



- (iii) Một Bên yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng Thuê trước thời hạn mà không do lỗi của Bên kia theo Điều 13.1.e.

One Party requests to terminate the Lease Contract ahead of time without the fault of the other Party in accordance with Article 13.1.e.

- c. Quyền lập biên bản khi Bên B vi phạm các nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này.
The right to issue minutes when Party B violates/breaches the obligations under this Lease Contract.

Trường hợp Bên B không ký vào biên bản vì bất kỳ lý do gì thì biên bản vẫn được xem là có giá trị nếu biên bản có chữ ký của Bên A và một bên thứ ba làm chứng khác. Bên B qua đây đồng ý chấp nhận toàn bộ nội dung của biên bản.

In case Party B does not sign the minutes for any reason, such minutes are still considered valid if such minutes has the signatures of Party A and a third-party witness. Party B hereby agrees to accept the full content of such minutes.

- d. Quyền thế chấp, bán, chuyển nhượng hoặc xử lý khác đối với Khu Vực Thuê hay bất kỳ phần nào của Khu Vực Thuê cho bất kỳ bên cho vay hoặc bên mua nào trong suốt Thời Hạn Thuê với điều kiện bên thứ ba đó công nhận các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này và cam kết tuân theo mọi nghĩa vụ được quy định cho Bên A tại đây. Tuy nhiên, Bên A phải thông báo cho Bên B trước 30 ngày và Bên B có quyền ưu tiên mua.

The right to mortgage, sell, otherwise transfer or dispose of the Lease Area or any part thereof to any lender or purchaser during the Lease Term provided that such third party accepts the terms of this Lease Contract and undertake to comply with all obligations set forth for Party A hereunder. Party A must notify Party B 30 days in advance and Party B has the right of priority to purchase.

- e. Quyền yêu cầu Bên B nhận bàn giao Khu Vực Thuê vào Ngày Bàn Giao.

The right to request Party B to receive the Lease Area on the Handover Date.

- f. Quyền yêu cầu Bên B thanh toán (các) khoản tiền theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng Thuê này.

The right to request Party B to pay total amount(s) set out in Article 4 hereof.

- g. Quyền yêu cầu Bên B bảo quản, sử dụng Khu Vực Thuê theo đúng hiện trạng đã quy định tại Biên Bản Bàn Giao.

The right to request Party B to maintain and use the Lease Area in accordance with the conditions stated in Handover Minutes.

- h. Bất kể có quy định nào khác, quyền yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của Bên B gây ra.

Notwithstanding anything to the contrary, the right to request Party B to pay compensation for the damage or the repair of the damage caused by Party B's fault.

- i. Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, Bên A có quyền cải tạo, nâng cấp Khu Vực Thuê với văn bản chấp thuận của Bên B (văn bản chấp thuận này không bị từ chối hoặc trì hoãn một cách bất hợp lý) và việc cải tạo, nâng cấp sẽ không gây ảnh hưởng xấu cho Bên B.

Unless otherwise agreed by the Parties, Party A shall be entitled to renovate and upgrade the Lease Area with the consent of Party B (such consent not to be unreasonably withheld or delayed) and such renovation and upgrade does not adversely affect Party B.

- j. Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 13.1.a của Hợp Đồng Thuê này. Tuy nhiên, nếu Bên B không có lỗi thì Bên A không có quyền đơn phương chấm



dứt hợp đồng.

Unilaterally terminate the Lease Contract in accordance with Article 13.1.a hereof. However, if Party B is not at fault, Party A has no right to unilaterally terminate the contract.

k. Yêu cầu Bên B giao lại Khu Vực Thuê theo quy định của Hợp Đồng Thuê này.
To request Party B to return the Lease Area in accordance with the provisions hereof.

l. Quyền khác theo quy định của Hợp Đồng Thuê.
Other rights under this Lease Contract.

8.2. Trách nhiệm của Bên A

Obligations of Party A

a. Căn cứ các quy định khác tại Hợp Đồng Thuê này, Bên A đảm bảo:

Based on the conditions and terms under this Lease Contract, Party A ensures that:

(i) Bên B có quyền sử dụng Khu Vực Thuê để thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng Mục Đích Thuê quy định tại Điều 2.2.

Party B has the right to use the Lease Area in order to implement its business and production activities in accordance with the Lease Purpose described in Article 2.2.

(ii) Không có bất kỳ tranh chấp nào về quyền sở hữu/quyền sử dụng Khu Vực Thuê xảy ra trong suốt Thời Hạn Thuê.

There is no dispute regarding the ownership/usage right of the Lease Area during Lease Term.

(iii) Cung cấp cho Bên B đầy đủ hồ sơ pháp lý của Nhà xưởng 01 & Nhà xưởng 02 bao gồm nhưng không giới hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận bất động sản, văn bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, văn bản nghiệm thu môi trường, chứng từ nộp thuế và các tài liệu;

Provide to Party B with all legal documents of Factory 01 & Factory 02 including but not limited to land use right certificates, real estate certificates, documents on fire prevention and fighting, environmental acceptance documents, tax payment documents and related documents.

(iv) Bên A, bằng chi phí của mình duy trì sự sửa chữa và điều kiện tốt của các Bộ Phận Kết Cấu, Hệ Thống Truyền Dẫn Ngầm, trong phòng và Cơ sở vật chất (Trong phòng bao gồm: mái, tường, sàn, cửa ra vào và cửa sổ; cơ sở hạ tầng bao gồm: hàng rào mạng lưới đường ống ngầm ban đầu, phòng bơm chữa cháy và thiết bị trong phòng bơm, cơ sở hạ tầng và thiết bị bể tự hoại ban đầu, cửa tự động ở cổng chính). Bên A không chịu trách nhiệm sửa chữa bất kỳ thiệt hại nào đối với các Bộ Phận Kết Cấu và Hệ Thống Truyền Dẫn Ngầm gây ra bởi hành động, vi phạm, thiếu sót hoặc sơ suất của Bên B hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu độc lập, người đại diện hoặc bất kỳ người được phép chiếm giữ nào của Bên B, và các chi phí để sửa chữa thiệt hại do Bên B hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu độc lập, người đại diện hoặc bất kỳ người được phép chiếm giữ nào của Bên B sẽ do Bên B chịu. Để làm rõ, phần chi phí bảo trì trạm điện sẽ do Bên B chịu trách nhiệm.

Party A, at its own expense, maintains the repair and good condition of the Structural Parts, Underground Transmission System, room and Facilities (In room includes: roof, wall, floor, door, etc.) doors and windows; infrastructure includes: initial underground pipe network



fencing, fire pump room and equipment in pump room, initial septic tank infrastructure and equipment, automatic door at the main gate). Party A is not responsible for repairing any damage to Structural Parts and Underground Transmission System caused by acts, violations, omissions or negligence of Party B or any employees, contractors Party B's independent contractor, representative or any authorized person, and costs to repair damage incurred by Party B or any employee, independent contractor, representative or any other person allowed by Party B shall be borne by Party B. To clarify, the cost of maintaining the power station will be borne by Party B.

- (vi) Bên A bảo đảm cho Bên B sử dụng ổn định Công Trình Xây Dựng và tôn trọng quyền sử dụng và sở hữu tài sản riêng của Bên B tại Khu Vực Thuê.

Party A shall ensure that Party B shall have quiet enjoyment of the Premises and respects the right of usage and the right to property of Party B at the Lease Area.

- (vii) Bên A hướng dẫn, hỗ trợ Bên B xử lý các quy định, thủ tục đăng ký sử dụng điện, nước, xả nước thải trong hoạt động sản xuất kinh doanh; Bên B chịu trách nhiệm về thủ tục nâng công suất và chịu chi phí thiết bị điện đầu tư, v.v..

Party A guides and supports Party B in handling regulations and procedures for registration of electricity, water and wastewater discharge in production and business activities; Party B responsible for the procedure to increase capacity and bear the cost of investment electrical equipment, etc..

- (viii) Sau khi ký Hợp Đồng Thuê, mua và duy trì các loại bảo hiểm sau:

After signing the Lease Contract, purchase and maintain the following types of insurance:

- Bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với khung Công Trình Xây Dựng và các Tài Sản do Bên A xây dựng, lắp đặt. Để làm rõ, trường hợp do đặc thù ngành nghề của Bên B hoặc hoạt động kinh doanh của Bên B làm cho bên bảo hiểm tăng phí bảo hiểm đối với các tài sản của Bên A thì Bên B chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên A và/ hoặc công ty bảo hiểm (tùy trường hợp áp dụng) chi phí tương ứng với khoản tăng đó. Theo đó, Bên B đồng ý uỷ quyền và chỉ định Bên A là đơn vị làm việc với công ty bảo hiểm và là bên thụ hưởng duy nhất khi có tổn thất xảy ra. Bên B đồng ý phối hợp với Bên A và/ hoặc công ty bảo hiểm trong quá trình giải quyết bồi thường cho đến khi hoàn tất; và

The compulsory fire, explosion insurance for the Premises' frame and Assets built and installed by Party A. In the event that Party B's business lines or business activities cause an increase in the insurance premium payable by Party A in respect of Party A's assets, Party B shall be responsible for paying Party A and/ or the insurer (as the case may be) for such additional insurance premium payable by Party A. Accordingly, Party B hereby agrees to authorize and assign Party A to be the party working with the insurer and the sole beneficiary when any loss occurs. Party B shall render full cooperation with Party A and/ or the insurer in the process of compensation settlement until the completion of the claim; and

- (ix) Bên A sẽ cung cấp hệ thống cấp điện, cấp nước theo thiết kế của Bên A. Bên B chịu toàn bộ chi phí phát sinh từ điểm đầu nối vào Khu Vực Thuê của Bên B.

Party A shall be responsible for investing in power and water supply system according to Party A's design. Party B shall be liable for bearing all expenses incurred from the connection point to the Lease Area of Party B.

- b. Bàn giao Khu Vực Thuê cho Bên B theo điều khoản và điều kiện quy định trong Hợp Đồng Thuê và hướng dẫn Bên B sử dụng Khu Vực Thuê theo đúng công năng, thiết kế quy định tại Hợp Đồng Thuê này tại Ngày Bàn Giao.

To hand over the Lease Area to the Party B in accordance with the terms and conditions of this Lease Contract and to give instruction(s) to Party B to use the Lease Area in accordance



with the functions and designs as described in the Lease Contract at the Handover Date.

- c. Bảo trì, sửa chữa Công Trình Xây Dựng theo định kỳ theo cách thức được quy định bởi Bên A và trong phạm vi Pháp Luật cho phép. Để tránh hiểu lầm, Các Bên đồng ý rằng, việc bảo trì, sửa chữa Công Trình Xây Dựng theo quy định của Hợp Đồng Thuê này được hiểu là: Bên A, bằng chi phí của mình duy trì sự bảo trì, sửa chữa và điều kiện tốt của các Bộ Phần Kết Cấu và Hệ Thống Truyền Dẫn Ngầm (bao gồm: mái, tường, sàn, cửa ra vào và cửa sổ, Cơ sở vật chất bao gồm: hàng rào mạng lưới đường ống ngầm ban đầu, phòng bơm chữa cháy và thiết bị trong phòng bơm, cơ sở hạ tầng và thiết bị bể tự hoại ban đầu, cửa tự động ở cổng chính) với điều kiện là Bên A không chịu trách nhiệm sửa chữa bất kỳ thiệt hại nào đối với các Bộ Phần Kết Cấu và Hệ Thống Truyền Dẫn Ngầm gây ra bởi hành động, vi phạm, thiếu sót hoặc sơ suất của Bên B hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu độc lập, người đại diện hoặc bất kỳ người được phép chiếm giữ nào của Bên B, và các chi phí để sửa chữa thiệt hại do Bên B hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu độc lập, người đại diện hoặc bất kỳ người được phép chiếm giữ nào của Bên B sẽ do Bên B chịu. Để làm rõ, tiền bảo trì trạm điện sẽ do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán.

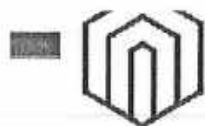
Periodically maintain and repair the Construction Works in the manner prescribed by Party A and to the extent permitted by Law. To avoid misunderstanding, the Parties agree that the maintenance and repair of the Construction Works in accordance with the provisions of this Lease Contract is understood as: Party A, at its own expense, maintains the maintenance, repairs and good condition of Structural Parts and Underground Transmission System (including: roof, walls, floors, doors and windows. Facilities include: original underground pipe network fence, room fire pump and equipment in the pump room, infrastructure and initial septic tank equipment) provided that Party A is not responsible for repairing any damage to the Structural Parts and System Underground Transmission caused by the act, breach, omission or negligence of Party B or any employee, independent contractor, representative or any authorized person of Party B, and The cost to repair damage caused by Party B or any employee, independent contractor, representative or any authorized person of Party B shall be borne by Party B. To clarify, the electricity station maintenance fee will be paid by Party B.

- d. Không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê khi Bên B thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp Đồng Thuê, trừ trường hợp được Bên B đồng ý hoặc trường hợp do Các Bên thỏa thuận theo quy định tại Điều 13.1.g.

Not to unilaterally terminate the Lease Contract if Party B fulfills his/her contractual obligations, except for the case agreed by Party B or the case agreed by the Parties as prescribed in Article 13.1.g.

- e. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Cụ thể, Bên A sẽ chịu trách nhiệm thiệt hại trực tiếp xảy ra đối với Bên B (chỉ trong phạm vi do lỗi của Bên A) theo quy định của Hợp Đồng Thuê này. Trong trường hợp Bên B bị thiệt hại (do lỗi của Bên A gây ra) và Bên B đã được bồi thường bởi đơn vị bảo hiểm (sau đây gọi chung là "**Khoản Tiền Bảo Hiểm**"), khoản tiền bồi thường thực tế mà Bên A phải trả cho Bên B bằng giá trị thiệt hại thực tế trừ đi Khoản Tiền Bảo Hiểm. Để tránh hiểu lầm, trong mọi trường hợp, Bên A sẽ chịu trách nhiệm đối với Bên B trong phạm vi giới hạn là số tiền bồi thường bảo hiểm tối đa theo hợp đồng bảo hiểm mà Bên A đã mua và duy trì theo Điều 8.2.a.(vi). Đồng thời, Bên B có nghĩa vụ gửi cho Bên A toàn bộ tài liệu hoặc bất cứ bằng chứng nào hợp pháp để chứng minh nguyên nhân lỗi là do Bên A và giá trị thiệt hại thực tế mà Bên B phải gánh chịu phát sinh trực tiếp từ lỗi đó. Nếu không được bồi thường số tiền bảo hiểm thì bên A phải chịu mọi tổn thất đã gây ra.

To pay compensation for damage caused by Party A. In particular, Party A shall be responsible for the damage caused to Party B (only to the extent where it is due to Party A's fault) under the regulations of this Lease Contract. In the event that Party B suffers damage



(caused by Party A's fault) and Party B has been compensated by the insurance provider (hereinafter collectively referred to as "**Insurance Amount**"), the actual compensation which Party A shall pay to Party B is equal to the actual damage value minus the Insurance Amount. For the avoidance of doubt, in any circumstance, Party A shall be responsible for Party B to the extent the maximum insurance claim amount under the insurance policy that Party A has purchased and maintained in accordance with Article 8.2.a.(vi). At the same time, Party B shall be obliged to send Party A all documents or any legal evidence to prove that the damage is caused by Party A's fault and the actual value of damage that Party B has to bear arising directly from Party A's fault. If the insurance amount is not compensated, Party A must bear all the losses caused.

- f. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Cơ Quan Có Thẩm Quyền theo quy định của Pháp Luật.

To fulfill financial obligations to the Competent Authorities in accordance with the Laws.

- g. Trách nhiệm khác theo quy định của Hợp Đồng Thuê.

Other obligations under this Lease Contract.

- h. Trong phạm vi Pháp Luật cho phép và bất kể nội dung nào được quy định trong Hợp Đồng Thuê này:

To the extent permitted under Laws and notwithstanding anything contained in this Lease Contract:

- (i) Bên A không chịu trách nhiệm với Bên B và Bên B không được yêu cầu Bên A bồi thường về bất kỳ thương vong, thương tích, tổn thất hoặc thiệt hại (bao gồm tổn thất gián tiếp, có tính nhân quả) mà Bên B có thể phải chịu đối với bất kỳ điều này sau đây:

Party A is not liable to Party B and Party B must not claim against Party A for any death, injury, loss or damage (including indirect, consequential and special losses) which Party B may suffer in respect of any of the following:

- Bất kỳ việc không thực hiện hoặc chậm thực hiện nào của Bên A trong việc thực hiện các bước và biện pháp, hoặc sự thiếu sót hoặc bất cập của bất kỳ các bước hoặc biện pháp đó được Bên A thực hiện, để ngăn chặn bất kỳ sự bùng phát, lây lan hoặc sự lây truyền bất kỳ bệnh truyền nhiễm nào trong Khu Vực Thuê và Khu Vực Chung;

any failure or delay by Party A in the taking or implementing of steps and measures, or the insufficiency or inadequacy of any such step or measure taken by Party A, to prevent any outbreak, spread or any transmission whatsoever of any infectious disease in the Lease Area and Common Area;

- Bên A thực hiện quyền của mình theo quy định Hợp Đồng Thuê.

Party A exercises its rights according to the provisions of the Lease Contract.

- (ii) Bên A không chịu trách nhiệm với Bên B hoặc nhân viên, nhà thầu độc lập, người đại diện hoặc người được phép chiếm giữ của Bên B hoặc bất kỳ người nào khác về bất kỳ thương vong, tổn thương, tổn thất hoặc thiệt hại nào xảy ra hoặc có nguồn gốc từ Khu Vực Thuê hoặc bất kỳ bộ phận nào khác của Khu Vực Thuê trực tiếp hoặc gián tiếp gây ra bởi, là kết quả từ hoặc liên quan đến (Trừ trường hợp do tự nhiên gây thiệt hại cho nhà cửa, công trình, cơ sở hạ tầng của Bên A):

Party A shall not be responsible to Party B or to its employees, independent contractors, agents or permitted occupier nor to any other person for any death, injury, loss or damage sustained at or originating from the Lease Area or any other part of the Lease Area directly or indirectly caused by, resulting from or in connection with: (Except for the case of natural damage to the houses, works and infrastructure of Party A)



- Bất kỳ các bước hoặc biện pháp hoặc hành động nào của Bên A hoặc nhân viên, người đại diện hoặc nhà thầu độc lập của Bên A được Bên A cho là phù hợp hoặc cần thiết để tuân thủ bất kỳ hướng dẫn, chỉ đạo hoặc yêu cầu nào khác theo bất kỳ Pháp Luật hoặc bất kỳ hướng dẫn, quy tắc hoặc yêu cầu nào của Cơ Quan Có Thẩm Quyền có liên quan tùy từng thời điểm nhằm mục đích thực hiện bất kỳ biện pháp bảo vệ, giải quyết, phòng ngừa hoặc các hình thức khác liên quan đến bệnh truyền nhiễm;

any step or measure or action taken by Party A or its employee, agent or independent contractor which is deemed appropriate or necessary by Party A to comply with any direction, order or other requirement under any Laws or any guideline, rule or requirement of the relevant Competent Authorities from time to time for the purpose of the taking of any protective measure, treatment, prevention or other dealings in relation to an infectious disease;

- Bất kỳ Sự Kiện Bất Khả Kháng nào *Any Force Majeure Events.*

(iii) Bên A, trên cơ sở bồi thường đầy đủ, cam kết bồi thường cho Bên B mọi thiệt hại, tổn thất và chi phí phát sinh do Bên A vi phạm các nghĩa vụ quy định trong hợp đồng cho thuê này và quy định của pháp luật, đồng thời giữ cho Bên B không bị thiệt hại.

(iii) Party A, on the basis of full compensation, undertakes to compensate Party B for all damages, losses and expenses incurred due to Party A's breach of the obligations specified in this rental contract and regulations required by law, and at the same time keep Party B from damages.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B

ARTICLE 9. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF PARTY B

9.1. Quyền của Bên B *Rights of Party B*

- a. Yêu cầu bên A bàn giao nhà theo đúng hiện trạng đã ghi trong hợp đồng thuê này, đồng thời yêu cầu bên A nộp đầy đủ giấy tờ chứng nhận và các giấy tờ pháp lý liên quan đến diện tích thuê; yêu cầu bên A bảo trì

- b. ,sửa chữa, bảo dưỡng nhà xưởng, cơ sở hạ tầng tại khu vực thuê một cách kịp thời.

Request Party A to hand over the house in accordance with the current status stated in this lease contract, and at the same time request Party A to submit all certification papers and legal documents related to the leased area; request Party A to maintain, repair and maintain the factory and infrastructure in the rented area in a timely manner.

- c. Bên A phải cung cấp thông tin diện tích thuê chính xác, đúng sự thật và Bên A phải cung cấp đầy đủ các chứng từ bảo hiểm trong suốt thời gian thuê tài sản trong diện tích thuê. .

Party A must provide accurate and true rental area information and Party A must provide full insurance documents during the rental period of the property in the leased area.

- d. Bên B có thể chuyển nhượng Hợp Đồng Thuê này cho các công ty con hoặc công ty liên kết của Bên B với điều kiện nhận được sự đồng ý của Bên A. Bất kỳ sự chuyển nhượng giả định nào vi phạm quy định này sẽ vô hiệu và không có giá trị thi hành.

Party B may assign the Lease Contract to its subsidiaries or its affiliates after receiving Party A's consent. Any hypothetical assignment that violates this provision shall be voided and unenforceable.

Bất kỳ bên nhận chuyển nhượng nào hợp lệ sẽ kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng trong Thời Hạn Thuê có hiệu lực còn lại của Hợp Đồng Thuê này.



The valid assignee shall inherit all rights and obligations of the assignor in accordance with the Lease Contract for the remaining Lease Term.

- e. Được ưu tiên gia hạn Thời Hạn Thuê và ưu tiên Mua lại trong trường hợp thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình trong suốt Thời Hạn Thuê.

To have the priority right for extending the Lease Term and Priority Buyback if Party B has fully complied with its obligations during the Lease Term.

- f. Được quyền sử dụng ổn định Khu Vực Thuê theo đúng Mục Đích Thuê quy định tại Điều 2.3 và đồng thời phải phù hợp với Giấy Phép trong suốt Thời Hạn Thuê.

To have the right to use the Lease Area in accordance with the Lease Purpose stated in Article 2.3 hereof and the License during the Lease Term.

- g. Được tiếp tục thuê theo các điều khoản và điều kiện quy định tại Điều 17.2 của Hợp Đồng Thuê này trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.

To continue the lease on the terms and conditions set out in Article 17.2 hereof in the event of the change of owner of the Lease Area.

- h. Yêu cầu Bên A sửa chữa Công Trình Xây Dựng trong trường hợp Công Trình Xây Dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của Bên B gây ra. Bên B trong trường hợp này được hiểu là bao gồm Bên B, nhân viên, người đại diện, nhà thầu độc lập của Bên B hoặc những người được phép chiếm giữ Công Trình Xây Dựng của Bên B hoặc bất kỳ cá nhân, tổ chức nào không phải Bên A.

To request Party A to repair the Premises in the event of Premises was damaged but not due to Party B's fault. For the purpose of this clause, Party B shall comprise of Party B and its employees, agents, independent contractors, any permitted occupier or any individual or organization other than Party A.

- i. Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra theo quy định tại Điều 8.2.e của Hợp Đồng Thuê này.

To request Party A to pay compensation for damage caused by Party A's fault in accordance with Article 8.2.e hereof.

- j. Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 13.1.b của Hợp Đồng Thuê này.

To unilaterally terminate the Lease Contract in accordance with Article 13.1.b hereof.

- k. Quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng Thuê.

Other rights under this Lease Contract.

9.2. Trách nhiệm của Bên B

Obligations of Party B

a. Bảo hiểm

Insurance

Mua và duy trì:

To purchase and procure:

- (i) Bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với bất kỳ tài sản nào của Bên B trong Khu Vực Thuê, bao gồm tất cả đồ đạc, máy móc, phụ kiện thuộc sở hữu, thuê hoặc cho thuê của Bên B; và

The compulsory fire, explosion insurance policy for any asset of Party B in the Lease Area, including all fixtures, machinery, fittings thereof owned, or rented by Party B; and



Từ một công ty bảo hiểm có uy tín và duy trì hiệu lực của bảo hiểm tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn Thuê. Để tránh nhầm lẫn, việc Bên B mua bảo hiểm không miễn trừ hoặc thay thế bất kỳ trách nhiệm nào của Bên B theo Hợp Đồng Thuê này.

From a reputable insurer and maintain the validity of the insurance at all time during the Lease Term. For avoidance of doubt, the insurance purchased by Party B does not exempt or replace any responsibility of Party B under this Lease Contract.

Bên B có trách nhiệm cung cấp cho Bên A bản sao các hợp đồng bảo hiểm được nêu tại Điều 9.2.a khi Bên A có yêu cầu trong thời hạn mà Bên A chỉ định.

Party B shall be liable to provide copies of the insurance policy mentioned in Article 9.2.a upon Party A's request within the time limit specified by Party A.

b. Sử Dụng Khu Vực Thuê và/hoặc Khu Vực Chung

The use of Lease Area and/or Common Area

- (i) Bên B không được, tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn Thuê, gây ra hoặc cho phép gây ra các thiệt hại hoặc cản trở đối với Khu Vực Chung;

Party B shall not at any time during the Lease Term cause or permit any damage to or obstruction to the Common Area;

- (ii) Bên B, bằng chi phí của mình duy trì Khu Vực Thuê, Khu Vực Chung luôn trong tình trạng sạch sẽ, phù hợp với cảnh quan chung của Khu Công Nghiệp;

Party B, at its own expense, maintain the Lease Area, Common Area in a clean condition, consistent with the general landscape of the Industrial Park;

- (iii) Bên B sẽ giữ cho Khu Vực Thuê (bao gồm cả bên trong và bên ngoài của Khu Vực Thuê), bao gồm tất cả các vật cố định, trang thiết bị và máy móc lắp đặt trong Khu Vực Thuê và Hệ Thống Truyền Dẫn, trong điều kiện tốt và trạng thái sử dụng an toàn (ngoại trừ các vấn đề về chất lượng kỹ thuật & sự hao mòn tự nhiên).

Party B shall keep the Lease Area (including both the interior and exterior of the Lease Area), including all fixtures, fittings and installations in the Lease Area and the Conducting Media, in good condition and safe use (except for technical quality problems & natural wear and tear).

c. Sửa Chữa, Chăm sóc, Bảo trì

Repair, Caring, Maintenance

- (i) Bên B, bằng chi phí và phí tổn của mình, phải ngay lập tức khắc phục, bất kỳ thiệt hại nào do Bên B, nhân viên, người đại diện, nhà thầu độc lập của Bên B hoặc những người được phép chiếm giữ gây ra đối với Khu Vực Thuê;

Party B, at its own expense and expense, must immediately remedy, any damage caused by Party B, its employees, representatives, independent contractors or authorized persons, occupation caused to the Lease Area;

- (ii) Bên B sẽ thanh toán cho bất kỳ hạng mục bảo trì, sửa chữa hoặc thay thế nào trong Khu Vực Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn các vật cố định, trang thiết bị và máy móc lắp đặt trong Khu Vực Thuê, Hệ Thống Truyền Dẫn Bên Ngoài và không bao gồm các Bộ Phận Kết Cấu, Hệ Thống Truyền Dẫn Ngầm theo Điều 8.2.a.(iii);

Party B shall pay for any item of maintenance, repair or replacement in the Lease Area, including but not limited to all fixtures, fittings and installations in the Lease Area, the External Conducting Media and excluding the Structural Parts, the Embedded Conducting Media in accordance with Article 8.2.a.(iii);



- (iii) Bên B sẽ chịu trách nhiệm về chi phí sửa chữa hoặc thay thế bất kỳ hạng mục nào trong Khu Vực Thuê (bao gồm các Bộ Phận Kết Cấu và Hệ Thống Truyền Dẫn Ngầm) vào bất kỳ thời điểm nào có liên quan do hành động, vi phạm, thiếu sót hoặc sơ suất của Bên B hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu độc lập, người đại diện hoặc bất kỳ người được phép chiếm giữ nào của Bên B;

Party B shall be responsible for the cost of the repair or replacement of any item in the Lease Area (including the Structural Parts and the Embedded Conducting Media) at any relevant time caused by the act, default, omission or negligence of Party B or any of Party B's employees, independent contractors, agents or any permitted occupier;

- (iv) Bên B sẽ chịu trách nhiệm chăm sóc và bảo trì các hạng mục cảnh quan trong Khu Vực Thuê mà được Bên A bàn giao hoặc nằm trong khuôn viên sử dụng riêng của Bên B.

Party B shall be responsible for taking care and maintaining the landscaping within the Lease Area handed over by Party A or located in Party B's private compound.

- (v) Bên B sẽ chịu trách nhiệm chăm sóc và bảo trì trạm điện, trạm bơm nước cũng như hệ thống cấp điện, cấp nước trong Khu vực thuê mà được Bên A bàn giao hoặc nằm trong khuôn viên sử dụng riêng của Bên B.

Party B shall be responsible for taking care and maintaining the electric station, pumping station and also electric and water supply system within the Lease Area handed over by Party A or located in Party B's private compound.

- d. Bên B có trách nhiệm bảo vệ và quản lý Khu Vực Thuê. Nếu có hư hỏng do trách nhiệm của Bên B, Bên B phải, bằng chi phí của mình, có trách nhiệm sửa chữa trong vòng 24 (Hai mươi bốn) giờ kể từ khi nhận được thông báo từ Bên A; trừ trường hợp đối với các hư hỏng lớn cần thời gian sửa chữa dài hơn thì Bên B phải thông báo ngay và được sự đồng ý của Bên A về việc gia hạn thời gian sửa chữa này. Trường hợp quá thời gian này mà Bên B không hoàn thành việc sửa chữa thì Bên A có thể tiến hành sửa chữa và Bên B phải chịu toàn bộ chi phí sửa chữa này, đồng thời phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh (nếu có) do việc vi phạm này gây ra.

Party B shall be responsible for protecting and managing the Lease Area. If there is damage due to the responsibility of the Party B, Party B shall, at its own cost and expense, be liable to carry out the repair and restoration of the Lease Area within 24 (Twenty-four) hours after receiving Party A's notice; except for heavy damages which require a longer repair time, Party B must immediately notify and obtain Party A's consent for the extended repair time. If Party B fails to repair after this time, Party A may carry out the repair and Party B must pay all repair costs and compensate for all arising losses (if any).

- e. Đảm bảo rằng bất kỳ và tất cả các ngành nghề kinh doanh để vận hành và sản xuất của Bên B sẽ không gây ra bất kỳ ô nhiễm môi trường nào, không phải chịu bất kỳ sự cấm đoán hay hạn chế đầu tư nào theo Pháp Luật và/hoặc quy định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền. Nếu phải chịu bất kỳ sự cấm đoán và/hoặc hạn chế tương tự, hoặc gây ra bất kỳ ô nhiễm môi trường nào, Bên B sẽ phải thay đổi ngành nghề kinh doanh của mình để phù hợp với Pháp Luật áp dụng và sự phát triển chung của Khu Công Nghiệp.

Party B undertakes that any and all business activities for operation and manufacture of Party B shall not cause any environmental pollution and shall not be subjected to any prohibition or restriction for investment under the Laws and/or the Competent Authorities' regulations. If it is subjected to any prohibition and/or restriction likewise, or causing any environmental pollution, Party B shall change its business activities to be in conformity with applicable Laws and general development of the Industrial Park.

- f. Không được quyền cho thuê lại, cầm cố, thế chấp, sang nhượng, góp vốn liên doanh với bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào cho bất kỳ đối tượng nào đối với Khu Vực Thuê thuộc quyền sở hữu



của Bên A. Trường hợp vi phạm, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào. Tiền Đặt Cọc mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A và Tiền Thuê; Phí quản lý của khoảng thời gian còn lại mà Bên B đã thanh toán cho Bên A sẽ không được hoàn trả; đồng thời Bên B phải thanh toán các chi phí điện, nước, xử lý nước thải và các dịch vụ khác mà Bên A cung cấp cho Bên B (nếu có) tính đến thời điểm Hợp Đồng Thuê chấm dứt và bồi thường cho Bên A toàn bộ các thiệt hại phát sinh (nếu có).

Party B shall not sub-lease, pledge, mortgage, transfer, contribute capital to a joint venture with a third party in any form for any entity using the Lease Area owned by Party A. If Party B breaches such obligation, Party A shall have the right to unilaterally terminate the Lease Contract without incurring any liability. The Deposit and Rental, Management fee of the remaining time that Party B has paid for Party A shall not be returned to Party B. Party B shall be liable to pay the costs of electricity, water, sewage treatment and other services provided by Party A (if any) at the time of termination of the Lease Contract and Party B shall be liable to compensate Party A for all damages arising (if any).

- g. Tuân thủ đúng và đủ theo hướng dẫn của Bên A đối với các quy định và thủ tục về đăng ký sử dụng điện phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên B.

To comply with Party A's guidelines on regulations and procedures for electricity usage registration for production and business activities of Party B.

- h. Chịu trách nhiệm chi trả những chi phí cho việc đấu nối, lắp đặt, cung cấp điện, nước, viễn thông, các mạng lưới... vào Khu Vực Thuê.

To pay for the connection, installation and supply of electricity, water, telecommunications, networks, etc. to the Lease Area.

- i. Chịu trách nhiệm ký hợp đồng sử dụng điện thoại, fax... với các đơn vị cung cấp và tự chi trả mọi chi phí sử dụng phát sinh hàng tháng.

To enter into contracts for telephone and fax, etc. with relevant suppliers and pay all usage costs incurred monthly.

- j. Cung cấp bản sao các Giấy Phép, các tài liệu khác được quy định trong Hợp Đồng Thuê cho Bên A theo quy định của Hợp Đồng Thuê và/ hoặc theo thông báo của Bên A. Để tránh hiểu lầm, Bên A được miễn trừ mọi trách nhiệm trong trường hợp Bên B không đạt được các Giấy Phép và tài liệu khác được quy định trong Hợp Đồng Thuê, ngoại trừ các vấn đề về chứng nhận và tài liệu của Bên A.

To supply copies of Licenses, documents under this Lease Contract to Party A in accordance with the provisions of the Lease Contract and/or a notice of Party A. For the avoidance of doubt, Party A shall not be responsible for any and all liability in the event that Party B fails to obtain the Licenses and documents under this Lease Contract, except for Party A's certification and documentation issues.

- k. Ký kết và tuân thủ các quy định tại (các) hợp đồng tiện ích (về việc sử dụng hệ thống cấp điện, nước, xử lý nước thải) với Bên A và/ hoặc nhà cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, dịch vụ viễn thông được Bên A cho phép.

To sign and comply with provisions described on the utilities agreement(s) (on usage of electricity, water and wastewater treatment supply systems) with Party A and/or such supplier of electricity, water, wastewater treatment and telecommunications services authorized by Party A.

- l. Trách nhiệm khác theo quy định của Hợp Đồng Thuê.

Other obligations under this Lease Contract.

ĐIỀU 10. THIẾT HẠI HOẶC PHÁ HỦY

**ARTICLE 10. DAMAGE OR DESTRUCTION****10.1. Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê***Termination of the Lease Contract*

- a. Nếu Khu Vực Thuê bị phá hủy hoặc bị thiệt hại, Bên A hoặc Bên B có thể chỉ định một chuyên gia độc lập có trình độ chuyên môn và tiêu chuẩn phù hợp được chấp nhận bởi Hai Bên (bao gồm người giám sát thi công được cấp phép) (sau đây gọi chung là "**Chuyên Gia Độc Lập**") để xác định các thiệt hại hoặc phá hủy đó, trong vòng 10 (mười) Ngày kể từ ngày có thiệt hại hoặc phá hủy đó, cho dù thiệt hại đó làm cho việc sửa chữa Khu Vực Thuê là không thể hoặc không có khả năng phục hồi lại Khu Vực Thuê trong vòng 30 (Ba mươi) Ngày kể từ ngày có thiệt hại hoặc phá hủy đó. Nếu Chuyên Gia Độc Lập xác định rằng thiệt hại khiến cho việc sửa chữa là không thể hoặc không có khả năng khắc phục để phục hồi lại Khu Vực Thuê trong vòng 30 (Ba mươi) Ngày kể từ ngày phát sinh việc phá hủy hoặc thiệt hại đó, Bên A có thể, trong vòng 10 (mười) Ngày kể từ ngày nhận được biên bản xác định của Chuyên Gia Độc Lập, chấm dứt Hợp Đồng Thuê này, không phải bồi thường vì lý do bất khả kháng, nhưng bên A phải bồi thường cho bên B mọi tổn thất do nguyên nhân khác, mà không cần phải bồi thường và ngoại trừ việc hoàn trả Tiền Thuê, Phí quản lý thanh toán trước, hoặc các khoản khác được giảm trừ cho khoảng thời gian thuê chưa sử dụng như là hậu quả của thiệt hại và/hoặc sự chấm dứt, bằng việc thông báo trước cho Bên B không trễ hơn 30 (Ba mươi) Ngày. Để tránh nhầm lẫn: (i) Bên A được phép giữ lại Tiền Đặt Cọc nếu Hợp Đồng Thuê bị chấm dứt theo quy định tại Điều 10.2 và (ii) chi phí chỉ định và chi phí cho Chuyên Gia Độc lập sẽ do Các Bên cùng chịu với tỷ lệ bằng nhau. Chuyên Gia Độc Lập sẽ hành động như một chuyên gia mà không phải trọng tài và quyết định của Chuyên Gia Độc Lập được xem là quyết định cuối cùng và ràng buộc Các Bên.

If the Lease Area is destroyed or damaged, Party A may appoint an independent expert with the appropriate qualifications and expertise acceptable to Party A (including a chartered building surveyor) (hereinafter collectively referred to as "Independent Expert") to determine, within 10 (ten) Days after the event of such damage or destruction, whether it is possible or practicable to repair and reinstate the Lease Area within 30 (thirty) Days as of the event of such damage or destruction. If the Independent Expert determines that it is impossible or impracticable to repair and reinstate the Lease Area within 30 (thirty) Days as of the event of such damage or destruction, Party A may, within 10 (ten) Days after its receipt of the Independent Experts' determination, terminate this Lease Contract, not have to compensate due to force majeure, but party A must compensate party B for all losses due to other causes, without compensation and except for repayment of any prepaid Rental, Management fee, or other amounts abated for unused lease period as a result of the damage and/or termination, by giving not less than 30 (Thirty) Days' prior notice to Party B. For the avoidance of doubt: (i) Party A shall be entitled to retain the Deposit if this Lease Contract is terminated under Article 10.2 hereof; and (ii) the cost of appointment and the fees of the Independent Expert shall be borne by the Parties in equal shares. The Independent Expert shall act as an expert and not an arbitrator and his decision shall be conclusive and binding on the Parties.

- b. Khi hết thời hạn thông báo, Hợp Đồng Thuê sẽ chấm dứt mà không ảnh hưởng đến quyền của Bên A đối với Bên B cho bất kỳ vi phạm nào trước đó của Bên B phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng Thuê.

Upon expiry of the notice, this Lease Contract shall terminate without affecting the rights of Party A against Party B for any previous default by Party B arising out of or in connection with this Lease Contract.

10.2. Thiệt hại hoặc phá hủy gây ra bởi Bên B*Damage or destruction by Party B*



Bất kể quy định tại Điều 10.1, Bên B không được hoàn trả Tiền Thuê, Phí quản lý thanh toán trước, hoặc các khoản khác được giảm trừ cho khoảng thời gian thuê chưa sử dụng như là hậu quả của thiệt hại và/hoặc sự chấm dứt như quy định tại Điều 10.1 nếu:

Notwithstanding Article 10.1 hereof, Party B shall not be entitled to receive the repayment of any prepaid Rental, Management fee, or other amounts abated for unused lease period as a result of the damage and/or termination set out in Article 10.1 above if:

- a. Thiệt hại hoặc phá hủy gây ra bởi Bên B;
the damage or destruction is caused by Party B;
- b. Hợp đồng bảo hiểm liên quan đến Khu Vực Thuê bị ảnh hưởng bởi Bên B;
the insurance policy in relation to the Lease Area is affected by Party B;
- c. Việc thanh toán tiền hợp đồng bảo hiểm bị từ chối (toàn bộ hoặc một phần) do kết quả của, bất kỳ hành vi, thiếu sót, lỗi hoặc sơ suất nào của Bên B hoặc nhân viên, người đại diện, nhà đầu độc lập của Bên B hoặc bất kỳ người được phép chiếm giữ nào.
payment of the insurance policy money is refused (entirely or partly) as a result of any act, omission, default or negligence of Party B or its employees, agents, independent contractors or any permitted occupier.

ĐIỀU 11. SỰ KIỆN VI PHẠM

ARTICLE 11. EVENT OF DEFAULT

11.1. Trừ trường hợp có Sự Kiện Bất Khả Kháng, vi phạm của Bên B được hiểu là:

Except for the Force Majeure Events, Party B's default means:

- a. Tiền Thuê theo Hợp Đồng Thuê này vẫn chưa được thanh toán trong vòng 03 (Ba) Tháng kể từ ngày đến hạn mà không có lý do (dù có yêu cầu chính thức từ Bên A hay không);
the Rental under this Lease Contract is in arrears for 03 (Three) Months from the due date without any reason (whether formally demanded by Party A or not);
- b. bất kỳ khoản tiền đến hạn nào khác theo Hợp Đồng Thuê này vẫn chưa được thanh toán trong vòng 30 (Ba mươi) Ngày kể từ ngày đến hạn mà không có lý do (dù có yêu cầu chính thức từ Bên A hay không);
any other sum due under this Lease Contract is in arrears for 30 (Thirty) Days from the due date without any reason (whether formally demanded by Party A or not);
- c. Bên B không duy trì các hợp đồng bảo hiểm có hiệu lực theo Điều 9.2.a trong suốt Thời Hạn Thuê;
Party B fails to maintain the valid insurance policies in accordance with Article 9.2.a during Lease Term;
- d. Bên B không thanh toán cho bất kỳ khoản thiếu hụt nào của Tiền Đặt Cọc dù do sự điều chỉnh theo Hợp Đồng Thuê này hoặc do sử dụng bất kỳ phần nào của Tiền Đặt Cọc bởi Bên A do việc không tuân thủ hoặc không thực hiện của Bên B;
Party B fails to pay any shortfall in the Deposit whether due to adjustment under this Lease Contract or application of any part of the Deposit by Party A due to non-observance or non-performance by Party B;
- e. Việc Mất Khả Năng Thanh Toán phát sinh liên quan đến Bên B;
an Event of Insolvency occurs in relation to Party B;
- f. Bên B không được phép vì bất kỳ lý do gì thuê Khu Vực Thuê hoặc bất cứ Giấy Phép cần thiết nào để Bên B có thể sử dụng Khu Vực Thuê hoặc kinh doanh ở Việt Nam bị thu hồi hoặc



không được gia hạn dẫn đến không thể sản xuất trong thời gian dài trước khi kết thúc Thời Hạn Thuê,

Party B is not permitted for any reason to lease the Lease Area or any Licence of Party B necessary to allow Party B to occupy Lease Area or do business in Vietnam is withdrawn or not renewed before the end of the Lease Term and cannot carry on production for a long time;

- g. Bên B thực hiện Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt mà không tuân thủ theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này;

Party B performs Fitting Out Works without complying with the provisions of this Lease Contract;

- h. Bên B cho thuê lại, chuyển nhượng hoặc bằng các cách thức khác chia sẻ việc chiếm giữ hoặc sử dụng hoặc có ý định trao các quyền liên quan đến Khu Vực Thuê cho các bên thứ ba được xem là vi phạm Hợp Đồng Thuê này;

Party B sublets, assigns or otherwise shares possession or occupation or purports to grant any rights in the Lease Area to third parties in breach of this Lease Contract;

- i. Bên B đã, theo lựa chọn hợp lý của Bên A, ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh tại Khu Vực Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn:

Party B has, in the reasonable option of Party A, ceased production and business activities in the Lease Area, including but not limited to:

- (i) Bên A (trực tiếp hoặc gián tiếp) phát hiện không có bất kỳ nhân viên, người quản lý, người có liên quan của Bên B có mặt tại Khu Vực Thuê trong vòng 30 (Ba mươi) Ngày liên tiếp mà không nhận được thông báo dưới bất kỳ hình thức nào của Bên B;

Party A (directly or indirectly) detects that there are no employees, managers, relevant people of Party B present at the Lease Area within 30 (Thirty) Days without receiving any notice in any manner from Party B;

- (ii) Bên B không có bất kỳ sự liên lạc hoặc phản hồi nào đối với nhân viên, người đại diện của Bên A dưới bất kỳ hình thức nào trong vòng 30 (Ba mươi) Ngày liên tiếp.

Party B does not have any communication or response to Party A's employees or representatives in any manner within 30 (Thirty) consecutive Days;

- j. Bên B sử dụng Khu Vực Thuê cho bất kỳ mục đích thuê (ám chỉ tham gia và hoạt động bất hợp pháp) nào không phù hợp;

Party B uses the Lease Area for any improper lease purpose (indicates illegal involvement and activity);

- k. Bên B vi phạm các điều kiện và điều khoản khác theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này.

Party B violates other conditions and terms as prescribed in this Lease Contract.

- 11.2. Việc Bên A nhận Tiền Thuê và/hoặc Phí quản lý và/hoặc các khoản thanh toán khác bởi Bên B sẽ không được xem là việc Bên A từ bỏ các quyền khởi kiện Bên B đối với các hành vi vi phạm, không tuân thủ hoặc không thực hiện của Bên B trong Hợp Đồng Thuê này (Trừ trường hợp Bên A đã biết trước).

Acceptance by Party A of the Rental and/or the Management fee and/or any other payment made by Party B shall not be deemed to operate as a waiver by Party A of any right to proceed against Party B in respect of any breach, non-observance or non-performance by Party B of this Lease Contract (Unless Party A knows in advance).

ĐIỀU 12. TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

ARTICLE 12. FORCE MAJEURE



- 12.1. Nếu việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ hay cam kết nào theo Hợp Đồng Thuê này của bất kỳ Bên nào bị cản trở, giới hạn hay can thiệp bởi bất kỳ nguyên nhân nào do các sự kiện bất khả kháng theo quy định của Pháp Luật gây ra và không thể khắc phục được mặc dù Bên đó (sau đây gọi chung là "Bên Bị Ảnh Hưởng"), đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không hạn chế như thiên tai, hoả hoạn, động đất, chiến tranh, nổi loạn, bạo động, những quyết định hay sự thay đổi trong chính sách Pháp Luật của Nhà Nước, gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các Bên trong Hợp Đồng Thuê này (sau đây gọi chung là "Sự Kiện Bất Khả Kháng"), thì Bên Bị Ảnh Hưởng, ngay sau khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc chậm nhất là sau 48 (Bốn mươi tám) giờ phải nhanh chóng gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia được biết về Sự Kiện Bất Khả Kháng này và Bên Bị Ảnh Hưởng theo đó sẽ được miễn trừ trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ hay cam kết theo Hợp Đồng Thuê này trong phạm vi và thời gian bị cản trở, giới hạn hay can thiệp đó và không bị coi là vi phạm Hợp Đồng Thuê này với điều kiện phải đưa ra được các chứng cứ cụ thể, rõ ràng việc không thực hiện nghĩa vụ là do Sự Kiện Bất Khả Kháng.

If the performance of any obligation or commitment according to the Lease Contract by any Party is obstructed, restricted or intervened by any cause due to force majeure events in accordance with the Laws and cannot be overcome despite that the Party (hereinafter collectively referred to as "Affected Party") has applied all necessary measures and capabilities available, including but not limited to natural disasters, fire, earthquake, war, rebellion, decisions or changes in the State's policies, directly affecting the fulfilment of the rights and obligations of the Parties (hereinafter collectively referred to as "Force Majeure Events"), then the Affected Party must, immediately after a Force Majeure Event or no later than 48 (forty-eight) hours, send a written notice to the other Party of this Force Majeure Event and the Affected Party shall thereafter be exempted from fulfilling its obligations or commitments according to the Lease Contract within the boundary and time of such obstruction, restriction or intervention and shall not be considered to be in breach of the Lease Contract, provided that specific and clear evidence is given that the failure to perform the obligation is due to the Force Majeure Events.

- 12.2. Nếu sau 30 (Ba mươi) Ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên Bị Ảnh Hưởng vẫn chịu ảnh hưởng bởi các sự kiện Bất Khả Kháng, Các Bên sẽ bàn bạc và quyết định:

If after 30 (Thirty) Days from the date of the Force Majeure Events, the Affected Party is still affected by the Force Majeure Events, the Parties shall discuss and decide whether:

- a. Ký kết Phụ Lục Hợp Đồng để sửa đổi hoặc bổ sung Hợp Đồng Thuê này; hoặc
To enter into a Contract Appendix to modify or supplement the Lease Contract; or
- b. Thoả thuận chấm dứt Hợp Đồng Thuê trước thời hạn.
To negotiate for pre-termination of the Lease Contract.

ĐIỀU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ VÀ HỆ QUẢ CỦA VIỆC CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ

ARTICLE 13. TERMINATION OF LEASE CONTRACT AND CONSEQUENCES OF TERMINATION OF LEASE CONTRACT

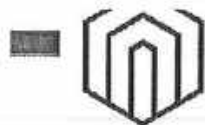
- 13.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê:

Cases of termination of the Lease Contract:

- a. Quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê của Bên A:

Party A's unilateral termination right to the Lease Contract:

Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê nếu xảy ra bất kỳ sự kiện nào dưới đây:



Party A shall be entitled to unilateral terminate the Lease Contract upon the occurrence of any of the following event:

- (i) Nếu có thông báo của Bên A theo quy định tại Điều 10;
If has notified by Party A according to Article 10;
- (ii) Xảy ra một trong các sự kiện được quy định tại Điều 11.1, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê bằng việc thông báo cho Bên B trước 05 (Năm) Ngày Làm Việc;

Occurrence of one of the events specified in Article 11.1, Party A shall be entitled to unilaterally terminate the Lease Contract by giving 05 (Five) Business Days' notice to Party B;

- (iii) Bên B cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng cho Khu Vực Thuê và/ hoặc Khu Vực Chung. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê bằng việc thông báo cho Bên B trước 05 (Năm) Ngày Làm Việc;

Party B intentionally causes material damage to the Lease Area and/or Common Area, Party A shall be entitled to unilaterally terminate the Lease Contract by giving 05 (Five) Business Days' notice to Party B;

- b. Quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê của Bên B:

Party B's unilateral termination right to the Lease Contract:

Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê nếu Bên A có bất cứ hành vi nào dưới đây:

Party B shall be entitled to unilateral terminate the Lease Contract upon the occurrence of any of the following event by Party A:

- (i) Không thực hiện trách nhiệm sửa chữa, bảo dưỡng của mình theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này trong một khoảng thời gian hợp lý sau khi nhận được thông báo bằng văn bản của Bên B khi Công Trình Xây Dựng không đảm bảo an toàn để sử dụng hoặc việc Bên A không thực hiện trách nhiệm sửa chữa đó gây thiệt hại nghiêm trọng cho Bên B;

Failure to perform its repair & maintain responsibility under the Lease Contract within a reasonable time after receiving written notice from Party B when the Premises is not safe or when such failure to repair by Party A has caused material damage to Party B;

- (ii) Tăng Tiền Thuê bất hợp lý;

In the event of unreasonable increase in the Rental;

- (iii) Trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này, nếu quyền sử dụng Công Trình Xây Dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba mà Bên A kịp thời không giải quyết;

Unless otherwise agreed by the Parties under this Lease Contract, where the right of use the Premises is restricted due to the benefit of a third party and Party A fails to timely resolve such issue;

- (iv) Bên A chậm bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp Đồng Thuê này.
Party A is late in handing over the Premises as agreed in the Article 5 of this Lease Contract.

- c. Thời Hạn Thuê chấm dứt và Các Bên không có thỏa thuận gia hạn Thời Hạn Thuê theo quy định của Hợp Đồng Thuê này.

The Lease Term expired and has not been extended by the Parties according to this Lease Contract.

- d. Xảy ra sự kiện được quy định tại Điều 12.



Occurrence of the event specified in Article 12.

- e. Một Bên yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng Thuê trước thời hạn mà không do lỗi của Bên kia thì Bên yêu cầu chấm dứt phải thông báo cho Bên còn lại bằng văn bản trước ít nhất 180 (Một trăm tám mươi) Ngày. Bên yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng Thuê phải trả cho Bên còn lại một khoản tiền tương đương với 50% (Năm mươi phần trăm) Tiền Thuê cho Thời Hạn Thuê chưa hết hạn và bồi thường cho bất kỳ tổn thất và thiệt hại (nếu có), trong vòng 05 (Năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo từ Bên còn lại. (Bao gồm nhưng không giới hạn ở chi phí di dời, chi phí di dời, chi phí thuê mặt bằng, lợi nhuận, thiệt hại do gián đoạn kinh doanh).

One Party requests to pre-terminate the Lease Contract ahead of time and not due to the fault of the other Party, the Party requesting the termination must notify the other Party in writing at least 180 (One hundred and eighty) Days in advance. The Party requesting the termination of Lease Contract must pay the counter Party an amount equivalent to 50% (fifty percent) of the Rental for the remaining Lease Term and compensate for any loss and damage (if any), within 05 (Five) Business Days after receiving the notice from the other Party (including but not limited to relocation costs, relocation costs, rental costs, profits, business interruption losses).

- f. Một Bên Vi Phạm Nghiêm Trọng Hợp Đồng Thuê này (sau đây gọi chung là “**Bên Vi Phạm**”) ảnh hưởng đến quyền lợi của Bên còn lại (sau đây gọi chung là “**Bên Bị Vi Phạm**”) mà không thể giải quyết bằng thương lượng thì Bên Bị Vi Phạm có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng Thuê bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Vi Phạm trước 07 (Bảy) Ngày Làm Việc. Bên Vi Phạm phải trả cho Bên Bị Vi Phạm một khoản tiền tương đương với 20% (Hai mươi phần trăm) Tiền Thuê cho Thời Hạn Thuê chưa hết hạn và bồi thường cho bất kỳ tổn thất và thiệt hại (nếu có), trong vòng 05 (Năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo nêu trên từ Bên Bị Vi Phạm.

One Party commits a Serious Violation of its obligation under the Lease Contract (hereinafter collectively referred to as “Defaulting Party”) and affects the rights of the other Party (hereinafter collectively referred to as “Defaulted Party”) to the extent that the violation cannot be settled by negotiation, the Defaulted Party shall be entitled to unilateral terminate the Lease Contract by notifying the Defaulting Party in writing 07 (Seven) Business Days in advance. The Defaulting Party must pay the Defaulted Party a damage equivalent to 20% (twenty percent) of the Rental for the remaining Lease Term and compensate for any loss and damage (if any), within 05 (Five) Business Days after receiving such notice from the Defaulted Party.

- g. Các trường hợp khác do Các Bên thỏa thuận và đồng ý. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều khoản và điều kiện liên quan đến việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê.

Other events as mutually agreed by the Parties. The Parties shall make an agreement in writing to set out terms and conditions in connection with the termination of the Lease Contract.

13.2. Xử lý Tiền Đặt Cọc và thực hiện nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê:

The settlement of the Deposit and the fulfilment of payment obligations upon termination of the Lease Contract:

- a. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 13.1.a.(i) và Điều 13.1.a.(iii): Tùy thuộc vào việc hoàn thành các nghĩa vụ của Bên B quy định trong Hợp Đồng Thuê này bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán theo Điều 4 và các nghĩa vụ khác quy định tại Điều 9, việc xử lý Tiền Đặt Cọc và các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 10.1.a.



In the event of termination of the Lease Contract under Article 13.1.a.(i) and Article 13.1.a.(iii): Subject to the Party B's fulfilment of all obligations under this Lease Contract including but not limited to the payment obligation under Article 4 and the obligations under Article 9, the settlement of the Deposit and payment obligations shall be in accordance with Article 10.1.a.

- b. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 13.1.a.(ii): Bên B phải thanh toán cho Bên A (i) tất cả các khoản phải trả cho Bên A mà Bên B chưa thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Thuê vào ngày chấm dứt Hợp Đồng Thuê; (ii) tất cả các chi phí và phí tổn cho việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê bao gồm chi phí hợp lý cho việc ngăn chặn, giảm thiểu hoặc bù đắp thiệt hại, và các tổn thất thực tế và trực tiếp, các chi phí và phí tổn phải thanh toán bởi Bên A cho các bên khác do việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê gây ra. Bên A sẽ giữ lại toàn bộ Tiền Đặt Cọc.

In the event of termination of the Lease Contract under Article 13.1.a.(ii): Party B shall pay to Party A (i) all outstanding amounts payable by Party B to Party A under this Lease Contract as at the date of termination of Lease Contract by Party A to other parties due to the termination. Party A shall have the right to retain the whole Deposit.

- c. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 13.1.b, Điều 13.1.c: Tùy thuộc vào việc hoàn thành các nghĩa vụ của Bên B quy định trong Hợp Đồng Thuê này bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán theo Điều 4 và các nghĩa vụ khác quy định tại Điều 9, Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B khoản Tiền Đặt Cọc mà không tính thêm bất kỳ khoản lãi nào sau khi khấu trừ các khoản đến hạn và chưa thanh toán (nếu có) của Bên B và theo quy định tại Điều 4.1.d.

In the event of termination of the Lease Contract under Article 13.1.b and Article 13.1.c Subject to the Party B's fulfilment of all obligations under this Lease Contract including but not limited to the payment obligation under Article 4 and the obligations under Article 9, Party A shall refund to Party B the Deposit without any interest upon deduction of all due and unpaid amounts (if any) payable by Party B under this Lease Contract and in accordance with the Article 4.1.d.

- d. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 13.1.d: Tùy thuộc vào sự thỏa thuận của Các Bên.

In the event of termination of the Lease Contract under Article 13.1.d: Subject to the Parties' mutual agreement.

- e. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 13.1.e:

In the event of termination of the Lease Contract under Article 13.1.e:

- (i) Nếu Bên A là Bên yêu cầu chấm dứt: Tùy thuộc vào việc hoàn thành các nghĩa vụ của Bên B quy định trong Hợp Đồng Thuê này bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán theo Điều 4 và các nghĩa vụ khác quy định tại Điều 9, Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B khoản Tiền Đặt Cọc mà không tính thêm bất kỳ khoản lãi nào sau khi khấu trừ các khoản đến hạn và chưa thanh toán (nếu có) của Bên B và theo quy định tại Điều 4.1.d.

If Party A is the Party requesting termination: Subject to the Party B's fulfilment of all obligations under this Lease Contract including but not limited to the payment obligation under Article 4 and the obligations under Article 9, Party A shall refund to Party B the Deposit without any interest upon deduction of all due and unpaid amounts (if any) payable by Party B and in accordance with Article 4.1.d.

- (ii) Nếu Bên B là Bên yêu cầu chấm dứt: tùy thuộc vào các điều kiện khác do Bên A đặt ra, Bên A, trong mọi trường hợp, có quyền giữ lại toàn bộ Tiền Đặt Cọc.



If Party B is the Party requesting the termination: subject to such other conditions as may be imposed by Party A, Party A shall, in any event, be entitled to retain the whole Deposit.

f. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 13.1.f:

In the event of termination of the Lease Contract under Article 13.1.f:

(i) Nếu Bên A là Bên Vi Phạm: Tùy thuộc vào việc hoàn thành các nghĩa vụ của Bên B quy định trong Hợp Đồng Thuê này bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán theo Điều 4 và các nghĩa vụ khác quy định tại Điều 9, Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B khoản Tiền Đặt Cọc mà không tính thêm bất kỳ khoản lãi nào sau khi khấu trừ các khoản đến hạn và chưa thanh toán (nếu có) của Bên B và theo quy định tại Điều 4.1.d. Và bồi thường thiệt hại thanh lý cho Bên B bằng số tiền đặt cọc, đồng thời bồi thường mọi tổn thất do Bên A vi phạm hợp đồng (bao gồm toàn bộ chi phí cải tạo của Bên B).

If Party A is the Defaulting Party: Subject to the Party B's fulfilment of all obligations under this Lease Contract including but not limited to the payment obligation under Article 4 and the obligations under Article 9, Party A shall refund to Party B the Deposit without any interest upon deduction of all due and unpaid amounts (if any) payable by Party B and in accordance with Article 4.1.d and compensate for liquidation damage to Party B with the deposit amount, and at the same time compensate for all losses caused by Party A's breach of the contract (including the entire cost of Party B's renovation)

(ii) Nếu Bên B là Bên Vi Phạm: tùy thuộc vào các điều kiện khác do Bên A đặt ra, Bên A trong mọi trường hợp có quyền giữ lại toàn bộ Tiền Đặt Cọc.

If Party B is the Defaulting Party: subject to such other conditions as may be imposed by Party A, Party A shall, in any event, retain the whole Deposit.

g. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 13.1.g: Tùy thuộc vào việc hoàn thành các nghĩa vụ của Bên B quy định trong Hợp Đồng Thuê này bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán theo Điều 4 và các nghĩa vụ khác quy định tại Điều 9, Xử lý Tiền Đặt Cọc và các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận giữa Các Bên.

In the event of termination of the Lease Contract under Article 13.1.g: Subject to the Party B's fulfilment of all obligations under this Lease Contract including but not limited to the payment obligation under Article 4 and the obligations under Article 9, the settlement of the Deposit and the payment obligations shall be in accordance with the agreement between the Parties.

13.3. Ngay sau khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê vì bất kỳ lý do gì, Bên B có trách nhiệm:

Immediately after the termination of this Lease Contract for any reason, Party B must:

a. Thanh toán toàn bộ các khoản chưa thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng Thuê và bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh (nếu có) do vi phạm của Bên B: Trong vòng 05 (Năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng Thuê.

Pay all unpaid amounts under the Lease Contract and compensation for all losses (if any) caused by Party B's violations: Within 05 (Five) Business Days from the date of terminating the Lease Contract.

b. Chấm dứt, rút hoặc thay đổi địa điểm hoạt động kinh doanh và các thông tin liên quan đến Khu Vực Thuê được ghi nhận trên Giấy Phép của Bên B tại các Cơ Quan Có Thẩm Quyền: Trong vòng 15 (Mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng Thuê.

Terminate, withdraw or change business address and all information related to the Lease Area recorded in Party B's Licenses at the Competent Authorities: Within 15 (Fifteen) Business Days from the date of terminating the Lease Contract.

c. Cung cấp bản sao tất cả các tài liệu chứng minh Khu Vực Thuê đã ngắt kết nối với các dịch vụ tiện ích (điện, nước, xử lý nước thải, điện thoại, fax, internet, ...) và không còn bất kỳ



khoản nợ nào còn tồn đọng: Trong vòng 15 (Mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng Thuê.

Provide copies of all documents proving that the Lease Area has disconnected from utility services (electricity, water, wastewater treatment, telephone, fax, internet, etc.) and no longer has any outstanding debt: Within 15 (Fifteen) Business Days from the date of terminating the Lease Contract.

- d. Đảm bảo rằng tất cả nhân viên, người có liên quan của Bên B phải rời khỏi Khu Vực Thuê. Đồng thời, hoàn thành việc thu hồi toàn bộ thiết bị, tài sản, máy móc... của Bên B ra khỏi Khu Vực Thuê và hoàn trả nguyên trạng Khu Vực Thuê cho Bên A theo Biên Bản Bàn Giao (trừ những hao mòn tự nhiên), bao gồm nhưng không giới hạn trách nhiệm xử lý toàn bộ chất thải nguy hại, chất thải sinh hoạt tại Khu Vực Thuê (nếu có): Trong vòng 10 (Mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng Thuê – (sau đây gọi chung là "**Hoàn Trả Khu Vực Thuê**"):

Ensure that all employees and relevant people of Party B must leave the Lease Area. Simultaneously, to complete the removal of all equipment, property, machinery... from the Lease Area and return the Lease Area to its original condition to Party A as Handover Minutes (except for natural wear and tear), including but not limited to responsibility for handling all hazardous waste, domestic waste in the Lease Area (if any): Within 10 (ten) Business Days from the date of terminating the Lease Contract – (hereinafter collectively referred to as "Lease Area Return"):

- (i) Trường hợp Bên B không thể Hoàn Trả Khu Vực Thuê như đã nêu trên, Bên B qua đây đồng ý rằng Bên A có quyền dùng mọi biện pháp cần thiết để tháo dỡ, di dời toàn bộ các thiết bị, tài sản, máy móc và các đồ vật khác của Bên B ra khỏi phạm vi Khu Vực Thuê dưới sự chứng kiến của Bên B và bên thứ ba mà không phải chịu bất cứ trách nhiệm nào. Bên B phải chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc tháo dỡ, di dời bao gồm nhưng không giới hạn chi phí thuê kho (nếu có) để chứa tài sản của Bên B. Bên A không phải chịu bất cứ trách nhiệm nào đối với sự mất mát, hư hại liên quan đến tài sản, thiết bị, máy móc của Bên B khi thực hiện công việc quy định tại Điều này. Ngoài ra, liên quan đến việc Hoàn Trả Khu Vực Thuê chậm trễ, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A khoản tiền gấp đôi Tiền Thuê của thời gian Hoàn Trả Khu Vực Thuê chậm trễ (hoặc một khoản tiền khác mà các bên có thể thỏa thuận thống nhất trong trường hợp Bên B tiếp tục chiếm giữ Khu Vực Thuê sau khi hết thời hạn mà được Bên A đồng ý).

In case Party B fails to carry out the Lease Area Return as aforementioned, Party B hereby agrees that Party A has the right to use any necessary measure to dismantle, relocate Party B's equipment, property, machinery and other objects out of the Lease Area under supervision of Party B and a third party without incurring any liability. Party B shall pay for all expenses and costs incurred related to the dismantling and relocation including but not limited to warehousing cost (if any) to store Party B's assets. Party A shall not be responsible for any loss or damage related to Party B's assets, equipment and machinery when performing the work specified in this Article.

- (ii) Các quy định khác của Hợp Đồng Thuê này sẽ tiếp tục được áp dụng (bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán Tiền Thuê, Phí quản lý và các chi phí khác theo Hợp Đồng Thuê cho Bên A đến thời điểm hoàn thành việc Hoàn Trả Khu Vực Thuê).

The other provisions of this Lease Contract shall continue to apply (including but not limited to the payment of Rental, Management fee and other costs under the Lease Contract for Party A until the time of completing the Lease Area Return).

- (iii) Trường hợp tại thời điểm Hoàn Trả Khu Vực Thuê mà Khu Vực Thuê không đúng tình trạng so với Biên Bản Bàn Giao (trừ những hao mòn tự nhiên) thì Bên B có trách nhiệm bằng chi



phí của mình sửa chữa và khôi phục Khu Vực Thuê về tình trạng ban đầu hoặc Bên A sẽ có quyền tổ chức việc sửa chữa và khôi phục và toàn bộ chi phí này do Bên B chịu đồng thời Bên B vẫn phải thanh toán Tiền Thuê, Phí quản lý và các chi phí khác cho Bên A trong thời gian này.

If the Lease Area is not in the original condition as described in Handover Minutes (except for natural wear and tear) at the time of Lease Area Return, Party B shall be responsible for repairing and reinstating the Lease Area to its original condition or Party A shall have the right to carry out repairs and reinstatements at the expenses of Party B and Party B still has to pay the Rental, Management fee and other fees to Party A during the time of such repair or reinstatement.

- (iv) Nếu Bên A muốn giữ lại phần cải tạo hoặc cơ sở vật chất và thiết bị của Bên B, thì phải trả chi phí kèm theo bồi thường cho Bên B.

If Party A wants to keep Party B's renovation or facilities and equipment, Party A must pay for Party B the costs together with compensation.

- 13.4. Việc Bên B tiếp tục chiếm giữ Khu Vực Thuê sau khi hết Thời Hạn Thuê sẽ không được xem là gia hạn Hợp Đồng Thuê này.

Party B's holding over shall not be treated as a renewal of this Lease Contract.

- 13.5. Việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê sẽ không làm mất đi bất kỳ quyền khiếu nại hay yêu cầu nào của mỗi Bên đối với Bên còn lại liên quan đến bất kỳ nghĩa vụ hay trách nhiệm phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng Thuê này cũng như bất kỳ nghĩa vụ hay trách nhiệm nào khác phát sinh do các hành vi vi phạm của một Bên.

Termination of the Lease Contract shall not waive any right of claim or demand of either Party to the other in respect of any obligation or responsibilities arising out of or in connection with the Lease Contract as well as any other obligation or responsibility arising out of the breach of a Party.

- 13.6. Nhà Nước Mua Lại Hoặc Phá Dỡ
Government Acquisition or Demolition

Nếu:

If:

- a. phkhôi yêu cầu Bên A chấm dứt Hợp Đồng Thuê này do (i) Công Trình Xây Dựng được bất kỳ Cơ Quan Có Thẩm Quyền nào mua; hoặc (ii) thông báo, chỉ thị hoặc công báo được ban hành, đặt ra hoặc công bố liên quan đến việc mua Công Trình Xây Dựng theo dự định của bất kỳ Cơ Quan Có Thẩm Quyền nào, và Bên A đã thông báo việc chấm dứt đó cho Bên B trong thời hạn hợp lý có thể thực hiện được;

Party A is required by the Competent Authorities to terminate this Lease Contract due to (i) the Premises being acquired by any Competent Authorities; or (ii) a notice, order or gazette notification being issued, made or published in respect of the intended or actual acquisition of the Premises by any Competent Authorities, and Party A has given notice of such termination to Party B to the extent reasonably practicable;

Bên A có thể chấm dứt Hợp Đồng Thuê này mà không phải bồi thường cho Bên B. Khi nhận được thông báo, Hợp Đồng Thuê này sẽ chấm dứt mà không ảnh hưởng đến quyền của Bên A đối với Bên B đối với những vi phạm trước đó do Bên B gây ra phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng Thuê này. Nếu Hợp Đồng Thuê bị chấm dứt theo quy định của Điều 13.6 này, Các Bên sẽ được miễn tất cả các nghĩa vụ khôi phục và phục hồi theo Hợp Đồng Thuê này và tất cả các nghĩa vụ của Bên B bao gồm nghĩa vụ thanh toán cho Thời Hạn Thuê chưa được sử dụng sẽ chấm dứt và không còn hiệu lực kể từ ngày chấm dứt. Tùy thuộc vào quyết định



cuối cùng của Bên A, Bên B có trách nhiệm tuân thủ các quy định tại Điều 13.3. Việc xử lý Tiền Đặt Cọc và thực hiện nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê được thực hiện theo quy định tại Điều 13.2.c.

Party A may terminate this Lease Contract, without compensation to Party B. Upon receipt of the notice, this Lease Contract shall end without affecting the rights of Party A against Party B for any previous default by Party B arising out of or in connection with this Lease Contract. If this Lease Contract is terminated pursuant to this Article 13.6, the Parties shall be exempted from all restoration and reinstatement obligations hereunder and all of Party B's obligations including all payment obligations in relation to the unused Lease Term shall cease and be of no further effect from the date of termination onwards. Subject to the sole decision of Party A, Party B shall be responsible for complying with the provisions of Article 13.3. The settlement of the Deposit and the fulfilment of payment obligations upon termination of the Lease Contract shall be in accordance with the provisions of Article 13.2.c.

- b. Bên A đã có thông báo trước 180 (Một trăm tám mươi) Ngày về dự định tái phát triển khu đất có Công Trình Xây Dựng;

Party A has given 180 (One hundred and eighty) Days prior notice of its intent to redevelop the land on which the Premises is located;

Bên A có thể chấm dứt Hợp Đồng Thuê này mà không phải bồi thường cho Bên B. Khi nhận được thông báo, Hợp Đồng Thuê này sẽ chấm dứt mà không ảnh hưởng đến quyền của Bên A đối với Bên B đối với những vi phạm trước đó do Bên B gây ra phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng Thuê này. Nếu Hợp Đồng Thuê bị chấm dứt theo quy định của Điều 13.6 này, Các Bên sẽ được miễn tất cả các nghĩa vụ khôi phục và phục hồi theo Hợp Đồng Thuê này và tất cả các nghĩa vụ của Bên B bao gồm nghĩa vụ thanh toán cho Thời Hạn Thuê chưa được sử dụng sẽ chấm dứt và không còn hiệu lực kể từ ngày chấm dứt. Tùy thuộc vào quyết định cuối cùng của Bên A, Bên B có trách nhiệm tuân thủ các quy định tại Điều 13.3. Việc xử lý Tiền Đặt Cọc và thực hiện nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê được thực hiện theo quy định tại Điều 13.2.c.

Party A may terminate this Lease Contract, without compensation to Party B. Upon receipt of the notice, this Lease Contract shall end without affecting the rights of Party A against Party B for any previous default by Party B arising out of or in connection with this Lease Contract. If this Lease Contract is terminated pursuant to this Article 13.6, the Parties shall be exempted from all restoration and reinstatement obligations hereunder and all of Party B's obligations including all payment obligations in relation to the unused Lease Term shall cease and be of no further effect from the date of termination onwards. Subject to the sole decision of Party A, Party B shall be responsible for complying with the provisions of Article 13.3. The settlement of the Deposit and the fulfilment of payment obligations upon termination of the Lease Contract shall be in accordance with the provisions of Article 13.2.c.

ĐIỀU 14. THÔNG TIN LIÊN HỆ

ARTICLE 14. CONTACT INFORMATION

- 14.1. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc các thư từ giao dịch... (sau đây gọi chung là “Thông Báo”) mà một Bên gửi cho Bên kia này phải được lập bằng văn bản, trừ trường hợp không bắt buộc theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này (bao gồm các trường hợp gửi thông qua thư điện tử, cuộc gọi, tin nhắn điện thoại) và gửi đến địa chỉ của các Bên được nêu tại Mục 11 Phụ Lục 1 Hợp Đồng Thuê này, trừ khi các Bên có thông báo về việc thay đổi địa chỉ.

Any notice, request, payment notice or transaction letters, etc. (hereinafter collectively referred to as “Notice”) that one Party sends to the other Party under the Lease Contract must be made in writing, unless otherwise required under this Lease Contract (including emails, calls, messages)



and sent to the addresses of the Parties as stated in Section 11 of Appendix 1 hereof, unless the Parties have sent a notice regarding address changes.

14.2. Trừ khi có bằng chứng cho thấy rằng Thông Báo đó đã được nhận sớm hơn, một Thông Báo được xem là đã được gửi đi và đã được nhận hợp lệ nếu:

Unless there is evidence that such Notice was received earlier, a Notice is deemed to have been sent and duly received if:

a. được gửi trực tiếp, khi được gửi đến địa chỉ nêu tại Mục 11 Phụ Lục 1 Hợp Đồng Thuê này hoặc địa chỉ do Các Bên chỉ định và đồng ý; hoặc

To be sent directly, when it has been sent to the address specified in Section 11 Appendix 1 of this Lease Contract or the address designated and agreed by the Parties; or

b. được gửi qua dịch vụ chuyển phát nhanh, 03 (Ba) Ngày Làm Việc sau ngày gửi đi; hoặc

To be sent via courier service, 03 (Three) Business Days after the date of dispatch; or

c. được gửi qua thư điện tử, 01 (Một) giờ sau khi thư điện tử được gửi đi, với điều kiện là người gửi đã không nhận được bất kỳ từ chối điện tử nào hoặc thông báo "trả lại" dưới bất kỳ hình thức nào từ máy chủ thư điện tử của bên nhận hoặc bên gửi trước thời gian đó.

To be sent via email, 01 (One) hour after the email was sent, provided that the sender has not received any electronic rejection or "return" notice of any kind from the email server of the receiver or the sender before that time.

ĐIỀU 15. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

ARTICLE 15. GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION

15.1. Luật điều chỉnh

Governing Law

Luật áp dụng cho việc giải thích, thực hiện và giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng Thuê này là hệ thống Pháp Luật Việt Nam.

The validity, interpretation, performance and resolution of disputes arising from the Lease Contract shall be governed by the Laws of Vietnam.

15.2. Giải quyết tranh chấp

Dispute resolution

a. Mọi tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng Thuê này, trước tiên sẽ được Các Bên cùng bàn bạc và giải quyết trên tinh thần hợp tác và đôi Bên cùng có lợi. Nếu Các Bên không thể tự thương lượng giải quyết được, Các Bên thỏa thuận rằng tranh chấp sẽ do Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam Bên Cạnh Phòng Thương Mại và Công Nghiệp Việt Nam (sau đây gọi chung là "VIAC") giải quyết theo Quy tắc tổ tụng Trọng tài của VIAC. Hội đồng trọng tài sẽ gồm ba trọng tài. Trọng tài thứ nhất do Bên B lựa chọn. Trọng tài thứ hai do Bên A lựa chọn. Trọng tài thứ ba do chủ tịch của VIAC chỉ định. Địa điểm phân xử tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngôn ngữ được sử dụng trong quá trình tổ tụng trọng tài sẽ là tiếng Anh. Quyết định của Hội Đồng Trọng tài là cuối cùng và ràng buộc Các Bên.

The Parties shall attempt to resolve any dispute arising out of the Lease Contract by negotiation and conciliation. If failing, it shall be fully and finally settled by the Vietnam International Arbitration at the Vietnam Chamber of Commerce and Industry (hereinafter collectively referred to as "VIAC") in accordance with the arbitration rules of VIAC for the time being in force. The tribunal shall consist of three arbitrators. The first arbitrator shall be selected by Party A. The second arbitrator shall be selected by Party B. The third arbitrator shall be appointed by the president of VIAC. The place of arbitration shall be Ho Chi Minh City. The language of arbitral tribunal shall be English. The decision of the arbitrator is final and binding on the Parties.



- b. Trong thời gian giải quyết bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến Hợp Đồng Thuê này, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê này vẫn tiếp tục ràng buộc Các Bên và Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện và tuân thủ Hợp Đồng Thuê này.

While any dispute relating to the Lease Contract is being resolved, the terms and conditions of the Lease Contract shall continue to bind the Parties and the Parties shall continue to perform and comply with the Lease Contract.

ĐIỀU 16. BẢO MẬT

ARTICLE 16. CONFIDENTIALITY

Trong thời hạn thuê và trong vòng 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày chấm dứt hoặc hết hạn hợp đồng thuê này, hai bên không được tiết lộ cho bên thứ ba bất kỳ thông tin nào liên quan đến hợp đồng thuê này, diện tích thuê và bên còn lại, trừ khi bên tiết lộ Nhận được sự chấp thuận trước bằng văn bản từ bên không tiết lộ. Bất kể quy định nào trái ngược, mỗi bên đều cần thông báo cho tập đoàn, các giám đốc, người tư vấn pháp lý, tổ chức tín dụng, bên thuê/bên mua tiềm năng của đối phương để có được sự đồng ý, tuy nhiên bên mua vẫn phải có nghĩa vụ bảo mật. Các cơ quan có thẩm quyền liên quan tiết lộ theo quy định của pháp luật, không cần phải được sự đồng ý nhưng phải thông báo trước cho bên kia. Các nghĩa vụ được quy định trong Điều khoản này sẽ tồn tại sau khi Hợp đồng cho thuê này chấm dứt hoặc hết hạn.

During the lease term and within 24 (twenty four) months from the date of termination or expiration of this lease, the two parties must not disclose to a third party any information relating to this lease, leased space and the other party, unless the disclosing party Obtains prior written consent from the nondisclosure party. Regardless of the provisions to the contrary, each party should notify the other party's corporation, directors, legal counsel, credit institution, potential lessee/buyer to obtain consent. However, the buyer still has a duty of confidentiality. The relevant authorities disclose according to the provisions of the law, do not need to get consent but must notify the other party in advance. The obligations set forth in these Terms shall survive the termination or expiration of this Lease.

ĐIỀU 17. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

ARTICLE 17. GENERAL TERMS

17.1. Cam Đoan Và Bảo Đảm

Representations and Warranties

Mỗi Bên sau đây cam đoan và bảo đảm rằng:

Each Party hereby warrants and represents that:

- a. Mỗi Bên có đủ năng lực và thẩm quyền theo Pháp Luật nơi mà bên đó thành lập để ký kết Hợp Đồng Thuê này và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Hợp Đồng Thuê;

it has full power and authority under the Laws in which they were incorporated to enter into this Lease Contract and perform its rights and obligations under Lease Contract;

- b. Hợp Đồng Thuê này được ký bởi đại diện theo pháp luật hoặc đại diện theo uỷ quyền hợp lệ của mỗi Bên;

this Lease Contract is executed by its duly legal or authorised representative of each Party;

- c. việc ký kết, chuyển giao và thực hiện Hợp Đồng Thuê này không vi phạm hoặc mâu thuẫn với các văn bản thành lập và hoạt động của mỗi Bên;

the execution, delivery and performance of this Lease Contract does not violate or conflict with the Parties' constitutional documents;



- d. mọi thông tin được cung cấp bởi một Bên cho Bên còn lại nhằm mục đích thương lượng và ký kết Hợp Đồng Thuê này là thông tin đầy đủ và chính xác;

any information given by one Party to the other Party for the purposes of negotiating and executing this Lease Contract is full and accurate;

- e. mỗi Bên sẽ thực hiện các hành động hoặc các công việc cần thiết được yêu cầu để thực hiện Hợp Đồng Thuê này một cách hiệu quả và có hiệu lực thi hành.

each Party shall conduct necessary acts or things required on its part to render and implement this Lease Contract effectively and enforceable.

17.2. Chuyển Nhượng

Assignment

- a. Bên B có thể chuyển nhượng (bất kể theo hình thức chuyển nhượng hoặc chuyển giao) các quyền và nghĩa vụ của Bên B trong Hợp Đồng này nếu có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.

Party B may assign (whether by an assignment or novation) its rights and obligations in this Lease Contract subject to the written consent of Party A.

- b. Bên A có quyền chuyển nhượng (bất kể theo hình thức chuyển nhượng hoặc chuyển giao) các quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng thuê này. Đối với việc chuyển nhượng như vậy, Bên B sẽ được thông báo trước 30 ngày và không ảnh hưởng đến quyền lợi của Bên B, Bên B có quyền ưu tiên Mua lại, Bên B qua đây đồng ý:

Party A has the right to assign (whether in the form of assignment or transfer) its rights and obligations under this lease. For such transfer, Party B will be notified 30 days in advance and does not affect the interests of Party B. Party B has the right of priority to Buy back. Party B hereby agrees:

- (i) Việc chuyển nhượng đó với điều kiện Hợp Đồng Thuê này vẫn tiếp tục có hiệu lực và bên nhận chuyển nhượng và người kế thừa và nhận chuyển giao của bên nhận chuyển nhượng sẽ bị ràng buộc với Bên B theo tất cả các điều khoản, cam kết và điều kiện của Hợp Đồng Thuê này, và tất cả các quyền của Bên B được quy định tại Hợp Đồng Thuê này và tùy thuộc nội dung còn lại của Điều 17.2.b này; Bên nhận chuyển nhượng và những người thừa kế, nhận chuyển nhượng không được là đối thủ cạnh tranh của Bên B;

to give consent to such transfer provided that this Lease Contract shall continue in full force and effect and the transferee and its successors and assignees shall be bound to Party B under all of the terms, covenants and conditions of this Lease Contract, and all rights of Party B contained herein and subject to the rest of this Article 17.2.b: The transferee and the heirs and transferees must not be a competitor of Party B;

- (ii) Chấp nhận bất kỳ bên nhận chuyển nhượng nào của Bên A là một bên cho thuê mới (sau đây gọi chung là "**Bên Cho Thuê Mới**");

to accept any transferee of Party A as its new Lessor (hereinafter collectively referred to as "New Lessor");

- (iii) Giải trừ Bên A mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng Thuê này, cụ thể, nghĩa vụ hoàn trả Tiền Đặt Cọc của Bên A và các khoản tiền khác theo quy định của Hợp Đồng Thuê này nếu và trong phạm vi khoản Tiền Đặt Cọc được chuyển và nhận bởi Bên Cho Thuê Mới;

to release Party A from all of its obligations in this Lease Contract, particularly, Party A's obligation to refund Deposit and other sums under this Lease Contract if and to the extent the Deposit is transferred to and received by the New Lessor;



- (iv) Trở thành một bên và tham gia ký kết bất kỳ hợp đồng nào với Bên A và Bên Cho Thuê Mới liên quan đến việc chuyển nhượng được đề cập nếu Bên A có yêu cầu. Hợp đồng đó sẽ được Bên A chuẩn bị bằng chi phí và phí tổn của Bên A; với điều kiện các hợp đồng đó không (i) mâu thuẫn với các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này; (ii) giảm quyền, hoặc tăng nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng Thuê này; hoặc mở rộng quyền hoặc giảm nghĩa vụ của Bên A quy định tại Hợp Đồng Thuê này.

to become a party to and sign any agreement with Party A and the New Lessor relating to the said transfer, if required by Party A. Such agreement shall be prepared by Party A at its own cost and expense; provided that such agreements do not (i) conflict with the terms of this Lease Contract; (ii) reduce Party B's rights, or increase Party B's obligations under this Lease Contract; or expand the Party A's rights, or reduce the Party A's obligations under this Lease Contract.

- 17.3.** Trong suốt Thời Hạn Thuê, nếu Bên A hay Bên B tiến hành chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp hoặc chuyển đổi loại hình hoạt động kinh doanh doanh nghiệp theo quy định Pháp Luật hiện hành, thì công ty mới sau khi tổ chức lại doanh nghiệp của Bên A hoặc Bên B phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng và đủ các quy định của Hợp Đồng Thuê này trong Thời Hạn Thuê còn lại, kể cả trong thời gian tiến hành thủ tục để đăng ký hoạt động cho công ty mới.

During the Lease Term, if Party A or Party B starts dividing, separating, consolidating, merging enterprises or changing business types in compliance with the current provisions of the Laws, the new entity after restructuring of Party A or Party B shall be responsible for continuing to properly and fully comply with the Lease Contract for the remaining Lease Term, even during the time needed to register the operation of the new company.

- 17.4.** Các quyền và nghĩa vụ của Các Bên quy định trong Hợp Đồng Thuê này không được sửa đổi, bổ sung mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại.

The rights and responsibilities of the Parties specified in the Lease Contract shall not be modified, supplemented without the written consent of the counter Party.

- 17.5.** Việc một Bên không thực hiện quyền đối với bất kỳ một điều khoản nào trong Hợp Đồng Thuê này và/hoặc bỏ qua một vi phạm của Bên kia sẽ không tạo nên sự từ bỏ đối với điều khoản đó hay có tác động đến các điều khoản khác của Hợp Đồng Thuê này và/hoặc không có nghĩa sẽ bỏ qua những vi phạm tiếp theo của Bên kia.

Delay in exercising or non-exercising of any such right in the Lease Contract is not a waiver of that right. A Party may forgo in whole or in part the liability of the other Party under the Lease Contract without reducing the liability of the other Party.

- 17.6.** Nếu bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê này bị xem là không hợp pháp, không có hiệu lực hoặc không thể thi hành được, toàn bộ hoặc một phần, thì điều khoản đó sẽ bị xóa bỏ hoặc được điều chỉnh phù hợp để trở nên hợp pháp, có hiệu lực và có khả năng thi hành và tác động đến mục đích thương mại đối với Các Bên. Trong phạm vi thì điều khoản đó hoặc một phần của điều khoản đó không thể bị xóa bỏ hoặc điều chỉnh một phần hoặc toàn bộ, thì điều khoản đó hoặc một phần của điều khoản đó sẽ, trong phạm vi không hợp pháp, không có hiệu lực hoặc không thể thi hành được, không được xem là một phần của Hợp Đồng Thuê này và tính hợp pháp, hiệu lực và khả năng thi hành của phần còn lại của Hợp Đồng Thuê sẽ, đối với việc xóa bỏ hoặc sửa chữa được thực hiện theo Điều này, không bị ảnh hưởng. Nếu có bất kỳ khoản lãi suất nào quy định tại Hợp Đồng Thuê này vượt quá mức tối đa theo quy định của Pháp Luật tùy từng thời điểm, khoản lãi suất đó sẽ được xem như dẫn chiếu đến khoản tối đa được phép theo quy định của Pháp Luật.



If any provision in this Lease Contract shall be held to be illegal, invalid or unenforceable, in whole or in part, the provision shall apply with whatever deletion or modification is necessary so that the provision is legal, valid and enforceable and gives effect to the commercial intention of the Parties. If it is not possible to delete or modify the provision, in whole or in part, then such provision or part of it shall, to the extent that it is illegal, invalid or unenforceable, be deemed not to form part of this Lease Contract and the legality, validity and enforceability of the remainder of this Lease Contract shall, subject to any deletion or modification made under this Article, not be affected. If any interest rate specified in this Lease Contract is in excess of the maximum amount that may be charged under the Laws from time to time, then such interest rate shall be deemed a reference to the maximum amount permitted under the Laws.

- 17.7. Hợp Đồng Thuê này có 17 (mười bảy) điều, với ... trang, được viết bằng tiếng Việt và tiếng Anh và được lập thành 04 (bốn) bản, mỗi Bên giữ 02 (hai) bản có hiệu lực như nhau. Khi có mâu thuẫn giữa các ngôn ngữ, tiếng Anh sẽ được ưu tiên áp dụng.

The Lease Contract includes 17 (Seventeen) articles, ... pages, is written in Vietnamese and English and made in 04 (Four) copies, each Party keeps 02 (Two) copies with equal validity. In the event of any inconsistency between languages, the English version shall prevail.

- 17.8. Hợp Đồng Thuê này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

This Lease Contract shall be effective from the date of signing./.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ON BEHALF OF PARTY A



张永

GIÁM ĐỐC

CHAN HOI WING

ĐẠI DIỆN BÊN B

ON BEHALF OF PARTY B



江月凡

TỔNG GIÁM ĐỐC

JIANG YUEFAN

VNIC

**PHỤ LỤC 1/APPENDIX 1***(Thông tin chung/General Information)*

MỤC ITEM	ĐIỀU KHOẢN HỢP ĐỒNG TERM OF THE CONTRACT	NỘI DUNG CONTENTS
1	Thông tin về Khu Vực Thuê <i>Information of the Lease Area</i>	Loại Công Trình Xây Dựng: Công trình xây dựng không phải nhà ở; Nhà xưởng kèm văn phòng xây sẵn. <i>Type of Premises: Non-residential construction: Ready-built factory and office.</i> Hiện trạng về chất lượng Công Trình Xây Dựng: Đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp Luật. <i>Status of Premises: In compliance with regulations of Laws.</i> Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp <i>Purpose of land use: Industrial park land</i> Công năng sử dụng: Nhà xưởng kèm văn phòng <i>Function: Factory and office</i> Trang thiết bị kèm theo: Được quy định tại Biên Bản Bàn Giao. <i>Attached facilities: Being set out in Handover Minutes.</i>
2	Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng KCN <i>IP Developer</i>	Tên: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đức Anh <i>Name: Duc Anh construction investment Joint Stock Company</i> Địa chỉ: Cụm Công nghiệp Hợp Hải, Xã Kinh Kệ, Huyện Lâm Thao, Phú Thọ <i>Address: Hop Hai Industrial Cluster, Kinh Ke Commune, Lam Thao District, Phu Tho Province</i>
3	Khu Công Nghiệp <i>Industrial Park</i>	Tên: Khu công nghiệp Cẩm Khê <i>Name: Cam Khe Industrial Park</i> Địa chỉ: Thị trấn Cẩm Khê, Huyện Cẩm Khê, Phú Thọ <i>Address: Cam Khe Town, Cam Khe District, Phu Tho Province</i>
4	Mục Đích Thuê <i>Lease Purpose</i>	Ngành nghề: Sản xuất sản phẩm nam châm cho điện thoại và các thiết bị điện tử <i>Industry: Producing magnet products for phones and electronic devices</i>
5	Ngày Bàn Giao <i>Handover Date</i>	Kể từ ngày Kim Thịnh và Đức Anh ký kết thoả thuận về việc nghiệm thu nhà xưởng, nhưng không muộn hơn



		16/5/2025. Bên A sau khi nhận bàn giao từng phần hoặc toàn bộ các hạng mục và tài liệu liên quan đã hoàn thành nghiệm thu từ phía Đức Anh thì có trách nhiệm nhanh chóng bàn giao từng hạng mục và tài liệu tương ứng cho Bên B. Handover date: from the date Kim Thinh and Duc Anh entered into an agreement regarding the acceptance of the factory, which shall take place no later than May 16th, 2025. Upon receipt of any part or the entirety of the completed and accepted items and related documents from Duc Anh, Party A shall be responsible for promptly handing over the corresponding items and documents to Party B.
6	Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê <i>Rental Commencement Date</i>	Ngày bắt đầu tính tiền thuê Nhà xưởng 01 & Nhà xưởng 02: được tính từ ngày 01/09/2025 _____. The starting date of calculating the rent for Factory 01 & Factory 02: calculated from 01/09/2025 _____.
7	Thời Hạn Thuê (5 năm) <i>Lease Term (5 years)</i>	Đến hết 31/05/2030 _____. Until 31/05/2030 _____.
8	Chính sách ưu đãi <i>Promotion Policy</i>	Miễn tiền thuê đến hết ngày 31/08/2025 _____. Free rental until 31/08/2025 _____.
9	Thông tin liên hệ <i>Contact information</i>	Bên A: CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KIM THỊNH <i>Party A: KIM THINH DEVELOPMENT LIMITED COMPANY</i> Người nhận: Ông CHAN HOI WING <i>Attention: Mr. CHAN HOI WING</i> Điện thoại/Phone No.: (+84) 97888271 Email: Dennischan2226@yahoo.com.hk Click here to enter text. Bên B: CÔNG TY TNHH INST MAGNETIC NEW MATERIALS VIETNAM <i>Party B: INST MAGNETIC NEW MATERIALS VIETNAM</i> Người nhận: Jiang Yuefan <i>Attention: Jiang Yuefan</i> Điện thoại/Phone No.: 0346654353 Email: Click here to enter text.
10	Công suất điện <i>Power capacity</i>	2000kVA

**PHỤ LỤC 2/APPENDIX 2***(Thông tin nhà xưởng và tiền thuê)**(Factory information and rental fee)***ĐIỀU 1: THÔNG TIN NHÀ XƯỞNG****ARTICLE 1: FACTORY INFORMATION**

STT/No	Nhà xưởng/ Factory (m2)	Văn Phòng/ Factory Office(m2)
1. Nhà xưởng 01/Factory 01	4.635,39	827,22
Nhà xưởng 02/Factory 02	4.635,39	827,22
Tổng diện tích/Total Area (m2)	10.925,22	

ĐIỀU 2: TIỀN ĐẶT CỌC; TIỀN THUÊ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**ARTICLE 2: DEPOSIT AMOUNT, RENTAL FEE, PAYMENT METHOD**

1. Tiền Đặt Cọc: Bên B phải đặt cọc cho Bên A số tiền tương đương với 06 (Sáu) tháng Tiền Thuê.

Deposit Amount: Party B shall pay an amount equivalent to 06 (six) months of the rental to Party A.

2. Tiền Thuê:

Rental Fee:

- a. Tiền Thuê Nhà Xưởng và Văn Phòng Sản xuất: 3,5 USD/m²/tháng (Bằng chữ: Ba phẩy năm USD/m²/tháng).

Factory & Office Rental Fee: USD 3,5/m²/month (management fee included) (In words: Three point five USD/m²/month).

- b. Phí Quản lý: 0,2 USD/m²/tháng

Management Fee: 0,2 USD/m²/month

- c. Bảng minh họa tiền thuê 02 (Hai) xưởng trong 01 (Một) tháng

The table below illustrates Rental Fee of 02 (Two) Factories in 01 (One) month:

STT/No	Diện tích/Area (m2)	Đơn giá/Unit Price (USD)	Thành tiền/Total Amount (USD)
--------	------------------------	-----------------------------	----------------------------------



1. Nhà xưởng & Văn phòng <i>Factory & Office</i>	10.925,22	3,5	38.238,27
2. Phí Quản lý <i>Management Fee</i>		0,2	2.185,05
3. Bãi đậu xe <i>Parking Fee</i>	1.808,55	1,5	2.712,83
Tổng cộng/Total Area (USD)			43.136,15
Tổng cộng/Total Area (VND)			1.127.578.961

*Lưu ý: Tỷ giá quy đổi từ Đồng Việt Nam sang Đô la Mỹ (hoặc ngược lại, nếu có) được áp dụng trong Hợp đồng này sẽ căn cứ theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) ngày 10/05/2025.

*Notice: The exchange rate for converting Vietnamdong into United States Dollars (or vice versa, if applicable) under this Contract shall be based on the selling exchange rate published by the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) at the time of May 10th, 2025.

Các mức giá trên chưa bao gồm thuế GTGT
The above prices excluded of VAT.

Mức Tiền Thuê sẽ tăng 5% mỗi năm kể từ năm thứ 2 (tháng thứ 13).
The above Rental Fee will increase by 5% every year from 2nd year (13th month).

Đơn giá tiền thuê/Rental Unit Fee:

***Nhà xưởng và phí Quản lý/Factory & Management Fee:**

Năm 1: 3,7 USD/m2/tháng (bằng chữ: Ba phẩy bảy Đô la Mỹ)
Year 1: 3.7 USD/m2/month (in words: Three point seven US Dollars)

Năm 2: 3,885 USD/m2/tháng (bằng chữ: Ba phẩy tám tám năm Đô la Mỹ)
Year 2: 3.885 USD/m2/month (in words: Three point eight eight five US Dollars)

Năm 3: 4,079 USD/m2/tháng (bằng chữ: Bốn phẩy không bảy chín Đô la Mỹ)
Year 3: 4.079 USD/m2/month (in words: Four point zero seven nine US Dollars)

Năm 4: 4,283 USD/m2/tháng (bằng chữ: Bốn phẩy hai tám ba Đô la Mỹ)
Year 4: 4.283 USD/m2/month (in words: Four point two eight three US Dollars)

Năm 5: 4,497 USD/m2/tháng (bằng chữ: Bốn phẩy bốn chín bảy Đô la Mỹ)
Year 5: 4.497 USD/m2/month (in words: Four point four nine seven US Dollars)

*Lưu ý: Giá thuê chưa bao gồm VAT

*Notice: Rental Fee not included VAT

***Nhà để xe/Parking Fee:**

Năm 1: 1,5 USD/m2/tháng (bằng chữ: Một phẩy năm Đô la Mỹ)
Year 1: 1.5 USD/m2/month (in words: One point five US Dollars)



Năm 2: 1,575 USD/m²/tháng (bằng chữ: Một phẩy năm bảy năm Đô la Mỹ)
Year 2: 1.575 USD/m²/month (in words: One point five seven five US Dollars)

Năm 3: 1,654 USD/m²/tháng (bằng chữ: Một phẩy sáu năm tư Đô la Mỹ)
Year 3: 1.654 USD/m²/month (in words: One point six five four US Dollars)

Năm 4: 1,736 USD/m²/tháng (bằng chữ: Một phẩy bảy ba sáu Đô la Mỹ)
Year 4: 1.736 USD/m²/month (in words: One point seven three six US Dollars)

Năm 5: 1,823 USD/m²/tháng (bằng chữ: Một phẩy tám hai ba Đô la Mỹ)
Year 5: 1.823 USD/m²/month (in words: One point eight two three US Dollars)

3. Phương thức thanh toán:

Payment method:

Tiền Thuê được Bên B thanh toán hàng Quý cho Bên A cụ thể như sau:

Party B shall be liable to pay the quarterly Rental Fee to Party A, detailed as follows:

Quý đầu tiên: kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến hết ngày cuối cùng của Quý đó:

First Quarter: from the Rental Commencement Date to the end of that first Quarter:

- Thời hạn thanh toán: Trong vòng 5 (Năm) ngày kể từ ngày 01/09/2025, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A tiền thuê của Quý đầu tiên. Bên B sẽ thanh toán cho Bên A bằng hình thức chuyển khoản, phí chuyển khoản do Bên B chịu mà không có bất kỳ khoản khấu trừ, bồi thường hay bù trừ nào.

Payment term: Within 5 (Five) days from the date September 1st 2025, Party B will pay Party A the rent fee of the First Quarter. Party B will pay Party A by bank transfer, the transfer fee is borne by Party B without any deduction, counterclaim or set-off.

- Số tiền phải thanh toán trong Quý đầu tiên (chưa bao gồm thuế GTGT) được tính như sau:

Số tiền phải thanh toán

$$= \sum \frac{\text{Đơn giá từng loại} * \text{Diện tích từng loại} * \text{Số ngày trong Quý đầu tiên}}{30 \text{ ngày}}$$

The amount payable of first Quarter (excluding VAT) is calculated as follows:

Amount payable

$$= \sum \frac{\text{Rate of each type} * \text{Area of each type} * \text{Number of days in first quarter}}{30 \text{ days}}$$

Kể từ Quý thứ 2 đến hết Thời Hạn Thuê:

From the Second Quarter to the end of Lease Term:

- Thời hạn thanh toán: Trong vòng 5 (Năm) ngày trước ngày hết hạn thuê của Quý đầu tiên, Bên B sẽ tiếp tục thanh toán cho kỳ hạn thuê của 3 tháng tiếp theo, và cách thức thanh toán này sẽ được áp dụng cho các kỳ hạn thuê tiếp sau đó. Bên B sẽ thanh toán cho Bên A bằng hình thức chuyển khoản, phí chuyển khoản do Bên B chịu.

Payment term: Within 5 (Five) days before the end of the first 3 months' rental fee, Party B will continue to pay for the next 3 months' lease term, and this payment method will be applied for the following lease terms. The Rental Fee will be paid quarterly to Party A via bank transfer. The transfer fee shall be borne by Party B without any deduction, counterclaim or set-off.

- Số tiền phải thanh toán hàng Quý (chưa bao gồm thuế GTGT) được tính như sau:



Số tiền phải thanh toán = $\sum$ Đơn giá từng loại * Diện tích từng loại * 3 tháng

The amount payable quarterly (excluding VAT) is calculated as follows:

*Amount payable = $\sum$ Rate of each type * Area of each type * 3 months*

Bên A sẽ xuất hóa đơn GTGT tương ứng cho Bên B sau khi nhận được đầy đủ khoản tiền thanh toán của Bên B.

Party A shall send the VAT invoice to Party B after receiving the full payment from Party B.

- f. Đồng tiền thanh toán: Tiền Thuê được thanh toán bằng đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá bán của tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) ngày 10/05/2025.

Payment currency: Rent Fee is paid in Vietnam Dong (VND) converted at the selling rate of selling exchange rate published by the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) at the time of May 10th, 2025.

ĐIỀU 4. ĐẶT CỌC GIỮ CHỖ

ARTICLE 4. RESERVATION DEPOSIT

1. Tiền đặt cọc giữ chỗ: 03 tháng tiền thuê, tương đương với 3.382.736.883VND (Bằng chữ: Ba tỉ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm ba mươi sáu tám trăm tám mươi ba Việt Nam đồng)

Reservation deposit amount: 03 (Three) Months Rental Fee, equivalent to VND 3,382,736,883 (in words: Three billion three hundred eighty-two million seven hundred thirty-six thousand eight hundred eighty-three Vietnamdong)

2. Thời hạn chuyển Tiền đặt cọc giữ chỗ/ Payment term of Reservation Deposit:

Bên B chuyển tiền đặt cọc cho Bên A trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

Party B shall transfer the reservation deposit to Party A within 15 (fifteen) days after signing the contract.

3. Phương thức thanh toán: chuyển khoản. Phí chuyển khoản do Bên B chịu.

Payment method: bank transfer. The transfer fee shall be borne by Party B.

4. Thông tin tài khoản ngân hàng/Bank account information:

a. Tên tài khoản/Account name: Công ty TNHH Phát triển Kim Thịnh/ KIM THINH DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

b. Số tài khoản USD/USD Bank account no.:

Số tài khoản VND/VND Bank account no: 0127000100001017308

c. Tại ngân hàng/At bank: Ngân hàng Công thương Trung Quốc (ICBC) - chi nhánh Hà Nội

d. Mã SWIFT CODE/Swift code: ICBKVNXXX

5. Ngay sau khi Các Bên ký kết Hợp Đồng Cho Thuê Nhà Xưởng chính thức, Tiền đặt cọc giữ chỗ cho Hợp Đồng Nguyên Tắc này sẽ tự động chuyển thành một phần giá trị Tiền Đặt Cọc Hợp Đồng Cho Thuê Nhà Xưởng chính thức.

Upon both Parties signing of the official Premises Lease Contract (or the Official Premises Lease Contract), the Reservation Deposit amount under this Principal Contract will be automatically



converted into a part of the Deposit Amount of Rent Right (or the Deposit Amount) for the Official Premises Lease Contract.

Bên B phải đặt cọc cho Bên A Tổng số tiền tương đương với 06 (sáu) tháng Tiền Thuê, tương đương 6.765.473.766 VND (Bằng chữ: Sáu tỉ bảy trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi sáu Việt Nam đồng).

Deposit Amount: Party B shall pay an amount equivalent to 06 (six) months of the rental to Party A, equivalent to 6.765.473.766 VND (In words: Six billion seven hundred sixty-five million four hundred seventy-three thousand seven hundred sixty-six Vietnamdong).

Do Bên B đã đặt cọc cho Bên A 3 tháng tiền cọc trước đó tương ứng 3.382.736.883VND (Bằng chữ: Ba tỉ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm ba mươi sáu tám trăm tám mươi ba Việt Nam đồng), trong vòng 05 (Năm) ngày kể từ ngày 1/9/2025, Bên B đặt cọc bổ sung cho Bên A 3 tháng còn lại tương ứng: 3.382.736.883VND (Bằng chữ: Ba tỉ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm ba mươi sáu tám trăm tám mươi ba Việt Nam đồng)

Since Party B has paid a deposit to Party A for 3 months rent fee, equivalent to 3,382,736,883 (in words: Three billion three hundred eighty-two million seven hundred thirty-six thousand eight hundred eighty-three Vietnamdong), so within 05 (Five) days from September 1st, 2025, Party B makes an additional deposit to Party A for the remaining 3 months of rent respectively: 3,382,736,883 (in words: Three billion three hundred eighty-two million seven hundred thirty-six thousand eight hundred eighty-three Vietnamdong)

Tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả lại đầy đủ cho Bên B trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng cho thuê nhà xưởng chấm dứt hiệu lực nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

(i) Hết thời hạn thuê mà Bên B không có nhu cầu gia hạn.

(ii) Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên A vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng.

(iii) Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng không đúng theo quy định trong Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên A phải trả cho Bên B một khoản tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc đã nhận.

(iv) Do sự kiện bất khả kháng kéo dài quá 90 ngày kể từ ngày phát sinh sự kiện Bất khả kháng mà hai Bên không thống nhất việc điều chỉnh, sửa đổi Hợp đồng cho phù hợp với tình hình thực tế.

The deposit will be fully refunded to Party B within 03 (three) working days from the date of termination of the Factory Lease Contract in one of the following cases:

(i) At the end of the lease term, Party B has no need to extend it.

(ii) Party B unilaterally terminates the Contract because Party A violates its Obligations in the Contract.

(iii) Party A unilaterally terminates the Contract not in accordance with the provisions of the Contract. In this case, Party A must pay Party B a deposit equivalent to the amount of the deposit received.

(iv) Due to the Force Majeure Events last long more than 90 (Ninety) days from the date of occurrence of the Force Majeure event, but the two Parties do not agree on the adjustment and modification of the Contract to suit the reality situation.

ĐIỀU 5. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

ARTICLE 5. OTHER TERMS

1. Quyền lợi của Bên B/ Party B's rights:

- Bên B có quyền mở rộng trạm biến áp theo nhu cầu sử dụng thực tế.
- Party B has the right to expand the substation according to the usage requirements



- Bên B sẽ tự mua sắm các thiết bị và cơ sở vật chất liên quan. Khi hết thời hạn thuê theo Hợp đồng này, Bên B có quyền tháo dỡ và mang đi các thiết bị và cơ sở vật chất liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn ở máy biến áp, tủ phân phối điện, v.v.

- Party B will purchase the relevant facilities and equipment by itself. At the expiration of the lease term of this contract, Party B has the right to dismantle and take away the relevant facilities and equipment, including but not limited to transformers, distribution cabinets, etc.



VNIC



VNIC



PHỤ LỤC 3/APPENDIX 3

(Bản đồ và bản vẽ Công Trình Xây Dựng/ The map and drawings of the Premises)
Bao gồm 02 phụ lục nhỏ A, B/ Including 02 little Appendix A, B



PHỤ LỤC A

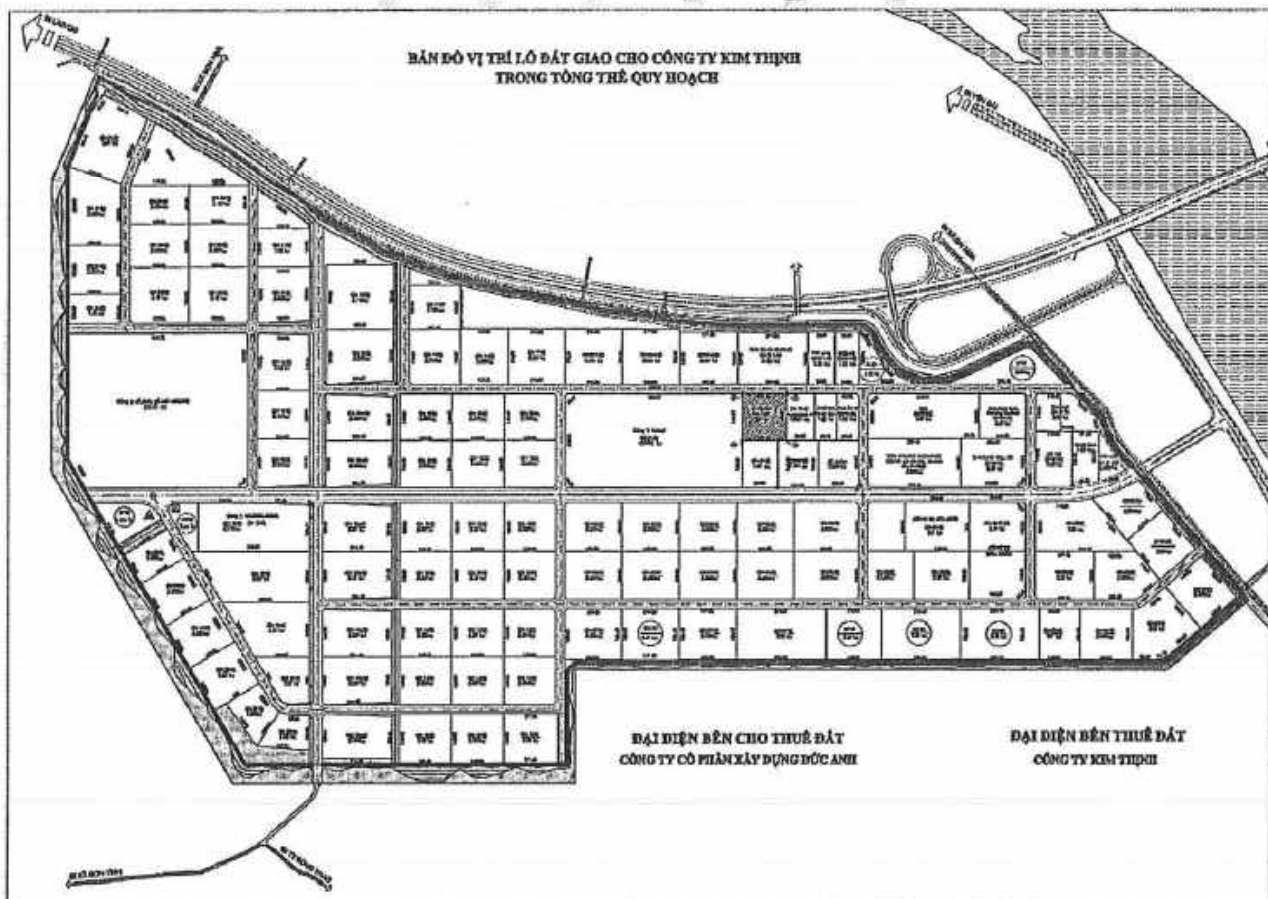
APPENDIX A

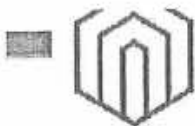
VỊ TRÍ NHÀ XƯỞNG KIM THINH

LOCATION OF KIM THINH READY-BUILT FACTORY

Địa chỉ: Lô CN07, khu công nghiệp Cẩm Khê, thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ

Lot CN07, Cam Khe Industrial Park, Cam Khe Town, Cam Khe District, Phu Tho Province



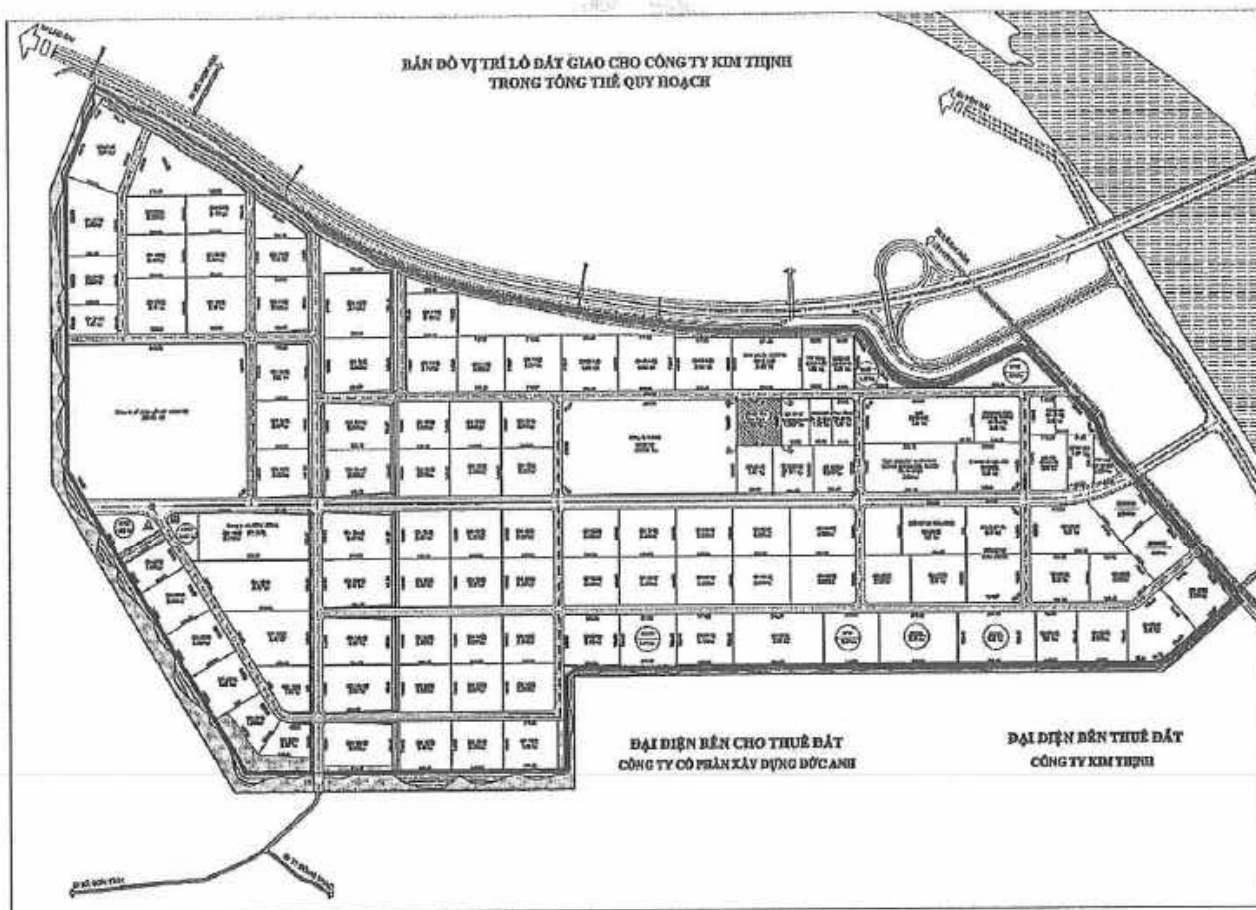


PHỤ LỤC B

APPENDIX B

BẢN VẼ MẶT BẰNG NHÀ XƯỞNG KIM THỊNH

MASTERPLAN OF KIM THỊNH READY-BUILT FACTORY



**VNIC****PHỤ LỤC 4/APPENDIX 4****Tiêu Chuẩn Nước Thải/ Wastewater Standard**

TT No	Thông số Parameter	Đơn vị Unit	Tiêu Chuẩn Nước Thải / Wastewater Standard
1	Nhiệt độ/ <i>Temperature</i>	oC	40
2	Màu/ <i>Color</i>	Pt/Co	150
3	pH	-	5,5 đến 9
4	BOD5 (20oC)	mg/l	50
5	COD	mg/l	150
6	Chất rắn lơ lửng/ <i>Suspended solids</i>	mg/l	100
7	Asen/ <i>Arsenic</i>	mg/l	0,1
8	Thủy ngân/ <i>Mercury</i>	mg/l	0,01
9	Chì/ <i>Lead</i>	mg/l	0,5
10	Cadimi/ <i>Cadimi</i>	mg/l	0,1
11	Crom (VI)/ <i>Chromium (VI)</i>	mg/l	0,1
12	Crom (III)/ <i>Chromium (III)</i>	mg/l	1
13	Đồng/ <i>Copper</i>	mg/l	2
14	Kẽm/ <i>Zinc</i>	mg/l	3
15	Niken/ <i>Nickel</i>	mg/l	0,5
16	Mangan/ <i>Manganese</i>	mg/l	1
17	Sắt/ <i>Iron</i>	mg/l	5
18	Tổng xianua/ <i>Total cyanide</i>	mg/l	0,1
19	Tổng phenol/ <i>Total phenol</i>	mg/l	0,5
20	Tổng dầu mỡ khoáng/ <i>Total mineral fats and oils</i>	mg/l	10
21	Sunfua/ <i>Sulfide</i>	mg/l	0,5
22	Florua/ <i>Fluoride</i>	mg/l	10
23	Amoni (tính theo N)/ <i>Ammonium (as N)</i>	mg/l	10



24	Tổng nitơ/ <i>Total nitrogen</i>	mg/l	40
25	Tổng photpho (tính theo P)/ <i>Total phosphorus (as P)</i>	mg/l	6
26	Clorua/ <i>Chloride</i> (không áp dụng khi xả vào nguồn nước mặn, nước lợ)/ <i>(not applicable when discharging into saline water and brackish water)</i>	mg/l	1000
27	Clo dư/ <i>Excess Chlorine</i>	mg/l	2
28	Tổng hoá chất bảo vệ thực vật clo hữu cơ/ <i>Total organochlorine pesticides</i>	mg/l	0,1
29	Tổng hoá chất bảo vệ thực vật photpho hữu cơ/ <i>Total organophosphorus pesticides</i>	mg/l	1
30	Tổng PCB/ <i>Total PCB</i>	mg/l	0,01
31	Coliform/ <i>Coliform</i>	vi khuẩn/100ml	5000
32	Tổng hoạt độ phóng xạ α / <i>Gross α activity</i>	Bq/l	0,1
33	Tổng hoạt độ phóng xạ β / <i>Gross β activity</i>	Bq/l	1,0

VNIC

**PHỤ LỤC 5/APPENDIX 5****Quy Định Của Bên Cho Thuê/ Lessor's Regulations****I. MỤC ĐÍCH, ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG/ PURPOSE, SUBJECTS AND SCOPE OF APPLICATION:**

Mục đích của Phụ Lục 5 – Quy Định Của Bên Cho Thuê là nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các bên thuê sử dụng và quản lý Khu Vực Thuê hiệu quả, đồng thời tạo điều kiện cần thiết để việc quản lý Khu Vực Thuê cho thuê có hiệu quả cao.

The purpose of Appendix 5 – The Lessor's Regulations are prepared for the effective operation and management of the Lease Area, and for the provision of favorable conditions for the tenants to rent the Lease Area.

Các đối tượng và phạm vi áp dụng Quy Định Của Bên Cho Thuê này là tất cả các Bên B thuê Khu Vực Thuê của Bên A trong phạm vi trong và xung quanh Khu Vực Thuê mà các Bên B thuê sử dụng.

The subjects and governing scope of the Lessor's Regulations are all tenants of Party A and/or their members under the scope of inside and outside the Lease Area.

Bên A có quyền sửa đổi, bổ sung Quy Định Của Bên Cho Thuê cho phù hợp tình hình thực tế và Bên B có trách nhiệm thực hiện Quy Định Của Bên Cho Thuê này trong suốt Thời Hạn Thuê.

Party A reserves the right to change, amend or modify the Lessor's Regulations as necessary from time to time to meet the current requirements of the Lease Area, and Party B and/or their members shall observe and comply with the Lessor's Regulations throughout the Lease Term.

II. QUY TẮC VÀ QUY ĐỊNH CHUNG/GENERAL RULES AND REGULATIONS:

- Để phù hợp với cảnh quan chung trong Khu Công Nghiệp, Bên B phải giữ gìn mặt trong và mặt ngoài của Khu Vực Thuê sao cho mỹ quan, sạch sẽ và trong điều kiện được chăm sóc thường xuyên.

In line with the general upkeep of the Industrial Park, Party B shall keep the internal and external of the Lease Area in a good and clean condition.

- Bên B phải đảm bảo rằng không có vỏ hộp, vật liệu bao gói hoặc bất cứ vật phẩm nào khác bị vứt bỏ bởi nhân viên/khách hàng/nhà thầu của mình ra không gian chung của Khu Công nghiệp ngoại trừ các điểm thu và tập hợp rác. Bên A có quyền thuê nhà cung cấp dịch vụ dọn rác thải trên và chi phí thu dọn này sẽ do Bên B chịu.

Party B shall ensure that no boxes, packing materials or any article belonging or discarded by its staffs/customers/contractors are left in the Industrial Park's common area other than designated refuse collection points. Party A reserves the right to engage its contractor to dispose of such articles and be reimbursed by Party B for the charges incurred.

- Bên B phải đảm bảo mọi bao rác thải sinh hoạt phải được gom và đựng trong túi đựng rác riêng, được bảo quản cẩn thận và đặt đúng chỗ quy định để xe thu gom có thể tới chở đi.

Party B shall ensure all daily domestic refuse shall be collected in suitable refuse bags and properly secured and placed in the designated collection point which is accessible by the refuse collection vehicles.

- Bên B phải đảm bảo nhà thầu của Bên B thu gom và đổ đi các vật liệu xây dựng/ rác thải công nghiệp, thương mại, công kênh, kim loại, gỗ, kính, hoặc chất thải độc hại.

Party B shall ensure that its contractors properly collect and dispose of industrial, trade, bulky, metal, timber, glass or toxic waste/materials.



5. Bên B phải đảm bảo rằng không có thứ gì thải ra gây tắc nghẽn cống thoát nước thải và rãnh nước mưa. Bên B phải có trách nhiệm ngay lập tức loại bỏ vật cản trở và khơi thông tắc nghẽn.
Party B shall ensure that no objects or things be discarded into and clog sewers and open drains. Party B shall take immediate action to remove and clear the clog.
6. Bên B đồng thời phải đảm bảo việc thải nước vào cống thoát phải phù hợp với tiêu chuẩn theo quy định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền và nước thải của Khu Công nghiệp có Khu Vực Thuê tọa lạc.
Party B shall also ensure that the effluent discharge into the sewer complies with the standards set out by regulations of Competent Authorities and/or of the Industrial Park in which the Lease Area is located.
7. Các vật liệu dễ cháy, độc hại hoặc nguy hiểm phải được chứa đựng cẩn thận trong quá trình lưu kho và vận chuyển với các cảnh báo và biện pháp an toàn. Bên B phải đảm bảo những vật liệu đó (ngoại trừ những vật liệu phê duyệt và được sử dụng cần thiết cho hoạt động kinh doanh) sẽ không được phép lưu hành trong Khu Vực Thuê.
Precautions and safety measures are to be taken to ensure that flammable, toxic or hazardous materials are properly contained and stored during transportation and storage. Party B shall ensure that materials (other than those approved and required for the authorized business activities) are not permitted within the Lease Area.
8. Bên A đảm nhiệm việc kiểm soát dịch hại trong Khu Vực Thuê và các khu vực xung quanh trong suốt Thời Hạn Thuê.
Party A shall take care of pest control in the Lease Area and surrounding areas during the Lease Term.
9. Không được nuôi nhốt súc vật, vật nuôi trong Khu Vực Thuê. Chó an ninh, nếu được sử dụng, phải được giữ dây xích trong khi tuần tra và giới hạn trong khuôn viên Khu Vực Thuê.
No animals or pets shall be allowed in the Lease Area. Security dogs, if used, are to be kept on leash during patrols and limited within the Lease Area.
10. Không được phép vứt rác bừa bãi trong Khu Vực Thuê. Bên B phải đảm bảo rằng nhân viên, khách hàng, nhà thầu và các phòng ban của Bên B không bỏ rác bừa bãi trong Khu Vực Thuê và các khu vực xung quanh nằm trong Khu Công Nghiệp.
Littering is not allowed in the Lease Area. Party B shall ensure its staff, visitors, contractors and agents do not litter within the Lease Area and surrounding areas in the Industrial Park.
11. Nhân viên, khách hàng và nhà thầu của Bên B bắt buộc phải tuân theo những chỉ dẫn và Quy Định Của Bên Cho Thuê, quy tắc của Khu Công nghiệp, các biển chỉ đường và tuân thủ quy tắc giao thông. Bên A có quyền từ chối cho phép ra vào đối với ai vi phạm quy định.
Staff, visitors, agents and contractors of Party B shall abide by all the Lessor's Regulations or instructions, Industrial Park's rules, road signs and observe traffic rules. Party A reserves the right to refuse entry to anyone caught for non-compliance.
12. Tất cả các phương tiện kể cả xe đạp cũng sẽ chỉ được đỗ trong khu vực bãi giữ xe quy định.
All vehicles, including bicycles, shall be parked in designated parking areas only.
13. Bên B phải hướng dẫn nhân viên của mình và các đại lý để không gây tổn hại hoặc làm hư hỏng tài sản, cây cối và các công trình tiện ích công cộng trong Khu Vực Thuê. Người vi phạm sẽ bị xử lý theo Quy Định Của Bên Cho Thuê hoặc quy định của Khu Công nghiệp.



Party B shall instruct its staff and agents not to vandalize or damage the assets, plants and other ancillary structures in the Lease Area. Offenders shall be dealt with accordingly by the Lessor's Regulation or Industrial Park's regulation.

14. Không được phép lắp đặt thiết bị điều hòa không khí, máy nén khí, máy phát điện, máy bơm, bể chứa ga hướng ra mặt đường chính hoặc mặt tiền đường của Khu Vực Thuê.

Installation of air conditioning equipment, compressors, generators, pumps or gas tanks are not allowed to face the main roads or on the facade of the Lease Area.

15. Bên B không được cho phép người khác sử dụng một phần của Khu Vực Thuê với mục đích làm chỗ ở hoặc bất kỳ mục đích nào khác trái với các điều khoản và điều kiện được nêu trong Hợp Đồng Thuê trừ khi được sự đồng ý của Bên A, và Bên B phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với việc cho phép nhân viên của mình được tạm trú trong Khu Vực Thuê.

Party B shall not permit anyone to use any part of the Lease Area for residential purposes or any other purpose in violation of the conditions and provisions set out in the Lease Contract unless agreed by Party A, and Party B must take full responsibilities for their staffs, who are permitted to temporarily reside in the Lease Area.

16. Bên B phải đảm bảo các hoạt động của mình sẽ không gây cản trở, gây tiếng ồn, ngập úng hoặc bất kỳ phiền toái nào khác làm ảnh hưởng tới các Bên B khác của Bên A.

Party B shall ensure that its activities shall not cause any obstruction, noise, flooding or any other nuisance which shall interfere to other lessees of Party A.

17. Trong quá trình nâng cấp/lắp đặt/cải tạo Khu Vực Thuê, Bên B phải đảm bảo rằng việc xây dựng chỉ được thực hiện trong Khu Vực Thuê, không được lấn sang các lô đất liền kề.

During the upgrade/installation/renovation of the Lease Area, Party B shall ensure that the work is carried out within the Lease Area, neighboring plots shall not be used for such purpose.

18. Bên B phải tuân thủ thủ tục xin phê duyệt quy hoạch và xây dựng, sử dụng Khu Vực Thuê và Khu Vực Chung theo quy hoạch đã được phê duyệt. Trước khi Bên B bắt đầu nâng cấp/lắp đặt/cải tạo Khu Vực Thuê, Bên B phải tuân thủ Quy Định Của Bên Cho Thuê về việc nâng cấp/lắp đặt/cải tạo Khu Vực Thuê theo Hợp Đồng Thuê, Bên B phải đảm bảo cho nghĩa vụ thực hiện các công tác kể trên an toàn và không gây ra vi phạm so với kế hoạch được phê duyệt hay thiệt hại cho bất kỳ bên nào.

Party B shall comply with the procedures for application for planning approval and construction, use its Lease Area and Common Area in accordance with the planning approval. Before Party B starts the upgrade/installation/renovation of the Lease Area, Party B shall comply with the Lessor's Regulations regarding the upgrade/installation/renovation of the Lease Area under the Lease Contract, Party B shall make obligations in performing the aforesaid with any breach against the approved plan nor causing any damage to any party.

19. Bên B có trách nhiệm phải thông báo bằng văn bản cho Bên A trên cơ sở liên tục mọi thay đổi đối với hoạt động kinh doanh của Bên B.

Party B is required to notify Party A in writing on a continuous basis of any change to Party B's business activities.

20. Bên B không được phép thực hiện bất kỳ công việc thay đổi/nâng cấp/lắp đặt/cải tạo Khu Vực Thuê mà không có được sự chấp thuận trước bằng văn bản từ Bên A.

Party B shall not undertake any alteration/upgrade/installation/renovation of the Lease Area without getting prior written approval from Party A.



21. Bên B phải đảm bảo việc mua và duy trì bảo hiểm theo quy định tại các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê và phải nộp bản sao/bản sao y cho Bên A khi được yêu cầu.
Party B shall take up the insurance coverage as per terms and conditions of the Lease Contract and submit copy/copies to Party A if requested to do so.
22. Bên B đồng ý và cho phép đại diện của Bên A được vào Khu Vực Thuê để thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, bảo trì cơ sở hạ tầng, ghi chỉ số đồng hồ (nếu cần).
Party B shall allow the representative person of Party A to access the Lease Area to carry out its duties of inspection, maintenance of infrastructure, meter reading (if required).
23. Bên B có trách nhiệm chuẩn bị và duy trì kế hoạch phòng cháy và chữa cháy trong Khu Vực Thuê trong suốt Thời Hạn Thuê và tuân thủ các quy định của Pháp Luật về phòng cháy và chữa cháy.
Party B shall be liable to prepare and maintain the fire prevention and fighting plan for the Lease Area during the Lease Term in order to comply with regulations of the Laws on the fire preventing - fighting.
24. Bên B phải bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa các tài sản, thiết bị được nhận bàn giao từ Bên A trong suốt Thời Hạn Thuê.
Party B must have periodical maintenance, repairing for assets, equipments which has been handed over from Party A during the Lease Term.
25. Bên B phải trang bị các thiết bị Phòng cháy chữa cháy cần thiết và lắp đặt đúng cách, được định kỳ kiểm tra, bảo trì bảo dưỡng và huấn luyện nhân viên của Bên B cách sử dụng trang thiết bị phòng cháy chữa cháy.
Party B needs to install the necessary fire preventing and fighting equipment in a proper manner, which will be checked, maintained on regular basis and provide training Party B's staff to use these properly.
26. Chất thải phải được thu gom, phân loại và loại bỏ thường xuyên theo quy định liên quan. Các vật liệu dễ cháy được lưu trữ phải có kế hoạch ngăn chặn, phòng ngừa rủi ro có thể xảy ra.
Waste must be collected, sorted and removed regularly in accordance with the relevant regulation. Flammable materials must have storage plans to prevent all possible risks.
27. Tất cả các công việc liên quan đến cắt hàn gắn hoặc các công việc khác liên quan đến ngọn lửa thì Bên B và/hoặc nhà thầu của Bên B bắt buộc phải có giấy phép phòng cháy chữa cháy trang bị các thiết bị chữa cháy cần thiết. Trong quá trình làm việc như vậy, các vật liệu dễ cháy phải bị loại bỏ.
Party B and/or its contractor are required to obtain a fire permit and equip necessary extinguishers before implementing oxygen cutting, welding or other work involving a naked flame. During such work, combustible materials must be removed.
28. Quy tắc an ninh cơ bản: Khi đến Khu Vực Thuê, công nhân/ nhân viên/ nhà thầu sẽ phải được kiểm tra theo quy tắc bảo mật của Bên A (nếu có).
Basic security rules: Upon arrival at the Lease Area, workers/ staffs/ contractors of Party B shall have to pass through Party A's security checks (if any).
29. Kể từ Ngày Bàn Giao Khu Vực Thuê, Bên B có trách nhiệm bảo đảm an ninh cho tất cả tài sản trong Khu Vực Thuê.
As of the Handover Date of the Lease Area, Party B is responsible for securing all assets in the Lease Area.



30. Các Quy tắc an toàn cơ bản: Các quy tắc an toàn và sức khỏe chung sẽ được yêu cầu trong Khu Công Nghiệp. Tất cả những người liên quan phải có đủ tiêu chuẩn cho các nhiệm vụ được thực hiện, đủ sức khỏe và được đào tạo cập nhật.

Basic safety rules: General health and safety principles shall be required in the Industrial Park. All related persons must be qualified for the tasks to be carried out, be medically fit and have up-to-date training.

31. Trang bị các thiết bị bảo hộ cá nhân (PPE) phù hợp với trách nhiệm được thực hiện và có sẵn tại khu vực làm việc (giày dép, kính bảo hộ, dây nịt, áo quần bảo hộ, v.v...).

Personal Protection Equipments (PPE) equipped must be suitable for the tasks to be carried out and be available at the work area (safety footwear, goggles, harnesses, etc.).

32. Làm việc ở độ cao: trang thiết bị bảo vệ (thiết bị hỗ trợ, giàn giáo, mũ an toàn, v.v...) sẽ là thiết bị bắt buộc. Trong trường hợp các thiết bị này không áp dụng được thì phải đeo dây an toàn khi làm việc.

Working at height: Protective gears (work platforms, scaffolding, safety hat, etc.) shall be mandatorily required. Where this is not possible, a safety harness must be worn.

III. MỘT SỐ ĐIỀU ĐƯỢC QUY ĐỊNH CỤ THỂ NHƯ SAU/ DETAILED REGULATIONS:

1. Không gây phiền nhiễu/Nuisance:

Bên B không được làm, cũng như không được cho phép khách hàng/nhân viên/nhà thầu của Bên B làm:

Party B shall not carry on or permit its customers/staffs/contractors to carry on:

- a. bất cứ hoạt động thương mại, kinh doanh, chiếm giữ hay các hành vi khác gây độc hại, trái đạo đức, ồn ào, xúc phạm hoặc bất hợp pháp; hoặc

any noxious, immoral, noisome, offensive or illegal trade, business, occupation or other activity; or

- b. bất kỳ việc gì khác, gây hoặc có thể gây khó chịu, phiền nhiễu, gây thiệt hại hoặc xáo trộn cho:

any other thing, which does, or may, cause annoyance, nuisance, grievance, damage or disturbance to:

(i) Bên A/ Party A;

(ii) Những Khách Thuê khác của Bên A; hoặc/any other tenant of Party A; hoặc/or

(iii) Bất cứ Bên B khu vực thuê khác liền kề bên cạnh/any other tenant who is renting surrounding areas.

2. Thiết bị nặng/Heavy equipment:

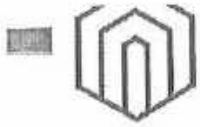
Bên B sẽ/Party B shall:

- a. không được đưa vào Khu Vực Thuê bất kỳ thiết bị nặng nào, bao gồm không giới hạn bất cứ máy móc, xe cộ (xe tải, xe kéo), cây cảnh, thiết bị, đồ đạc hoặc vật liệu nặng nào, trừ khi cần thiết hợp lý hay thích hợp với Mục Đích Thuê;

not bring or move into the Lease Area any heavy equipment, including, without limitation, any heavy machinery, vehicles (truck, trailer), plant, furniture, equipment or materials, unless reasonably necessary or appropriate in respect of the Lease Purpose;

- b. phải báo cho Bên A biết, trước khi đưa vào các thiết bị nặng vào Khu Vực Thuê, về:

inform Party A, before bringing or moving any heavy equipment into the Lease Area, of:



- (i) ý định và mục đích làm việc đó; và
the intention and purpose; and
- (ii) trọng lượng, kích thước và tính chất của thiết bị nặng; và
the weight, dimensions and nature of the heavy equipment; and
- c. tuân thủ và thi hành bất kỳ các hướng dẫn của Bên A liên quan đến lộ trình, lắp đặt và vị trí đặt các thiết bị nặng.
observe and comply with any direction given by Party A in respect of routing, installing or locating the heavy equipment.

3. Kiểm soát côn trùng/Pest control:

Bên B phải/Party B shall:

- (a) thực hiện tất cả các biện pháp phòng ngừa hợp lý để giữ cho Khu Vực Thuê không có các động vật gặm nhấm, sâu bọ, côn trùng, động vật nguy hại, chim chóc; và
take all reasonable precautions to keep the Lease Area free of rodents, vermin, insects, pests, birds and animals; and
- (b) ngoài quy định chung của đoạn (a), khi được Bên A yêu cầu, sử dụng các loại thuốc diệt côn trùng được Bên A chấp thuận.
without limiting the generality of paragraph (a) above, employ pest exterminators approved by Party A.

4. Xử lý bệnh truyền nhiễm/Treatment of infectious disease:

Trong trường hợp xuất hiện bệnh truyền nhiễm tại Khu Vực Thuê, Bên B phải:

If any infectious disease occurs in the Lease Area, Party B shall:

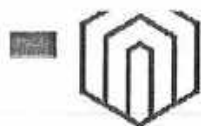
- a. thông báo kịp thời cho Bên A/promptly notify Party A;
- b. bằng chi phí riêng của Bên B, khử trùng, tẩy rửa và xử lý khuôn viên khu vực xung quanh Khu Vực Thuê theo chỉ dẫn của Bên A; và
fumigate, disinfect or treat the Lease Area and surrounding areas as directed by Party A at its own expense; and
- c. tuân thủ mọi yêu cầu hợp pháp và hợp lý của Bên A và Cơ quan Nhà nước.
otherwise comply with any other lawful and reasonable requests of Party A or any competent governmental authorities.

5. Không được lưu trữ chất dễ cháy/No inflammable substances:

Bên B, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A, không được:

Party B, without the prior written consent of Party A, shall not:

- a. lưu trữ trong khuôn viên Khu Vực Thuê các hóa chất, chất axetylene, cồn công nghiệp, khí đốt (ngoại trừ gas dùng để lưu trữ và sử dụng cho việc nấu nướng), chất lỏng hoặc bất kỳ chất nào khác có tính chất dễ cháy, dễ bốc hơi hoặc dễ nổ; hoặc
store in the Lease Area chemicals, acetylene, industrial alcohol, gas (except gas properly stored and used for cooking), liquid or any other substance of an inflammable, volatile or explosive nature; or
- b. sử dụng bất kỳ chất nào đề cập ở đoạn (a) trong khuôn viên Khu Vực Thuê cho bất kỳ mục đích gì.
use any of the substances in paragraph (a) in the Lease Area for any purpose.



6. Máy phát thanh, truyền hình .../Radio, television, amongst others:

- a. Bên B, nếu không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A, không được:

Party B, without the prior written consent of Party A, shall not:

- (i) dựng hoặc đặt trong hoặc ngoài khuôn viên Khu Vực Thuê bất kỳ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào; hoặc

erect or place in or outside the Lease Area any radio or television aerial or antenna; or

- (ii) sử dụng hoặc cho phép sử dụng máy truyền thanh, máy đĩa, máy cassette, truyền hình, màn ảnh, hoặc thiết bị phương tiện thông tin khác tương tự mà được hoặc có thể được nghe hoặc thấy từ bên ngoài Khu Vực Thuê.

use or permit the use of any radio, record player, tape recorder, television, loudspeaker screen, or other similar equipment or media which is, or may be, heard or seen from outside of the Lease Area.

- b. Bên A, tùy theo quyết định của mình và vào bất kỳ lúc nào, có thể thu hồi lại văn bản đồng ý đã được đưa ra theo Khoản này vì lợi ích của:

Party A, in its absolute discretion and at any time, may withdraw any consent given under this Clause having regard to the interests of:

- (i) Bên A; hoặc/ *Party A; or*

- (ii) Bất kỳ khách thuê khác của Bên A; hoặc/*any other tenant of Party A; or*

- (iii) Những Bên B khác/*Other tenants.*

7. Đảm bảo an ninh/Security:

Bên B phải nỗ lực hợp lý để/*Party B shall use reasonable endeavors to:*

- a. bảo vệ và giữ an toàn cho Khu Vực Thuê và các tài sản trong đó không bị trộm hoặc cướp kẻ từ Ngày Bàn Giao từ Bên A; và

protect and keep safe from theft or robbery in the Lease Area and any property in it since the Handover Date from Party A; and

- b. khóa và cài cẩn thận các cửa ra vào, cửa sổ và các lối ra vào khác khi Bên B không sử dụng Khu Vực Thuê.

close and securely fasten all doors, windows and other openings when Party B is not using the Lease Area.

8. Hành vi không phù hợp/Improper behaviors:

Bên B không được phép/*Party B shall not allow:*

- a. hành động hoặc có hành vi không hợp pháp, bừa bãi, vô trật tự, gây khó chịu hoặc không thích hợp tại Khu Vực Thuê; hoặc

any illegal, riotous, disorderly, offensive or improper action or conduct in the Lease Area; or

- b. bất kỳ người nào có hành vi bừa bãi, vô trật tự, gây khó chịu hoặc không thích hợp ở hoặc ở lại Khu Vực Thuê.

any person behaving in a riotous, disorderly, offensive or improper manner to be or remain in the Lease Area.

9. Các quy định trong trường hợp khẩn cấp/Emergency Procedures:

- a. Cử người phụ trách phòng cháy/*Appointment of fire wardens:*



Bên B phải/*Party B shall:*

- (i) theo yêu cầu của Bên A cử người phụ trách phòng cháy; và
at the request of Party A, appoint fire wardens; and
- (ii) phải nỗ lực nhằm đảm bảo rằng những người phụ trách phòng cháy tuân thủ các yêu cầu về trình tự sơ tán trong trường hợp khẩn cấp do Bên A ban hành vào từng thời điểm.

ensure that those fire wardens comply with the requirements of any reasonable emergency evacuation procedures issued from time to time by Party A.

b. Tuân thủ các quy định trong trường hợp khẩn cấp/*Compliance with emergency procedures:*

- (i) Bên B phải luôn tuân thủ và thực thi các buổi tập huấn về phòng cháy, khẩn cấp hoặc các buổi huấn luyện khác liên quan đến việc sơ tán khỏi Khu Vực Thuê.

Party B, at all times, shall observe and comply with all fire, emergency or other drills whether or not those involve evacuation of the Lease Area.

- (ii) Bên B và nhân viên của Bên B phải tuân thủ ngay các yêu cầu hoặc hướng dẫn của Bên A khi có khả năng xảy ra nguy hiểm hoặc rủi ro đối với Khu Vực Thuê hoặc người sử dụng khác trong đó.

Party B and its staffs shall comply immediately with any request of Party A where there is a situation which may exposes the Lease Area or occupants to danger or risk.

10. Những quy định khác đối với việc sử dụng Công Trình Xây Dựng:

Other rules for use of the Premises:

Bên B không được/*Party B shall not:*

- a. khắc, sơn, trưng bày hoặc dán bất kỳ bảng hiệu, bảng quảng cáo, bảng tên, cột cờ, cờ hoặc thông báo trên bất kỳ bộ phận nào bên trong hoặc bên ngoài Công Trình Xây Dựng mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;

inscribe, paint, display or affix any sign, advertisement, name, flagpole, flag or notice on any part of the outside or inside of the Premises without the written consent of Party A;

- b. lắp đặt cửa sổ, rèm, màn hoặc mái cửa sổ mà không có sự đồng ý của Bên A;

erect any window, blind, window screen or awning without the approval of Party A;

- c. sử dụng các dụng cụ âm nhạc trong hoặc quanh Công Trình Xây Dựng mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;

play musical instruments in or about the Premises without Party A's written consent;

- d. nuôi động vật hoặc chim chóc trong Khu Vực Thuê mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A;

keep animals or birds in the Lease Area without the prior written consent of Party A;

- e. vứt giấy vụn hoặc rác rưởi ngoài sọt rác;

throw away wastepaper or rubbish other than in waste bins;

- f. chứa hoặc đốt rác hoặc chất thải trong khu vực Khu Vực Thuê vào bất kỳ lúc nào.

store or burn rubbish or waste in the Lease Area at any time.

11. Bên B trong trường hợp kinh doanh ngành nghề ăn uống, phải:

Party B, in case of doing food and beverage business, shall:

- (i) trang bị ống xả cặn thích hợp, và



- install appropriate grease traps, and*
- (ii) sử dụng thiết bị lọc, thiết bị và/hoặc biện pháp thích hợp khác,
use filters, other proper equipment and/or measures,
để nhằm tránh việc thải các chất như dầu, mỡ, khói, bụi làm ô nhiễm môi trường,
ống nước và cống rãnh.
to prevent from releasing pollutants such as oil, grease, fumes, dust, or smoke, etc.
that pollute the environment, water pipes, and drains.

12. Đậu xe/Parking:

Bên B và các nhân viên của mình sẽ/Party B and its staffs shall:

- a. chỉ đỗ xe trong khu vực đỗ xe được chỉ định; và
park the vehicles in the designated parking area only; and
- b. lái xe với tốc độ cho phép và theo hướng đã được chỉ dẫn.
drive the vehicles at the permitted speed and posted directions.

III. BIỆN PHÁP XỬ LÝ/REMEDIES

Trường hợp Bên B không tuân thủ Quy Định Của Bên Cho Thuê này và Bên A đã gửi văn bản nhắc nhở sai phạm sau 3 (ba) lần mà Bên B vẫn không sửa đổi, Bên A có thể quyết định và có quyền áp dụng các biện pháp xử lý cho phép trong Hợp Đồng Thuê, Quy Định Của Bên Cho Thuê và phù hợp với quy định Pháp Luật, bao gồm nhưng không chỉ giới hạn việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê trước hạn và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Non-compliance with the Lessor's Regulations by Party B may, at absolute discretion of Party A and after 3 (three) times of written warnings having been served, result in Party A's remedies agreed by the Parties in the Lease Contract, the Lessor's Regulations and by provisions of the Laws, including without limitation, early termination, and claims for damage compensation.

VNIC

**PHỤ LỤC 06****APPENDIX 06**

(Phụ lục này bổ xung phụ lục 2 về thông tin nhà xưởng và tiền thuê)

(This appendix supplements Appendix 2 regarding factory information and rental fees)

Điều 1 : Bổ xung điều 1 của phụ lục 2 về thông tin nhà xưởng ,cụ thể như sau:

Article 1: This Article supplements article 1 of *Appendix 2* regarding factory information, specifically as follows:

STT/ No	Diện tích (m2) Area (m ²)
1. Nhà xưởng 01 / Factory 01	5,049.00
2. Nhà xưởng 02 / Factory 01	5,049.00
3. Nhà để xe / Parking House	1.808,55
4.Nhà bảo vệ / Security House	17.81
5.Bể nước PCCC (Bể ngầm) / Fire Protection Water Tank (Underground)	208.08
6.Bể xử lý nước thải. (Bể ngầm) / Wastewater Treatment Tank (Underground)	78.40
7.Nhà bơm PCCC / Fire Pump House	20.00
8.Trạm biến áp / Transformer Station	44.06
9. Đất cây xanh / Green Area	4,000
10. Đường giao thông / Road	4,011.58
Tổng cộng / Total	20,000.00

Điều 2.

Quyền và nghĩa vụ mỗi bên đã được quy định trong Hợp đồng số **1205/KIM THINH-INST.HDCT**, **phụ lục 01** , **phục lục 02** ,**phục lục 03** , **phụ lục 04**, **phụ lục 05** . Các điều khoản khác của Hợp đồng không đề cập trong phụ lục này vẫn giữ nguyên giá trị thi hành.

Phụ lục này được lập thành 02 (hai) bản, mỗi bản gồm 02 trang, có giá trị pháp lý như nhau và được giao cho bên A giữ 01(một) bản, bên B giữ 01 (một) bản.

Article 2:



VNIC

The rights and obligations of each party are specified in *Contract No. 1205/KIM THINH-INST.HDCT, Appendix 01, Appendix 02, Appendix 03, Appendix 04, and Appendix 05*. All other terms of the Contract not specified in this Appendix shall remain in full force and effect.

This Appendix is made in two (2) copies, each consisting of two (2) pages, each having equal legal validity. One (1) copy is handed to Party A, and one (1) copy is handed to Party B.

DẠI DIỆN BÊN A
ON BEHALF OF PARTY A

(Ký và ghi rõ họ tên)

Sign and write full name



Chen Hoi Wing

CHAN HOI WING

Chức vụ : Giám đốc

Position : Director

DẠI DIỆN BÊN B
ON BEHALF OF PARTY B

(Ký và ghi rõ họ tên)

Sign and write full name



Jiang Yuefan

JIANG YUEFAN

Chức vụ : Phó Tổng Giám Đốc

Position : Deputy General Manager

VNIC



Hà Nội, ngày 04 tháng 6 năm 2025

**THỎA THUẬN ĐẦU NỔI VÀ CÁC YÊU CẦU KỸ THUẬT CƠ BẢN GIỮA
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NĂNG LƯỢNG HÙNG VƯƠNG
CHI NHÁNH PHÚ THỌ
VÀ**

**CÔNG TY TNHH INST MAGNETIC NEW MATERIALS VIETNAM
SỐ: 01/HUNGVUONG-TTĐN**

- Căn cứ Thông tư số 06/2025/TT-BCT ngày 01 tháng 02 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Công Thương ban hành Quy định điều độ, vận hành, thao tác, xử lý sự cố, khởi động đen và khôi phục hệ thống điện quốc gia;
 - Căn cứ Thông tư số 05/2025/TT-BCT ngày 01 tháng 02 năm 2025 của Bộ Công thương Quy định hệ thống truyền tải điện, phân phối điện và đo đếm điện năng;
 - Căn cứ đơn đề nghị đầu nổi và hồ sơ đề nghị đầu nổi của Công ty TNHH INST Magnetic New Materials VIETNAM gửi Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ ngày 03 tháng 6 năm 2025;
 - Căn cứ vào Biên bản khảo sát số 01/BBKS-HUNGVUONG_INST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ và Công ty TNHH INST Magnetic New Materials VIETNAM.
 - Căn cứ vào yêu cầu và khả năng cung cấp dịch vụ phân phối điện,
- Hôm nay, ngày 04 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ, chúng tôi gồm:

Bên A: Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ.

Đại diện là: Ông Hoàng Minh Tuấn
Chức vụ: Giám đốc
Địa chỉ: Khu Văn Phú 01, Thị trấn Cẩm Khê, Huyện Cẩm Khê, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.
Điện thoại: 0823.96.7979
Tài khoản số: 860 026 6668 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân
Mã số thuế: 0107710718-001

Bên B: Công ty TNHH INST Magnetic New Materials VIETNAM

Đại diện là: Ông Jiang Yuefan
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Địa chỉ: Lô CN07-03, KCN Cẩm Khê, thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.
Điện thoại: 034.666.5358
Tài khoản số : 115629115555 tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN thị xã Phú Thọ.
Mã số thuế: 2601093186

Hai bên đồng ý ký kết Thỏa thuận đấu nối và các yêu cầu kỹ thuật với các nội dung sau:

Điều 1. Nội dung đấu nối

Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ thống nhất phương án đấu nối công trình điện của Công ty TNHH INST Magnetic New Materials VIETNAM đấu nối vào lưới điện KCN Cẩm Khê, cụ thể như sau:

1. Quy mô công trình:

- a. Điểm đấu nối: Đấu nối tại cột điểm đấu 36/17 – 477 E4.19.
- b. Điểm đầu đường dây đấu nối vào hệ thống điện: Từ Cột điểm đấu 36/17 – 477 E4.19.
- c. Điểm cuối đường dây đấu nối vào hệ thống điện: Hệ thống TBA (2000 + 2500)kVA-22/0.4kV (xây dựng mới).
- d. Cấp điện áp đấu nối: 22 kV.
- e. Loại dây dẫn, tiết diện:
 - + Đấu nối từ dây dẫn trên không đến CDCL và Recloser sử dụng dây bọc cách điện AC/XLPE/PVC 1x95mm²-24kV;
 - + Đấu nối từ Recloser đến VT, FCO và CSV sử dụng dây bọc cách điện AC/XLPE/PVC 1x50mm²-24kV;
 - + Cấp đấu nối từ Recloser đến tủ RMU 24kV xây dựng mới: Sử dụng cáp 24kV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 3Cx120mm²;
 - + Cấp đấu nối từ ngăn tủ RMU 24kV đến MBA: Sử dụng cáp 24kV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC – 3x1Cx70mm².
- f. Số mạch: Mạch đơn.
- g. Kết cấu: Cáp ngầm, TBA riêng biệt.
- h. Chế độ vận hành: Nhân viên vận hành trực tiếp.
- i. Chiều dài đường dây đấu nối: Khoảng 200m.

2. Ranh giới đo đếm:

* Ranh giới đo đếm mua bán điện năng được lắp đặt tại cực 0,4kV của máy biến áp và có thông số như sau:

- MBA T1-2000kVA-22/0.4kV

+ Công suất đăng ký sử dụng $P_{max} = 822 \text{ kW}$;

+ Công tơ: Sử dụng công tơ điện từ 3 pha loại 3x57.7/100V-240/415V, 3x5(10)A, cấp chính xác 0.5 (Bên bán điện cấp)

+ Vị trí công tơ: Được đặt trong hòm chống tổn thất, có thể niêm phong kẹp chì hoặc đặt tại ngăn chống tổn thất từ hạ thế tổng đảm bảo dây đầu nối đo đếm ngắn nhất, đảm bảo an toàn, thuận tiện cho công tác ghi chỉ số.

+ Đo đếm : Lắp đặt 03 máy biến dòng điện trong nhà, vỏ đúc, 01 pha, mỗi máy sử dụng tỷ số biến 1500/5A, dung lượng 15VA, cấp chính xác 0,5, điện áp định mức 0,6kV (Bên bán điện cấp)

+ Vị trí máy biến dòng điện: Lắp đặt tại cực hạ thế 0,4kV của MBA và được đặt trong hòm chống tổn thất có niêm phong kẹp chì.

+ Hệ thống đo đếm phải được kiểm định theo đúng quy định đo đếm điện năng của Nhà nước và Ngành điện Việt Nam.

- MBA T2-2500kVA-22/0.4kV

+ Công suất đăng ký sử dụng $P_{max} = 1071 \text{ kW}$;

+ Công tơ: Sử dụng công tơ điện từ 3 pha loại 3x57.7/100V-240/415V, 3x5(10)A, cấp chính xác 0.5 (Bên bán điện cấp)

+ Vị trí công tơ: Được đặt trong hòm chống tổn thất, có thể niêm phong kẹp chì hoặc đặt tại ngăn chống tổn thất từ hạ thế tổng đảm bảo dây đầu nối đo đếm ngắn nhất, đảm bảo an toàn, thuận tiện cho công tác ghi chỉ số.

+ Đo đếm : Lắp đặt 03 máy biến dòng điện trong nhà, vỏ đúc, 01 pha, mỗi máy sử dụng tỷ số biến 2000/5A, dung lượng 15VA, cấp chính xác 0,5, điện áp định mức 0,6kV (Bên bán điện cấp)

+ Vị trí máy biến dòng điện: Lắp đặt tại cực hạ thế 0,4kV của MBA và được đặt trong hòm chống tổn thất có niêm phong kẹp chì.

+ Hệ thống đo đếm phải được kiểm định theo đúng quy định đo đếm điện năng của Nhà nước và Ngành điện Việt Nam.

3. Ranh giới đầu tư:

a) Từ điểm đầu nối trở lên phía nguồn điện và Công tơ, biến dòng hạ thế đo đếm điện năng thuộc trách nhiệm đầu tư của bên A.

b) Từ điểm đầu nối trở về phía phụ tải sử dụng điện thuộc trách nhiệm đầu tư của bên B.

4. Yêu cầu về giải pháp kỹ thuật:

4.1. Thiết bị đầu nối:

*** Tại cột điểm đầu:**

- Lắp đặt 01 CDCL 24kV-630A;

- Lắp đặt 01 Recloser 24kV-630A-20kA/s;

- Lắp đặt 01 máy biến điện áp 1 pha 22/0,22kV cấp nguồn;

- Lắp đặt 01 bộ cầu chì tự rơi SI-24kV (2pha) bảo vệ máy biến điện áp cấp nguồn;

- Lắp đặt 02 bộ chống sét van 24kV bảo vệ cáp ngầm + bảo vệ MBA cấp nguồn;
- Lắp 01 bộ tiếp địa RC-2.

*** Tại phía trạm biến áp:**

- Xây dựng mới 01 tủ RMU 24kV 04 ngăn: 24kV-630A-20kA/s, trang bị bộ chỉ thị điện áp cho mỗi ngăn và bộ cảnh báo sự cố đầu cáp cho ngăn cấp đến. Cụ thể:

+ 01 khoang cáp từ điểm đầu đến: Lắp đặt DPT LBS 24kV-630A-20kA/s.

+ 01 khoang cáp ra MBA T1 - 2000kVA: Lắp đặt máy cắt máy cắt 24kV-630A-20kA/s có cầu dao DS 24kV-630A-20kA/s, sử dụng rơ le có chức năng bảo vệ 50/50N, 51/51N;

+ 01 khoang cáp ra MBA T2 - 2500kVA: Lắp đặt máy cắt máy cắt 24kV-630A-20kA/s có cầu dao DS 24kV-630A-20kA/s, sử dụng rơ le có chức năng bảo vệ 50/50N, 51/51N.

+ 01 khoang dự phòng.

- Tủ RMU 22kV đảm bảo tuân thủ đầy đủ các yêu cầu kỹ thuật hiện hành và tham khảo Quyết định số 170/QĐ-HĐTV ngày 11/11/2024 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc ban hành Tiêu chuẩn kỹ thuật tủ Ring Main Unit kiểu Mô-đun cấp điện áp 22 kV và 35 kV áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam; Quyết định số 171/QĐ-HĐTV ngày 12/11/2024 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc ban hành Tiêu chuẩn kỹ thuật tủ Ring Main Unit kiểu nguyên khối cấp điện áp 22 kV và 35 kV áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam; Các tiêu chuẩn liên quan khác của ngành điện và Nhà nước đã ban hành.

Đường cáp ngầm và trạm biến áp xây dựng mới:

- TBA xây dựng mới được đặt trên đất thuộc phạm vi của Công ty TNHH INST Magnetic New Materials VIETNAM tại KCN Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

- Kết cấu TBA: Trạm kios.

- Toàn bộ tuyến cáp ngầm phải được bảo vệ tránh tác động cơ học bên ngoài bằng ống nhựa chịu lực khi đi trên vỉa hè hoặc bằng ống thép khi đi qua đường.

- Đối với MBA T1 - 2000kVA – 22/0,4kV (xây dựng mới)

+ Lắp đặt 01 tủ điện hạ thế 0.4kV – 3200A, bảo vệ bằng máy cắt tổng hạ thế ACB 3200A có thông số kỹ thuật chính $I_{dm} = 3200A$, $I_{cắt\ ngắn\ mạch} \geq 65kA/s$, 01 hệ thống đo lường hiển thị các thông số vận hành, 01 bộ chống sét van hạ thế.

+ Đầu nối từ cực hạ thế máy biến áp T1-2000kVA – 22/0,4kV đến ACB tổng hạ thế 3200A sử dụng cáp 06 sợi/1pha loại Cu/XLPE/PVC-0,6/1kV – 1Cx300mm² cho các pha và 04 sợi loại Cu/XLPE/PVC-0,6/1kV – 1Cx300mm² cho dây trung tính.

- Đối với MBA T2 - 2500kVA – 22/0,4kV (xây dựng mới)

+ Lắp đặt 01 tủ điện hạ thế 0.4kV – 4000A, bảo vệ bằng máy cắt tổng hạ thế ACB 4000A có thông số kỹ thuật chính $I_{dm} = 4000A$, $I_{cắt\ ngắn\ mạch} \geq 85kA/s$, 01 hệ thống đo lường hiển thị các thông số vận hành, 01 bộ chống sét van hạ thế.

+ Đầu nối từ cực hạ thế máy biến áp T2-2500kVA – 22/0,4kV đến ACB tổng hạ thế 4000A sử dụng cáp 08 sợi/1pha loại Cu/XLPE/PVC-0,6/1kV – 1Cx300mm² cho các pha và 04 sợi loại Cu/XLPE/PVC-0,6/1kV – 1Cx300mm² cho dây trung tính.

- Đối với trạm biến áp xây dựng có 02 MBA trở lên, lắp đặt 01 ngăn liên lạc 0,4kV giữa hệ thống hạ thế của MBA T1 và T2.

- Các loại đầu cáp cao áp co ngót nguội (sử dụng loại ngoài trời), đầu T-Plug, đầu Elbow đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật.

- Tiếp địa trạm biến áp đảm bảo điện trở $R_{nd} \leq 4\Omega$ trong mọi điều kiện thời tiết.

- Đối với máy biến áp đảm bảo đáp ứng theo các tiêu chuẩn lựa chọn thiết bị tại Quyết định số 96/QĐ-EVN ngày 05/09/2023 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc ban hành Tiêu chuẩn kỹ thuật máy biến áp phân phối điện áp đến 35kV áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam; Tiêu chuẩn TCCS 18:2021/EVN kèm theo Quyết định Số 115/QĐ-HĐTV ngày 21/9/2021 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc ban hành Tiêu chuẩn kỹ thuật máy biến áp phân phối kiểu khô điện áp đến 35 kV áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam và tham khảo Quy định áp dụng tiêu chuẩn kỹ thuật Máy biến áp đầu nối vào lưới điện Công ty Cổ phần Dịch vụ năng lượng Hùng Vương ngày 10/10/2023.

- Lắp đặt hệ thống tụ bù hạ áp sau mỗi máy biến áp đảm bảo hệ số công suất không thấp hơn 0.9.

- Các vấn đề kỹ thuật khác phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn kỹ thuật và quy chuẩn Việt Nam hiện hành.

4.2. Các yêu cầu khác:

a. Hệ thống đo đếm điện năng phải được niêm phong, kiểm định và thí nghiệm định kỳ theo đúng quy định của pháp lệnh đo lường, các quy định của Nhà nước và Ngành điện Việt Nam.

b. Các thủ tục kinh doanh mua bán điện thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước và Ngành điện Việt Nam.

c. Hướng tuyến chính thức của các lộ đường dây xây dựng mới phải được sự đồng ý của các cơ quan chức năng có thẩm quyền. Việc nghiên cứu hướng tuyến và xin phép tuyến cần được thực hiện cụ thể theo quy định hiện hành của Nhà nước.

d. Kết cấu thép được mạ kẽm nhúng nóng.

e. Tụ bù hạ thế: Lắp đặt hệ thống tụ bù hạ áp sau mỗi máy biến áp đảm bảo hệ số công suất không thấp hơn 0.9.

f. Thiết kế tuân thủ đúng quy phạm trang bị điện và các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam hiện hành.

g. Các thiết bị phải đảm bảo đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định mới được phép đưa vào vận hành.

h. Các tuyến cáp lực trung áp, máy biến áp, hệ thống tủ trung áp sau khi đưa vào sử dụng phải được quản lý vận hành theo quy định đảm bảo về kỹ thuật an toàn và khai thác hợp lý chung trong hệ thống lưới điện phân phối.

i. Trước khi thi công, chủ đầu tư phải liên hệ với Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ để làm các thủ tục giao tuyến, giám sát an toàn thi công và phối hợp nghiệm thu công trình;

j. Chủ đầu tư công trình cần phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện về phòng chống cháy nổ, thông hơi, chống ẩm cho trạm biến áp trong quản lý vận hành;

5. Các hồ sơ kèm theo:

- Các hồ sơ đề nghị thỏa thuận đấu nối của khách hàng.
- Sơ đồ nguyên lý và sơ đồ bố trí thiết bị tại điểm đấu nối.
- Biên bản khảo sát thỏa thuận đấu nối.

Điều 2. Trách nhiệm của các bên

1. Trách nhiệm của Bên A

Bên A có trách nhiệm đầu tư xây dựng lưới điện phân phối để kết nối với lưới điện của khách hàng theo đúng ranh giới đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 1 của thỏa thuận đấu nối này.

2. Trách nhiệm của Bên B

2.1. Bên B có trách nhiệm đầu tư xây dựng lưới điện phân phối của mình để kết nối với lưới điện của Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ theo đúng ranh giới đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 1 của Thỏa thuận đấu nối này.

2.2. Bên B cam kết quản lý, vận hành hệ thống điện/nhà máy điện của mình tuân thủ Thông tư số 06/2025/TT-BCT ngày 01 tháng 02 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Công Thương ban hành Quy định điều độ, vận hành, thao tác, xử lý sự cố, khởi động đen và khôi phục hệ thống điện quốc gia và các quy định khác có liên quan.

Nhân viên vận hành lưới điện của Bên B đã được đào tạo, kiểm tra, cấp Chứng nhận vận hành và công nhận chức danh theo Quy định điều độ, vận hành, thao tác, xử lý sự cố, khởi động đen và khôi phục hệ thống điện quốc gia do Bộ Công Thương ban hành.

2.3. Sử dụng công suất điện, điện áp của MBA đúng theo nội dung ghi tại Điều 1 thỏa thuận này.

2.4. Tuyệt đối chấp hành lệnh tiết giảm công suất sử dụng điện khi Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ thông báo theo đúng Quy trình điều độ hệ thống điện Quốc gia và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Điều 3. Ngày đấu nối

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đóng điện điểm đấu nối hợp lệ của Khách hàng.

Điều 4. Chi phí kiểm tra và thử nghiệm bổ sung:

1. Công ty TNHH INST Magnetic New Materials VIETNAM chi trả toàn bộ chi phí kiểm tra, thí nghiệm các vật tư, thiết bị và tổ chức nghiệm thu công trình theo đúng những quy định pháp lý hiện hành trước khi đấu nối đóng điện vào lưới điện do Công ty Cổ phần Dịch vụ năng lượng Hùng Vương – Chi nhánh Phú Thọ quản lý.

2. Chi phí kiểm tra và thử nghiệm bổ sung trong trường hợp phát hiện thông số vận hành thiết bị điện của khách hàng không đáp ứng các tiêu chuẩn vận hành và các yêu cầu kỹ thuật tại điểm đấu nối, Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ có quyền yêu cầu khách hàng tiến hành kiểm tra thử nghiệm lại các thiết bị thuộc phạm vi quản lý của khách hàng để xác định nguyên nhân và tiến hành các biện pháp khắc phục, khách hàng phải chịu chi phí kiểm tra và thử nghiệm bổ sung trên.

Điều 5. Các thỏa thuận khác:

Tất cả các thiết bị như: Cầu dao cách ly, cáp ngầm trung thế, máy biến áp, chống sét van, máy cắt, aptomat, ... trước khi đóng điện phải có biên bản thí nghiệm, kiểm định, niêm phong, kẹp chì đầy đủ theo quy định và do đơn vị đủ tư cách pháp nhân thực hiện.

Trong quá trình vận hành, Công ty TNHH INST Magnetic New Materials VIETNAM tuân thủ các quy định về bảo dưỡng, kiểm tra, thí nghiệm, kiểm định các thiết bị điện định kỳ.

Một số công việc khi thực hiện cần thông báo và phối hợp với Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ để hai bên cùng kiểm tra, thi công như: Lắp đặt cầu dao, đầu cáp, lắp đặt máy biến áp, hệ thống tủ trung thế, tủ hạ áp ...

Trong quá trình vận hành, khi có sự thay đổi hay sửa chữa liên quan tới điểm đấu nối hoặc thiết bị đấu nối, bên có thay đổi phải thông báo bằng văn bản và gửi các tài liệu kỹ thuật liên quan tới bên kia; soạn thảo phụ lục thỏa thuận đấu nối để cả hai bên ký làm tài liệu đính kèm thỏa thuận đấu nối này.

Khi hệ thống thiếu nguồn điện Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ được quyền ngừng cung cấp điện cho quý khách hàng theo đúng Thông tư số: 04/2025/TT-BCT ngày 01/02/2025 Quy định trình tự ngừng, giảm mức cung cấp điện và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Đối với các nội dung khác có liên quan đến việc đấu nối công trình điện không ghi trong bản thỏa thuận này, hai bên cam kết tuân thủ theo quy định tại thông tư số 05/2025/TT-BCT ngày 01 tháng 02 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Công Thương ban hành hoặc lập các thỏa thuận khác liên quan.

Chủ đầu tư có trách nhiệm đảm bảo công trình phù hợp với quy hoạch phát triển Điện lực.

Điều 6. Tách đầu nối:

1. Bên B có quyền đề nghị tách đầu nối tự nguyện trong các trường hợp cụ thể quy định tại Tài liệu đính kèm số 5 và phải tuân thủ các quy định có liên quan tại Quy định điều độ, vận hành, thao tác, xử lý sự cố, khởi động đen và khôi phục hệ thống điện quốc gia do Bộ trưởng Bộ Công Thương ban hành.

2. Bên A có quyền tách đường dây và các thiết bị điện trong các trường hợp quy định tại Điều 99 Thông tư số 06/2025/TT-BCT ngày 01 tháng 02 năm 2025 do Bộ trưởng Bộ Công Thương ban hành Quy định điều độ, vận hành, thao tác, xử lý sự cố, khởi động đen và khôi phục hệ thống điện quốc gia.

3. Các trường hợp khác:

3.1 Sau khi đầu nối đóng điện, Bên B có quyền đề xuất kế hoạch ngừng, tách đầu nối với Bên A.

a) Đối với trường hợp tách đầu nối vĩnh viễn ra khỏi hệ thống điện phân phối, Bên B phải thông báo bằng văn bản cho bên A ít nhất một (01) tháng trước ngày dự kiến tách đầu nối vĩnh viễn.

b) Đối với trường hợp tách đầu nối tạm thời, Bên B có trách nhiệm thỏa thuận với Bên A về thời điểm và thời gian tách đầu nối tạm thời ra khỏi hệ thống điện phân phối.

3.2. Bên A có quyền tách đầu nối công trình điện của Bên B ra khỏi hệ thống điện phân phối trong các trường hợp bên B vi phạm Thỏa thuận đầu nối, hợp đồng mua bán điện hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền khi Bên B vi phạm các quy định của pháp luật.

3.3 Bên B phải chịu toàn bộ chi phí cho việc tách đầu nối và khôi phục đầu nối.

Điều 7. Hiệu lực thi hành:

1. Thỏa thuận đầu nối này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký kết thỏa thuận đầu nối mà dự án vẫn chưa đưa vào vận hành, 2 bên sẽ xem xét thỏa thuận lại phương án đầu nối khác cho phù hợp hơn.

3. Thỏa thuận đầu nối này được làm thành 05 bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 02 bản và 01 bản gửi tới cấp điều độ có quyền điều khiển./.



GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH
Hoàng Minh Tuấn



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
JIANG YUEFAN

BIÊN BẢN KHẢO SÁT

Số: 01/BBKS-HUNGVUONG_INST

V/v: *Thống nhất một số nội dung liên quan đến lập thỏa thuận đấu nối Công trình:
"Xây dựng thêm tuyến cáp ngầm 22kV và trạm biến áp (2000 + 2500)kVA-22/0,4kV
cấp điện cho Công ty TNHH INST Magnetic New Materials VIETNAM".*

Hôm nay, ngày 04 tháng 6 năm 2025 tại KCN Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ, chúng tôi gồm:

1. **Đại diện đơn vị bán điện: Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ.**

Ông: Hoàng Minh Tuấn

Chức vụ: Giám đốc

Ông: Nguyễn Bình Minh

Chức vụ: Trưởng phòng KTVH

2. **Đại diện khách hàng mua điện: Công ty TNHH INST Magnetic New Materials VIETNAM.**

Ông: Jiang Yuefan

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Ông:

Chức vụ:

3. **Nội dung:**

Sau khi khảo sát thực tế lưới điện khu vực, hai bên thống nhất các nội dung để phục vụ công việc đấu nối công trình điện như sau:

3.1 *Địa điểm sử dụng điện:* KCN Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

3.2 *Mục đích sử dụng điện:* Sản xuất đá nhân tạo.

3.3 *Nhu cầu công suất và thời gian sử dụng:*

*** Nhu cầu công suất:**

- Công suất MBA: (2000+2500)kVA-22/0.4kV.

- Công suất đăng ký sử dụng:

+ MBA T1 – 2000kVA-22/0.4kV: Pmax = 822 kW;

+ MBA T2 – 2500kVA-22/0.4kV: Pmax = 1071 kW.

*** Thời gian sử dụng:** Dự kiến tháng: 6/2025

3.4 *Khả năng cấp điện của lưới điện KCN Cẩm Khê cho khách hàng:*

- Điểm đấu cấp nguồn: Tại cột 36/17 - 477 E4.19, hiện tại đang nhận điện từ lộ 482 trạm 110kV Cẩm Khê 2 (E4.19).

- Đường dây hiện tại đủ khả năng cấp nguồn theo công suất khách hàng đăng ký.

3.5 *Điểm đấu nối công trình:*

- Vị trí đấu nối cấp điện: Cột điểm đấu 36/17 – 477 E4.19.

+ Điểm đầu: Từ Cột điểm đầu 36/17 – 477 E4.19

+ Điểm cuối: Hệ thống TBA (2000 + 2500)kVA-22/0.4kV (xây dựng mới).

Các yêu cầu kỹ thuật về thiết bị đấu nối:

*** Tại cột điểm đầu:**

- Lắp đặt 01 CDCL 24kV-630A;

- Lắp đặt 01 Recloser 24kV-630A-20kA/s;

- Lắp đặt 01 máy biến điện áp 1 pha 22/0,22kV cấp nguồn;

- Lắp đặt 01 bộ cầu chì tự rơi SI-24kV (2pha) bảo vệ máy biến điện áp cấp nguồn;

- Lắp đặt 02 bộ chống sét van 24kV bảo vệ cáp ngầm + bảo vệ MBA cấp nguồn;

- Lắp 01 bộ tiếp địa RC-2.

*** Tại phía trạm biến áp:**

- Xây dựng mới 01 tủ RMU 24kV 04 ngăn: 24kV-630A-20kA/s, trang bị bộ chỉ thị điện áp cho mỗi ngăn và bộ cảnh báo sự cố đầu cáp cho ngăn cáp đến. Cụ thể:

+ 01 khoang cáp từ điểm đầu đến: Lắp đặt DPT LBS 24kV-630A-20kA/s.

+ 01 khoang cáp ra MBA T1 - 2000kVA: Lắp đặt máy cắt máy cắt 24kV-630A-20kA/s có cầu dao DS 24kV-630A-20kA/s, sử dụng rơ le có chức năng bảo vệ 50/50N, 51/51N;

+ 01 khoang cáp ra MBA T2 - 2500kVA: Lắp đặt máy cắt máy cắt 24kV-630A-20kA/s có cầu dao DS 24kV-630A-20kA/s, sử dụng rơ le có chức năng bảo vệ 50/50N, 51/51N.

+ 01 khoang dự phòng.

- Tủ RMU 22kV đảm bảo tuân thủ đầy đủ các yêu cầu kỹ thuật hiện hành và tham khảo Quyết định số 170/QĐ-HĐTV ngày 11/11/2024 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc ban hành Tiêu chuẩn kỹ thuật tủ Ring Main Unit kiểu Mô-đun cấp điện áp 22 kV và 35 kV áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam; Quyết định số 171/QĐ-HĐTV ngày 12/11/2024 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc ban hành Tiêu chuẩn kỹ thuật tủ Ring Main Unit kiểu nguyên khối cấp điện áp 22 kV và 35 kV áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam; Các tiêu chuẩn liên quan khác của ngành điện và Nhà nước đã ban hành.

- Loại dây dẫn và tiết diện:

+ Đấu nối từ dây dẫn trên không đến CDCL và Recloser sử dụng dây bọc cách điện AC/XLPE/PVC 1x95mm²-24kV;

+ Đấu nối từ Recloser đến VT, FCO và CSV sử dụng dây bọc cách điện AC/XLPE/PVC 1x50mm²-24kV;

+ Cáp đấu nối từ Recloser đến tủ RMU 24kV xây dựng mới: Sử dụng cáp 24kV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 3Cx120mm²;

9318

NG
NH
AGI
ATE
TNA

E-T

10718
ÔNG TY
PHÂN
CẤP
NĂNG LƯỢNG
GIAO
NHÀN
HỮU THỜI
PHỤ T

+ Cấp đầu nối từ ngăn tủ RMU 24kV đến MBA: Sử dụng cáp 24kV CU/XLPE/PVC/DATA/PVC – 3x1Cx70mm².

- Loại trạm trong nhà. Thiết kế xây dựng, thi công trạm biến áp tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành. Yêu cầu các thiết bị trung thế lắp đặt phải đảm bảo an toàn trong quá trình vận hành và thao tác thiết bị.

- Đối với máy biến áp đảm bảo đáp ứng theo các tiêu chuẩn lựa chọn thiết bị tại Quyết định số 96/QĐ-EVN ngày 05/09/2023 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc ban hành Tiêu chuẩn kỹ thuật máy biến áp phân phối điện áp đến 35kV áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam; Tiêu chuẩn TCCS 18:2021/EVN kèm theo Quyết định Số 115/QĐ-HĐTV ngày 21/9/2021 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc ban hành Tiêu chuẩn kỹ thuật máy biến áp phân phối kiểu khô điện áp đến 35 kV áp dụng trong Tập đoàn Điện lực Quốc gia Việt Nam và tham khảo Quy định áp dụng tiêu chuẩn kỹ thuật Máy biến áp đầu nối vào lưới điện Công ty Cổ phần Dịch vụ năng lượng Hùng Vương ngày 10/10/2023.

Biên bản này được lập thành 04 bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 02 bản và là cơ sở để Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng Hùng Vương - Chi nhánh Phú Thọ lập phương án cấp điện, khách hàng chuẩn bị công tác thiết kế, đầu tư công trình điện.

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ BÁN ĐIỆN



GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH
Hoàng Minh Tuấn

KHÁCH HÀNG MUA ĐIỆN



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
JIANG YUEFAN

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

BIÊN BẢN THỎA THUẬN ĐIỂM ĐẦU NỔI HẠ TẦNG

Căn cứ vào hợp đồng chính thức cho thuê lại đất đã có trong khu công nghiệp số 16/2020-HĐCT-KCNCK/DUCANH-KIMTHINH ngày 01 tháng 12 năm 2020; phụ lục Hợp đồng số 01/2022/PLHĐCT- KCNCK/DUCANH-KIMTHINH ngày 14 tháng 10 năm 2022 giữa Công ty cổ phần xây dựng Đức Anh và Công ty TNHH phát triển Kim Thịnh;

Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH phát triển Kim Thịnh đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 11 năm 2020, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 31 tháng 08 năm 2023 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp;

Hôm nay, ngày 26 tháng 10 năm 2023, tại văn phòng Ban quản lý khu công nghiệp Cẩm Khê.

Chúng tôi gồm có :

1. Đại diện : BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHIỆP CẨM KHÊ

- Ông: Nguyễn Đức Anh

Chức vụ: Giám đốc

- Ông:.....

Chức vụ:.....

2. Đại diện: CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KIM THỊNH

- Ông: CHAN HOI WING

Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Ông:.....

Chức vụ:.....

Các bên thống nhất với nội dung như sau:

1. Điểm đầu nổi cổng của công trình: Nhà máy sản xuất cơ khí tổng hợp Kim Thịnh như sau: (Có bản vẽ đính kèm)

+ Số lượng: 03

+ Vị trí cổng chính: Rộng 12 m, Vị trí mép cổng bên trái cách mốc số 2 là 62,95m; cách mốc số 1 là 62,50m (tính dọc theo ranh giới lô đất).

Tọa độ vị trí đầu nổi (theo hệ tọa độ VN2000)

STT	X	Y	Z
1 (mép trái)	2371322.00	537600.30	
2 (mép phải)	2371322.00	537612.30	

+ Vị trí cổng số phụ số 1: Rộng 4,50 m, Vị trí mép cổng bên trái cách mốc số 2 là 3,50m; cách mốc số 2 là 8,00m (tính dọc theo ranh giới lô đất).

Tọa độ vị trí đầu nổi (theo hệ tọa độ VN2000)

STT	X	Y	Z
1 (mép trái)	2371322.00	537540.85	
2 (mép phải)	2371322.00	537545.35	



+ Vị trí cống số phụ số 2: Rộng 4,50 m, Vị trí mép cống bên trái cách mốc số 1 là 3,50m; cách mốc số 1 là 8,00m (tính dọc theo ranh giới lô đất).

Tọa độ vị trí đầu nối (theo hệ tọa độ VN2000)

STT	X	Y	Z
1 (mép trái)	2371322.00	537666.81	
2 (mép phải)	2371322.00	537671.31	

2. Điểm đầu nối cấp, thoát nước, diện của công trình: Nhà máy sản xuất cơ khí tổng hợp Kim Thịnh như sau: (Có bản vẽ đính kèm)

- Điểm đầu nước sạch:

+ Số lượng : 01

+ Vị trí: Cách mốc số 1 là 56,33m (tính dọc theo ranh giới lô đất).

Tọa độ vị trí đầu nối (theo hệ tọa độ VN2000)

STT	X	Y	Z
1	2371322.00	537593.68	

- Điểm đầu thoát nước mưa:

+ Số lượng: 01

+ Vị trí điểm số 1: Cách mốc số 1 là 55,67m (tính dọc theo ranh giới lô đất).

Tọa độ vị trí đầu nối (theo hệ tọa độ VN2000)

STT	X	Y	Z
1	2371322.00	537619.14	

- Điểm đầu thoát nước thải:

+ Số lượng : 01

+ Vị trí số: Cách mốc số 2 là 29,32m (tính dọc theo ranh giới lô đất).

Tọa độ vị trí đầu nối (theo hệ tọa độ VN2000)

STT	X	Y	Z
1	2371322.00	537566.68	

- Điểm đầu nối điện:

+ Số lượng : 02

+ Vị trí 1 : tại điểm đầu cột điện 22KV- số hiệu 36/17E4.19

Tọa độ vị trí đầu nối (theo hệ tọa độ VN2000)

STT	X	Y	Z
1	2371328.50	537613.94	

+ Vị trí 2 : tại điểm đầu cột điện 22KV- số hiệu 36/18E4.19

Tọa độ vị trí đầu nổi (theo hệ tọa độ VN2000)

STT	X	Y	Z
1	2371328.50	537529.57	

3. Công ty TNHH phát triển Kim Thịnh phải thông báo kế hoạch thực hiện cho Ban quản lý khu công nghiệp Cẩm Khê bằng văn bản để giám sát và kiểm tra đầu nổi.

4. Công ty TNHH phát triển Kim Thịnh phải đầu nổi các hệ thống hạ tầng theo đúng biên bản thỏa thuận. Nếu có sự thay đổi hoặc phát sinh các điểm đầu thoát nước, cấp nước, cấp điện của nhà máy trong quá trình cận hành sản xuất thì phía Công ty TNHH phát triển Kim Thịnh phải thông báo cho Ban quản lý khu công nghiệp Cẩm Khê và phải được Ban quản lý khu công nghiệp Cẩm Khê chấp thuận bằng văn bản.

5. Các điểm đầu nổi hạ tầng, đầu nổi cống, cấp thoát nước, cấp điện của Công ty TNHH phát triển Kim Thịnh vào hệ thống đường nội bộ, cấp thoát nước, cấp điện chung của Khu công nghiệp có sự thay đổi, phát sinh thì toàn bộ chi phí đó phía Công ty TNHH phát triển Kim Thịnh phải chịu hoàn toàn.

6. Tại vị trí xin phép mở cống của Công ty TNHH phát triển Kim Thịnh nếu trùng vào vị trí thoát nước mưa, thoát nước thải chung của Khu công nghiệp, Công ty TNHH phát triển Kim Thịnh sẽ có trách nhiệm thi công, gia cố hố ga, tấm đan chịu lực có cao độ bằng với mặt cống, để đảm bảo giao thông, mỹ quan và quản lý hạ tầng.

7. Biên bản này cùng các bản vẽ làm cơ sở để lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và cơ sở kiểm tra quản lý sau này khi đã hoàn thành công trình đưa vào hoạt động.

8. Các bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản trên. Biên bản được lập thành 4 bản, mỗi bên giữ 2 bản, có giá trị pháp lý như nhau.

**BAN QUẢN LÝ
KCN CẨM KHÊ**

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
ĐỨC ANH**

CHỦ TỊCH HĐQT - GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Anh

**CÔNG TY TNHH
PHÁT TRIỂN KIM THỊNH**

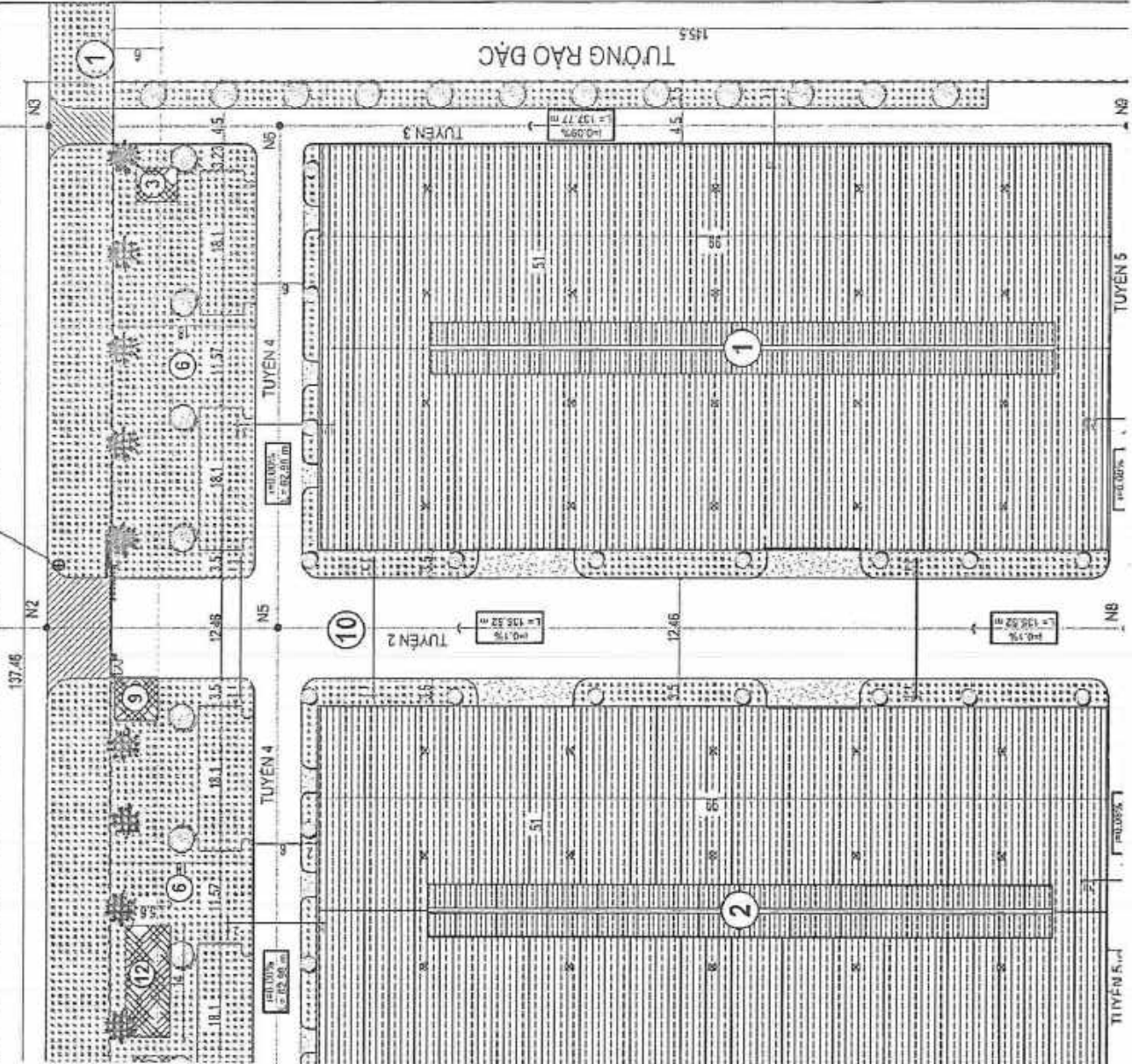
**CÔNG TY
TNHH
PHÁT TRIỂN
KIM THỊNH**

CHAN HOI WING

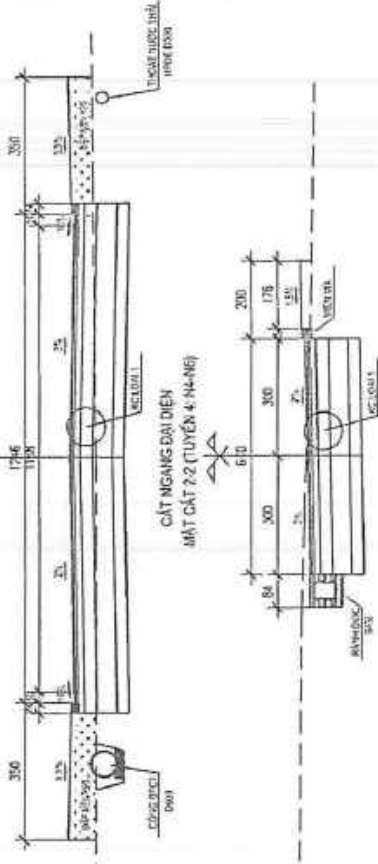
01/10/2024

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ: CÔNG TY TNHH KỸ THUẬT VÀ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ VÀ KỸ THUẬT

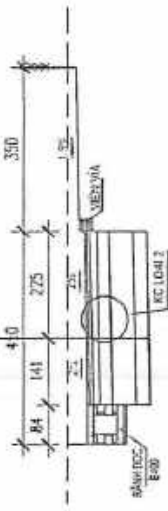
TUYẾN RD01



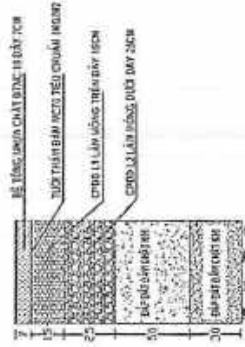
CẮT NGANG ĐẠI DIỆN
MẶT CẮT 1-1 (TUYẾN 2-N2-N3)



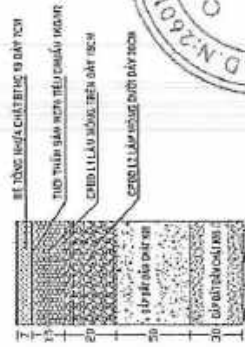
CẮT NGANG ĐẠI DIỆN
MẶT CẮT 3-3 (TUYẾN 1-N1-N2 VÀ TUYẾN 3-N3-N4, TUYẾN 5-N5-N6)



KẾT CẤU MẶT ĐƯỜNG MỠI KẾT CẤU 1



KẾT CẤU MẶT ĐƯỜNG MỠI KẾT CẤU 2



Bảng cao độ hiện trạng, cao độ thiết kế, tọa độ các nút giao thông

Số TT	Ký hiệu các nút	Cao độ tự nhiên	Cao độ thiết kế	Tọa độ x	Tọa độ y
1	N1	24.06	24.58	2371330.25	537513.1
2	N2	24.58	24.46	2371330.25	537606.08
3	N3	24.35	24.36	2371330.25	537609.06
4	N4	24.69	24.96	2371300.98	537513.1



Phú Thọ, ngày 21 tháng 01 năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 03/2025/GPXD

1. Cấp cho: Công ty TNHH phát triển Kim Thịnh; Mã số doanh nghiệp: 2601050985 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp ngày 26/11/2020.

Địa chỉ: Lô CN07, Khu công nghiệp Cẩm Khê, thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc: Dự án nhà máy sản xuất cơ khí tổng hợp Kim Thịnh.

- Tổng số công trình: 08 công trình và hạng mục phụ trợ.

- Giấy phép môi trường số 16/GPMT-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 12/09/2024.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 100/TD-PCCC do phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Phú Thọ cấp ngày 21/5/2024.

- Đơn vị thiết kế:

(1) Công ty TNHH tư vấn và xây lắp Minh Long, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số PHT-00006753.

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Tiến Trọng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số PHT-00000005.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Trần Thanh Tùng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00088452.

+ Chủ trì thiết kế cơ điện: Nguyễn Văn Thảo, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAD-00081825.

+ Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Nguyễn Văn Kiến, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAD-00101013.

(2) Công ty cổ phần kết cấu thép xây dựng Công nghiệp, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00016437.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Đặng Anh Quyền, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HAN-00116595.

- Đơn vị thẩm tra thiết kế:

(1) Công ty cổ phần tư vấn thiết kế giám sát cơ điện 389, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số PHT-00044232.

+ Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Nguyễn Văn Hùng, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00090058.

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Giáp Hoàng Phong, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00059104.

+ Chủ trì thẩm tra cơ điện: Đặng Kim Thành, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00011573.

+ Chủ trì thẩm tra cấp thoát nước: Nguyễn Thành Luân, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HNT-00124054.

(2) Công ty cổ phần kết cấu thép và xây lắp công nghiệp Hà Nội, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00047893.

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Đặng Ngọc Linh, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THX-00103760.

- Loại công trình, cấp công trình: Công trình Công nghiệp, cấp III.

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: Lô CN07, Khu công nghiệp Cẩm Khê, thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

+ Cốt nền xây dựng công trình: theo cốt nền quy hoạch Khu công nghiệp Cẩm Khê.

+ Mật độ xây dựng: 59,0%; hệ số sử dụng đất: 0,65 lần.

+ Chỉ giới xây dựng: Công trình xây dựng lùi vào 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp.

+ Màu sắc công trình: Phù hợp với cảnh quan chung của khu công nghiệp.

- Thông tin công trình:

2.1. Nhà xưởng ký hiệu 1:

2.1.1. Khu vực nhà xưởng

- Diện tích xây dựng tầng 1: 4.635,39m²;

- Tổng diện tích sàn: 4.635,39m².

- Chiều cao công trình: 15,0 m.

- Số tầng: 01 tầng.

2.1.2. Khu Văn phòng + Nhà ăn

- Diện tích xây dựng tầng 1: $413,61\text{m}^2$;

- Tổng diện tích sàn: $827,22\text{m}^2$.

- Chiều cao công trình: 13,0 m.

- Số tầng: 02 tầng.

2.2. Nhà xưởng ký hiệu 2:

2.2.1. Khu vực nhà xưởng

- Diện tích xây dựng tầng 1: $4.635,39\text{m}^2$;

- Tổng diện tích sàn: $4.635,39\text{m}^2$.

- Chiều cao công trình: 15,0 m.

- Số tầng: 01 tầng.

2.2.2. Khu Văn phòng + Nhà ăn

- Diện tích xây dựng tầng 1: $413,61\text{m}^2$;

- Tổng diện tích sàn: $827,22\text{m}^2$.

- Chiều cao công trình: 13,0 m.

- Số tầng: 02 tầng.

2.3. Trạm biến áp ký hiệu 3 (02 trạm):

- Diện tích xây dựng tầng 1: $22,03\text{m}^2$;

- Tổng diện tích sàn (02 trạm): $44,06\text{m}^2$.

- Chiều cao công trình (tường bao xung quanh): 2,0 m.

- Số tầng: 01 tầng.

2.4. Bể nước PCCC ký hiệu 4:

- Diện tích xây dựng: $208,08\text{m}^2$.

- Chiều sâu công trình: -4,4 m từ cốt -4,4m đến cốt 0,0m.

2.5. Trạm bơm ký hiệu 5:

- Diện tích xây dựng tầng 1: $20,0\text{m}^2$.

- Tổng diện tích sàn: $20,0\text{m}^2$.

- Chiều cao công trình: 3,45 m.

- Số tầng: 01 tầng.