làm ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Vị trí đầu nối giao thông (mở công) không được xây dựng tại vị trí cột điện, trụ cứu hỏa hoặc hạng mục công trình nổi hiện hữu (trong trường hợp cột đèn, hố ga hoặc hạng mục công trình nổi hiện hữu nằm trong phạm vi đầu nối giao thông thì Nhà đầu tư cần di dời hoặc cải tạo trước khi tiến hành thi công mở công). Trong quá trình xây lắp và sử dụng công, Nhà đầu tư phải đảm bảo đúng quy chuẩn kỹ thuật, không được làm hư hại đến công trình ngầm và hạ tầng xung quanh KCN.

- Công tác đầu nối chỉ được tiến hành khi hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ thi công xong và được Bên A nghiệm thu.

- Trước khi tiến hành lắp đặt che khuất thì Bên B phải thông báo Bên A để nghiệm thu.

(Đính kèm các bản vẽ thể hiện đầu nối)

IV. Kết luận:

Các bên tham gia cùng thống nhất với các nội dung trên và cam kết nghiêm túc thực hiện. Biên bản gồm 05 trang được lập thành 07 bản có giá trị pháp lý như nhau, có hiệu lực kể từ ngày ký, bên A giữ 05 bản, bên B giữ 02 bản làm căn cứ thực hiện.



GIÁM ĐỐC
PHẠM QUANG THẨM



TỔNG GIÁM ĐỐC
YEH, CHIA-CHENG



