

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA (HẢI DƯƠNG)

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT

CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

CỦA DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ

Địa điểm: Một phần tầng 1 thuộc nhà xưởng A5, lô đất A4, KCN kỹ thuật cao An Phát, Km47, Quốc lộ 5 (phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương) và một phần lô đất CN2 (ký hiệu là CN2.5), KCN An Phát 1, km 72, Quốc lộ 37 (thuộc xã Quốc Tuấn, An Bình và An Phú, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương)

Hải Dương, năm 2025

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA (HẢI DƯƠNG)

----- 00 20 -----

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT

CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

CỦA DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ

Địa điểm: Một phần tầng 1 thuộc nhà xưởng A5, lô đất A4, KCN kỹ thuật cao An Phát, Km47, Quốc lộ 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng) và nhà xưởng số 1+2+3+4, văn phòng 1A+2A+3A+4A, lô CN2.6, KCN An Phát 1, Km72, Quốc lộ 37, thuộc xã Quốc Tuấn, An Bình và An Phú, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là xã Trần Phú và xã An Phú, thành phố Hải Phòng)

CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

CÔNG TY
TNHH BAO
BÌ VÀ IN ẤN
HONDA (HẢI
DƯƠNG)

Digitally signed by CÔNG TY TNHH
BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA (HẢI
DƯƠNG)
DN: C=VN, S=Hải Dương, O=
CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN
HONDA (HẢI DƯƠNG), CN=CÔNG
TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN
HONDA (HẢI DƯƠNG),
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0801379534
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.09.30 14:01:53+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0



TỔNG GIÁM ĐỐC
LUO QI MING

Hải Phòng, năm 2025

MỤC LỤC

MỤC LỤC	i
DANH MỤC CÁC TỪ VÀ CÁC KÝ HIỆU VIẾT TẮT	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG SỐ LIỆU	iv
DANH MỤC CÁC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ	v
MỞ ĐẦU	1
Chương I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ	4
1. Tên chủ dự án đầu tư:	4
2. Tên dự án đầu tư:	4
3. Công suất, công nghệ, sản phẩm của dự án đầu tư	8
3.1. Công suất của dự án đầu tư	8
3.2. Công nghệ sản xuất của dự án đầu tư, đánh giá việc lựa chọn công nghệ sản xuất của dự án đầu tư	9
3.3. Sản phẩm của dự án đầu tư	20
4. Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, phế liệu, điện năng, hóa chất sử dụng, nguồn cung cấp điện, nước của dự án đầu tư	20
5. Các thông tin khác liên quan đến dự án đầu tư	25
5.1. Danh mục máy móc thiết bị của dự án đầu tư	25
5.2. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư	27
5.3. Tổng vốn đầu tư	28
5.4. Nhu cầu về lao động và chế độ làm việc	28
Chương II. SỰ PHÙ HỢP CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VỚI QUY HOẠCH, KHẢ NĂNG CHỊU TẢI CỦA MÔI TRƯỜNG	29
1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường	29
2. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải của môi trường	31
Chương III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG NƠI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ	33
Chương IV. ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ ĐỀ XUẤT CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	34
1. Đánh giá, dự báo tác động môi trường	34
1.1. Đánh giá, dự báo các tác động trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị	34
1.2. Đánh giá tác động trong giai đoạn dự án đi vào vận hành	44
2. Đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	60
2.1. Đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng dự án	60

2.2. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường đề xuất thực hiện	62
3. Tổ chức thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	73
3.1. Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của Dự án	73
3.2. Kế hoạch xây lắp các công trình bảo vệ môi trường, thiết bị xử lý chất thải, thiết bị quan trắc nước thải, khí thải tự động, liên tục	74
3.3. Kế hoạch tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường	74
3.4. Tóm tắt dự toán kinh phí đối với từng công trình, biện pháp BVMT	75
3.5. Tổ chức bộ máy quản lý, vận hành các công trình bảo vệ môi trường	75
4. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả đánh giá, dự báo	75
Chương V. NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG	77
1. Nội dung đề nghị cấp phép đối với nước thải	77
2. Nội dung đề nghị cấp phép đối với khí thải	77
3. Nội dung đề nghị cấp phép đối với tiếng ồn, độ rung	77
4. Quản lý chất thải	79
Chương VI. KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM CÔNG TRÌNH XỬ LÝ CHẤT THẢI VÀ CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN	81
1. Kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải của dự án đầu tư	81
1.1. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm	81
1.2. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải	81
2. Chương trình quan trắc chất thải (tự động, liên tục và định kỳ) theo quy định của pháp luật	82
2.1. Chương trình quan trắc môi trường định kỳ	82
2.2. Chương trình quan trắc tự động, liên tục chất thải	82
2.3. Hoạt động quan trắc môi trường định kỳ, quan trắc môi trường tự động, liên tục khác theo quy định của pháp luật có liên quan hoặc theo đề xuất của chủ dự án	82
3. Kinh phí thực hiện quan trắc môi trường hàng năm	82
Chương VII. CAM KẾT CỦA CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ	83

DANH MỤC CÁC TỪ VÀ CÁC KÝ HIỆU VIẾT TẮT

BHLĐ	Bảo hộ lao động
BOD ₅	Nhu cầu oxy hoá sinh học (5 ngày)
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
COD	Nhu cầu oxy hoá hoá học
HTXL	Hệ thống xử lý
KCN	Khu công nghiệp
KPH	Không phát hiện
NVL	Nguyên vật liệu
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
QCCP	Quy chuẩn cho phép
QCVN	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia
QL	Quốc lộ
TCVN	Tiêu chuẩn quốc gia
UBND	Ủy ban nhân dân
VLXD	Vật liệu xây dựng

DANH MỤC CÁC BẢNG SỐ LIỆU

Bảng 1.1. Quy mô công suất trong 01 năm sản xuất ổn định của dự án	8
Bảng 1.2. Nhu cầu nguyên vật liệu cho 01 năm hoạt động ổn định của dự án	21
Bảng 1.3. Nhu cầu sử dụng nhiên liệu, điện, nước, hóa chất sử dụng của dự án.....	25
Bảng 1.4. Danh mục máy móc thiết bị chính phục vụ cho sản xuất	25
Bảng 1.5. Tiến độ thực hiện dự án	27
Bảng 4.1. Hệ số phát thải các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt	34
Bảng 4.2. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị.....	35
Bảng 4.3. Tác động của các chất ô nhiễm trong nước	37
Bảng 4.4. Hệ số phát thải của xe máy, xe tải.....	39
Bảng 4.5. Tải lượng các chất ô nhiễm trong khí thải từ các phương tiện vận chuyển máy móc thiết bị	40
Bảng 4.6. Số liệu khí tượng dùng để tính toán mô hình.....	41
Bảng 4.7. Nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải từ các phương tiện vận chuyển máy móc thiết bị	41
Bảng 4.8. Lượng nhiên liệu tiêu thụ của các máy móc thiết bị trên công trường	41
Bảng 4.9. Tải lượng các khí thải phát sinh từ các loại máy móc thiết bị trên công trường	42
Bảng 4.10. Tổng hợp các tác động môi trường từ hoạt động sản xuất.....	45
Bảng 4.11. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trong giai đoạn vận hành ổn định.....	46
Bảng 4.12. Lượng CTR phát sinh trong giai đoạn vận hành ổn định.....	48
Bảng 4.13. Lượng CTNH phát sinh trong giai đoạn vận hành ổn định	49
Bảng 4.14. Tải lượng các chất ô nhiễm trong khí thải từ các phương tiện giao thông .	51
Bảng 4.15. Nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải từ các phương tiện giao thông ...	51
Bảng 4.16. Mức ồn tối đa từ hoạt động của các phương tiện giao thông.....	56
Bảng 4.17. Tác hại của tiếng ồn đến người nghe	57
Bảng 4.18. Vị trí, kích thước bể phốt tại các khu nhà vệ sinh	64
Bảng 4.19. Thông số kỹ thuật của HTXL khí thải	67
Bảng 4.20. Danh mục các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	73
Bảng 4.21. Kế hoạch xây lắp các công trình bảo vệ môi trường	74
Bảng 4.22. Kế hoạch tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường	74
Bảng 4.23. Kinh phí đầu tư các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	75
Bảng 4.24. Kinh phí vận hành các công trình BVMT.....	75

DANH MỤC CÁC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ

Hình 1.1. Vị trí thực hiện của địa điểm số 01.....	5
Hình 1.2. Vị trí thực hiện của địa điểm số 03.....	7
Hình 1.3. Quy trình công nghệ sản xuất thùng carton.....	9
Hình 1.4. Quy trình công nghệ sản xuất hộp màu.....	11
Hình 1.5. Quy trình công nghệ sản xuất sách hướng dẫn.....	13
Hình 1.6. Quy trình công nghệ sản xuất hộp quà.....	15
Hình 1.7. Quy trình công nghệ sản xuất khuôn giấy.....	17
Hình 1.8. Quy trình công nghệ sản xuất tem, nhãn mác	18
Hình 1.9. Quy trình bảo dưỡng máy móc, thiết bị.....	20
Hình 4.1. Sơ đồ thu gom, thoát nước thải của dự án.....	63
Hình 4.2. Cấu tạo bể tự hoại 3 ngăn	63
Hình 4.3. Sơ đồ hệ thống thu gom nước mưa của dự án	65
Hình 4.4. Sơ đồ quy trình xử lý khí thải từ quá trình sử dụng keo, in	66

MỞ ĐẦU

Hong Kong Honda Printing Holdings Limited là doanh nghiệp nước ngoài. Năm 2022, Hong Kong Honda Printing Holdings Limited đã được Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3226187242 chứng nhận lần đầu ngày 10/6/2022, chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 31/10/2022 chứng nhận thực hiện Dự án sản xuất và in ấn bao bì trên diện tích 5.930 m² tại một phần tầng 1 thuộc nhà xưởng A5, lô đất A4, Khu công nghiệp (KCN) kỹ thuật cao An Phát, km 47, Quốc lộ 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (*nay là phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng*). Quy mô của dự án là sản xuất thùng carton và hộp màu; sản xuất hộp quà, sản xuất khuôn giấy; sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm; sản xuất các sản phẩm tem, nhãn mác.

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 4.000 tấn/năm.
- Sản xuất hộp quà: 1.000 tấn/năm; sản xuất khuôn giấy: 2.000 tấn/năm; sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm: 300 tấn/năm.
- Sản xuất tem, nhãn mác: 100 tấn/năm.

Hong Kong Honda Printing Holdings Limited đã thành lập Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số 0801379534 phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 14/6/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 27/8/2024. Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) chịu trách nhiệm thực hiện Dự án sản xuất và in ấn bao bì. Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) đã lập bản Đăng ký môi trường cho Dự án sản xuất và in ấn bao bì và đã được Ủy ban nhân dân (UBND) phường Việt Hòa tiếp nhận tại Văn bản số 238/CV-UBND ngày 02/11/2022. Sau khi thực hiện các thủ tục về đăng ký đầu tư, môi trường, Công ty tiến hành lắp đặt máy móc thiết bị và đã đi vào hoạt động sản xuất từ tháng 11/2023.

Trong quá trình hoạt động, nhận thấy nhu cầu các sản phẩm của nhà máy ngày càng tăng. Để đáp ứng nhu cầu sản xuất trong tương lai, Công ty quyết định giữ nguyên quy mô công suất và tăng diện tích xin thuê tại một phần tầng 1 nhà xưởng A5 (lên 6.030 m² - theo đúng phần diện tích sử dụng) (địa điểm số 01) thuộc KCN kỹ thuật cao An Phát, km 47, Quốc lộ 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (*nay là phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng*); đầu tư xây dựng nhà máy mới trên diện tích 41.597 m² (địa điểm số 02) thuộc một phần lô đất CN2 (ký hiệu là CN2.5), KCN An Phát 1, km 72, Quốc lộ 37 thuộc các xã Quốc Tuấn, An Bình và An Lâm, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (*nay là xã Trần Phú và xã An Phú, thành phố Hải Phòng*). Dự án điều chỉnh đã được Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3226187242 chứng nhận điều chỉnh lần thứ hai ngày 18/7/2024. Quy mô điều chỉnh (lần thứ hai) như sau:

* Tại địa điểm số 01:

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 4.000 tấn/năm.
- Sản xuất hộp quà: 1.000 tấn/năm; sản xuất khuôn giấy: 2.000 tấn/năm; sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm: 300 tấn/năm.
- Sản xuất tem, nhãn mác: 100 tấn/năm.

* Tại địa điểm số 02:

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 8.000.000 sản phẩm/năm.
- Sản xuất hộp quà: 500.000 hộp/năm; sản xuất khuôn giấy: 7.500.000 sản phẩm/năm; sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm: 1.000.000 sản phẩm/năm.
- Sản xuất tem, nhãn mác: 3.000.000 sản phẩm/năm.
- In bao bì, thùng carton: 2.000.000 sản phẩm/năm.
- Thực hiện quyền xuất, nhập khẩu và quyền phân phối bán buôn hàng hóa: Doanh thu 1.000.000 đô la Mỹ/năm.

Mặt khác, do chưa có kế hoạch xây dựng tại địa điểm số 02 nên Công ty quyết định thuê thêm 18.336,36 m² diện tích nhà xưởng và văn phòng tại Khu công nghiệp An Phát 1 để mở rộng sản xuất (địa điểm số 03) và bổ sung mục tiêu in bao bì, thùng carton, doanh thu từ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối hàng hóa buôn bán tại địa điểm số 01. Dự án điều chỉnh đã được Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3226187242 chứng nhận điều chỉnh lần thứ ba ngày 20/6/2025, chứng nhận điều chỉnh lần thứ tư ngày 26/6/2025. Quy mô điều chỉnh (lần thứ tư) như sau:

* Tại địa điểm số 01:

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 4.000 tấn/năm.
- Sản xuất hộp quà: 1.000 tấn/năm; sản xuất khuôn giấy: 2.000 tấn/năm; sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm: 300 tấn/năm.
- Sản xuất tem, nhãn mác: 100 tấn/năm.
- In bao bì, thùng carton: 2.500.000 sản phẩm/năm.
- Doanh thu từ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối hàng hóa buôn bán: 2.700.000 USD/năm.

* Tại địa điểm số 02:

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 8.000.000 sản phẩm/năm.
- Sản xuất hộp quà: 500.000 hộp/năm; sản xuất khuôn giấy: 7.500.000 sản phẩm/năm; sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm: 1.000.000 sản phẩm/năm.
- Sản xuất tem, nhãn mác: 3.000.000 sản phẩm/năm.
- In bao bì, thùng carton: 2.000.000 sản phẩm/năm.

- Doanh thu từ việc thực hiện quyền xuất, nhập khẩu và quyền phân phối bán buôn hàng hóa: Doanh thu 1.000.000 đô la Mỹ/năm.

* Tại địa điểm số 03:

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 4.000.000 sản phẩm/năm.

- Sản xuất hộp quà: 500.000 hộp/năm; sản xuất khuôn giấy: 4.000.000 sản phẩm/năm; sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm: 500.000 sản phẩm/năm.

- Sản xuất tem, nhãn mác: 2.000.000 sản phẩm/năm.

- In bao bì, thùng carton: 1.000.000 sản phẩm/năm.

- Doanh thu từ việc thực hiện quyền xuất, nhập khẩu và quyền phân phối bán buôn hàng hóa: Doanh thu 1.000.000 đô la Mỹ/năm.

Dự án sản xuất và in ấn bao bì của Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) có tổng vốn đầu tư là 337,09 tỷ đồng thuộc nhóm B được phân loại theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công và thuộc nhóm III theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số phụ lục của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường (sau đây gọi tắt là Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính phủ). Theo khoản 1 Điều 39 và theo mục b khoản 3 Điều 41 Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 và Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, dự án thuộc đối tượng phải lập báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét tiếp nhận, trình UBND thành phố Hải Phòng cấp Giấy phép môi trường.

Thực hiện Luật Bảo vệ môi trường, Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) tiến hành lập báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường cho Dự án sản xuất và in ấn bao bì theo hướng dẫn tại phụ lục IX Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ trình cơ quan quản lý Nhà nước về bảo vệ môi trường (BVMT) xem xét và phê duyệt.

Chương I
THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Tên chủ dự án đầu tư: Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương).

- **Địa chỉ trụ sở chính:** Một phần tầng 1 nhà xưởng A5, lô đất A4, KCN kỹ thuật cao An Phát, km 47, Quốc lộ 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (*nay là phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng*).

- **Người đại diện theo pháp luật của chủ dự án đầu tư:** Ông Luo, Qiming - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

- **Điện thoại:** 0338987583.

- **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:** 0801379534 phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 14/6/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 27/8/2024.

- **Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số:** 3226187242 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 10/6/2022, chứng nhận điều chỉnh lần thứ tư ngày 26/6/2025.

2. Tên dự án đầu tư: Dự án sản xuất và in ấn bao bì.

- **Địa điểm thực hiện dự án:**

+ **Địa điểm số 01:** Thực hiện trên diện tích 6.030 m² tại một phần tầng 1 thuộc nhà xưởng A5, lô đất A4, KCN kỹ thuật cao An Phát, km47, quốc lộ 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (*nay là phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng*). Tọa độ các điểm góc khép kín của địa điểm số 01 (*theo hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trực 105°30', múi chiều 3°*):

Điểm góc	X(m)	Y(m)
M1	2316324,657	581612,005
M2	2316374,792	581613,204
M3	2316371,054	581728,791
M4	2316320,920	581727,881

Ranh giới tiếp giáp của địa điểm số 01 như sau:

++ Phía Bắc giáp nhà xưởng A7.

++ Phía Đông tuyến đường giao thông của KCN.

++ Phía Nam tuyến đường giao thông của KCN.

++ Phía Tây giáp tuyến đường giao thông của KCN.

Vị trí của địa điểm số 01 được thể hiện tại trang sau.



Hình 1.1. Vị trí thực hiện của địa điểm số 01

+ **Địa điểm số 03:** Thực hiện trên diện tích 18.336,36 m² thuộc nhà xưởng 1+2+3+4, văn phòng 1A+2A+3A+4A, lô CN2.6, KCN An Phát 1, km 72, Quốc lộ 37, thuộc các xã Quốc Tuấn, An Bình và An Lâm, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là xã Trần Phú và xã An Phú, thành phố Hải Phòng). Tọa độ các điểm góc khép kín của địa điểm số 03 (theo hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trực 105°30', múi chiều 3°):

Điểm góc	X(m)	Y(m)
M1	240153,407	593734,973
M2	240287,957	593761,472
M3	240258,273	593958,015
M4	240120,959	593933,371

Ranh giới tiếp giáp của địa điểm số 03 như sau:

++ Phía Bắc giáp tuyến đường giao thông nội bộ của Công ty cổ phần đầu tư Bigland ID.

++ Phía Đông giáp tuyến đường giao thông nội bộ của Công ty cổ phần đầu tư Bigland ID.

++ Phía Nam giáp tuyến đường giao thông nội bộ của Công ty cổ phần đầu tư Bigland ID.

++ Phía Tây giáp tuyến đường giao thông nội bộ của Công ty cổ phần đầu tư Bigland ID.

Vị trí của địa điểm số 03 được thể hiện tại trang sau.



Hình 1.2. Vị trí thực hiện của địa điểm số 03

- Cơ quan thẩm định thiết kế xây dựng, cấp các loại giấy phép có liên quan đến môi trường của dự án đầu tư:

+ Tại địa điểm số 01: Công ty thuê nhà xưởng của Công ty cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát theo Hợp đồng đính kèm phụ lục với thời hạn thuê là 3 năm/lần, sau khi hết hạn hợp đồng, hai bên tiếp tục gia hạn theo nhu cầu của các bên. Tại địa điểm số 01, Công ty đã lập bản Đăng ký bảo vệ môi trường và đã được UBND phường Việt Hòa tiếp nhận tại Văn bản số 238/CV-UBND ngày 02/11/2022.

+ Tại địa điểm số 03: Công ty thuê nhà xưởng của Công ty cổ phần đầu tư BIGLAND ID theo Hợp đồng đính kèm phụ lục với thời hạn thuê là 5 năm/lần, sau khi hết hạn hợp đồng, hai bên tiếp tục gia hạn theo nhu cầu của các bên.

- Quy mô của dự án (có tiêu chí như dự án quy định tại Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022): Dự án thuộc nhóm B theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công.

- Loại hình sản xuất, kinh doanh dịch vụ: Sản xuất thùng carton và hộp màu; sản xuất hộp quà; sản xuất khuôn giấy; sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm; sản xuất tem, nhãn mác; in bao bì, thùng carton; thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối hàng hóa buôn bán.

- Phân nhóm dự án đầu tư: Dự án nhóm III.

3. Công suất, công nghệ, sản phẩm của dự án đầu tư

3.1. Công suất của dự án đầu tư

Bảng 1.1. Quy mô công suất trong 01 năm sản xuất ổn định của dự án

TT	Mục tiêu	Đơn vị	Số lượng
I	Địa điểm số 01		
1	Sản xuất thùng carton và hộp màu	Tấn/năm	4.000
2	Sản xuất hộp quà	Tấn/năm	1.000
3	Sản xuất khuôn giấy	Tấn/năm	2.000
4	Sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm	Tấn/năm	300
5	Sản xuất tem, nhãn mác	Tấn/năm	100
6	In bao bì, thùng carton	Sản phẩm/năm	2.500.000
7	Doanh thu từ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối hàng hóa buôn bán	USD/năm	2.700.000
II	Địa điểm số 03		
1	Sản xuất thùng carton và hộp màu	Sản phẩm/năm	4.000.000
2	Sản xuất hộp quà	Hộp/năm	500.000
3	Sản xuất khuôn giấy	Sản phẩm/năm	4.000.000

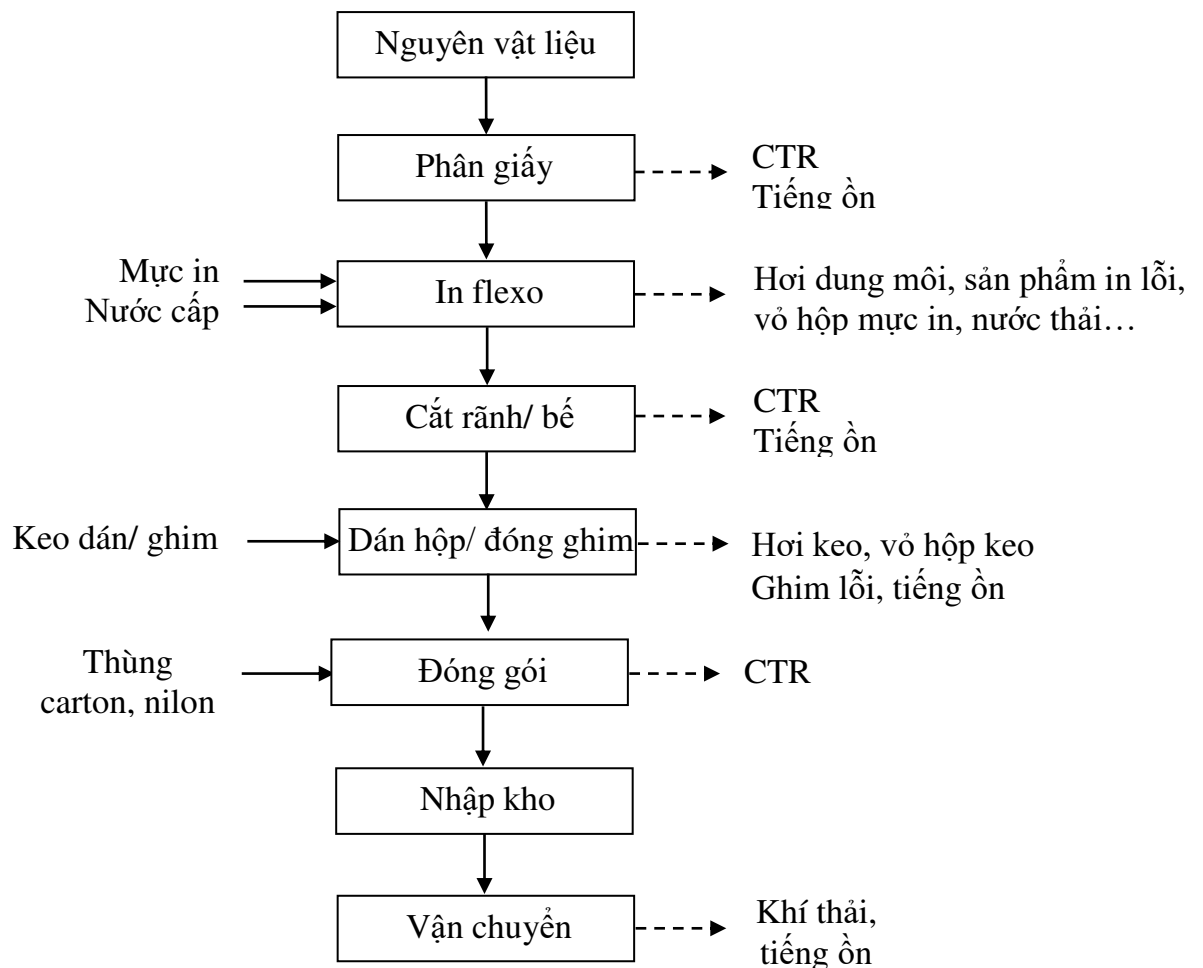
TT	Mục tiêu	Đơn vị	Số lượng
4	Sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm	Sản phẩm/năm	500.000
5	Sản xuất tem, nhãn mác	Sản phẩm/năm	2.000.000
6	In bao bì, thùng carton	Sản phẩm/năm	1.000.000
7	Doanh thu từ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối hàng hóa buôn bán	USD/năm	1.000.000

Nguồn: Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương).

3.2. Công nghệ sản xuất của dự án đầu tư, đánh giá việc lựa chọn công nghệ sản xuất của dự án đầu tư

3.2.1. Công nghệ sản xuất của dự án

a. Quy trình sản xuất thùng carton



Hình 1.3. Quy trình công nghệ sản xuất thùng carton

*** *Thuyết minh quy trình:***

Bước 1. Phân giấy: Thực hiện cắt các cuộn các tông sóng theo quy cách của khách hàng.

Bước 2. In Flexo: Theo yêu cầu của khách hàng, mẫu in được làm thành...

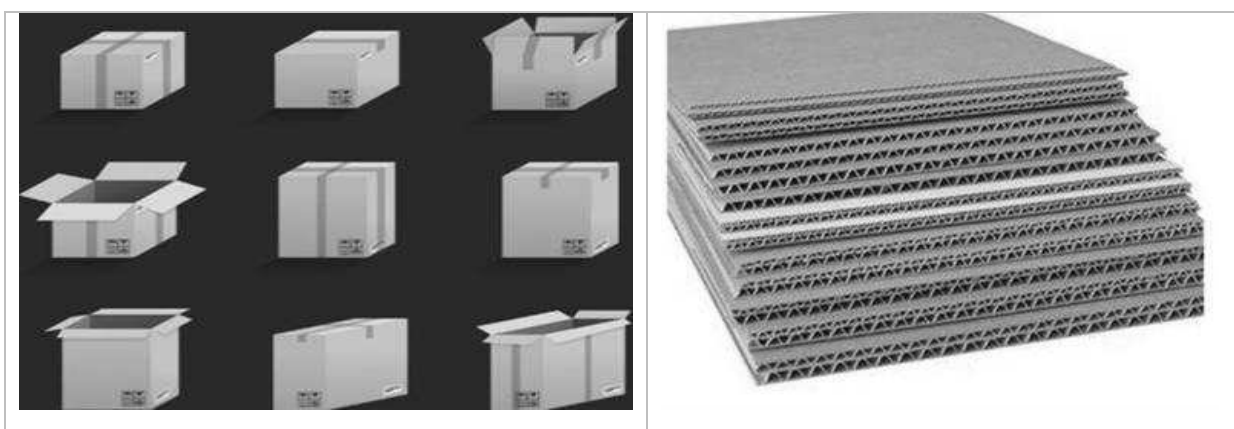
Bước 3. Cắt rãnh/ bế: Quy cách thùng carton được ép, cắt, dòn, bế ...

Bước 4. Dán/ghim thùng carton: Tùy theo yêu cầu của khách hàng, thùng carton có thể được đóng ghim hoặc dán keo trong quá trình tạo hình hộp.

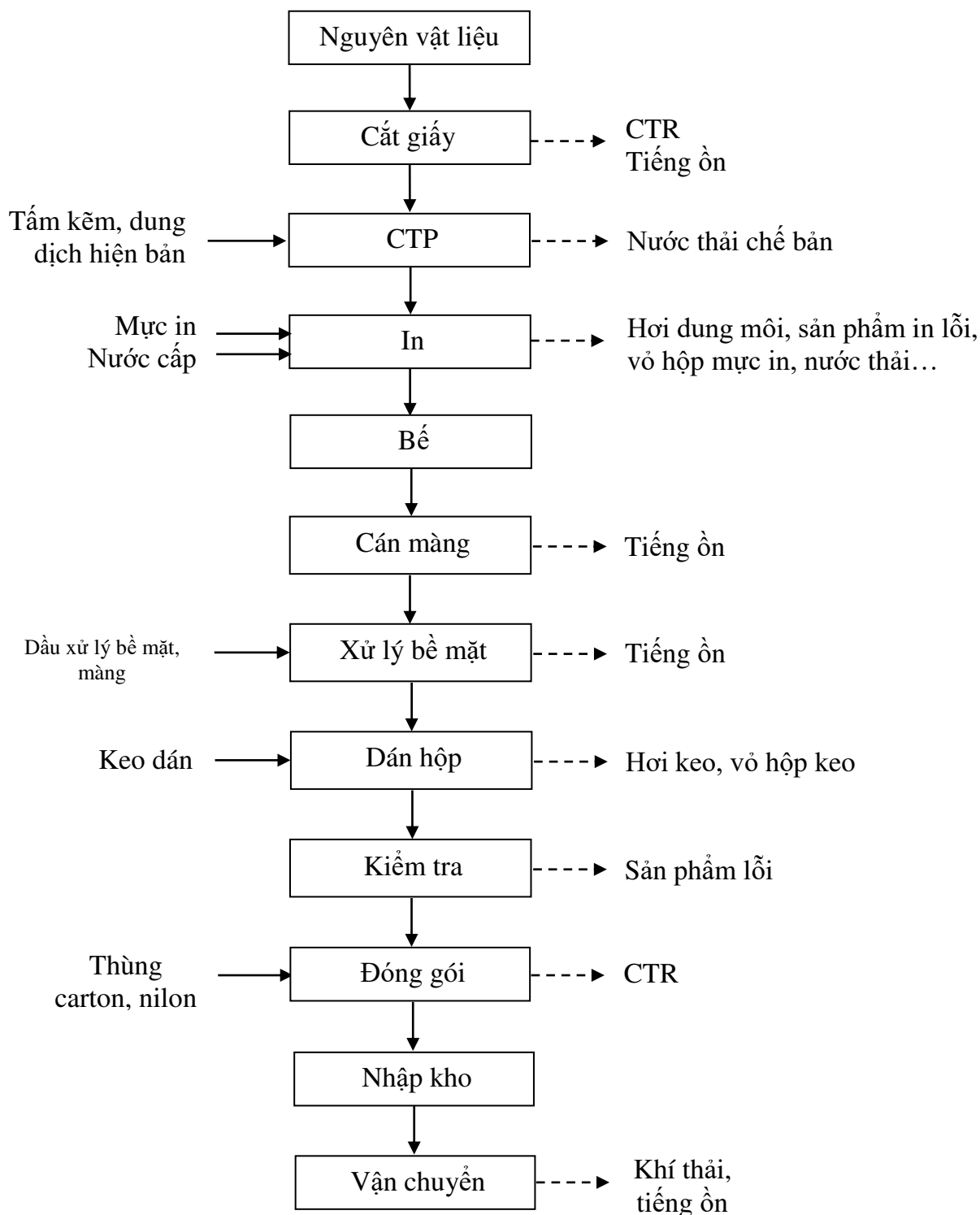
Bước 5. Đóng gói: Thành phẩm đạt tiêu chuẩn được đóng gói theo số lượng hoặc trọng lượng cố định.

Bước 6. Nhập kho: Sau khi kiểm tra kiểm tra chất lượng xác nhận đúng chất lượng sẽ được đưa vào kho.

Hình ảnh sản phẩm



b. Quy trình sản xuất thùng hộp màu



Hình 1.4. Quy trình công nghệ sản xuất hộp màu

*** Thuyết minh quy trình:**

Bước 1: Tách giấy, lấy nguyên liệu thô đã qua kiểm tra.

Bước 2: Bản thiết kế dữ liệu in theo tài liệu của khách hàng từ máy tính sẽ được chuyển sang bản in thông qua máy chế bản CTP (máy ghi bản). Bản in trong máy chế bản được hiện bản bằng hóa chất hiện bản (dung dịch hiện bản) và khi hoàn thiện sẽ tiến hành lắp bản in lên máy in.

Hóa chất hiện bản thường có thành phần chủ yếu là: hoạt tính bề mặt không ion, chất hoạt động bề mặt, chất chống ăn mòn và nước khử ion.

Bước 3: In ấn nội dung bản thảo của khách được sao chép trên giấy.

Bước 4: Xử lý bề mặt bằng phủ dầu hoặc cán màng tùy theo quy trình của khách hàng.

Bước 5: Cán màng giấy màu và bìa cứng được dán với nhau bằng keo nước.

Bước 6: Dùng máy bế ép, khía, dòn, xén hộp màu.

Bước 7: Theo yêu cầu quy trình của khách hàng, dán hộp hoặc đóng đinh và sử dụng hộp màu để tạo hình.

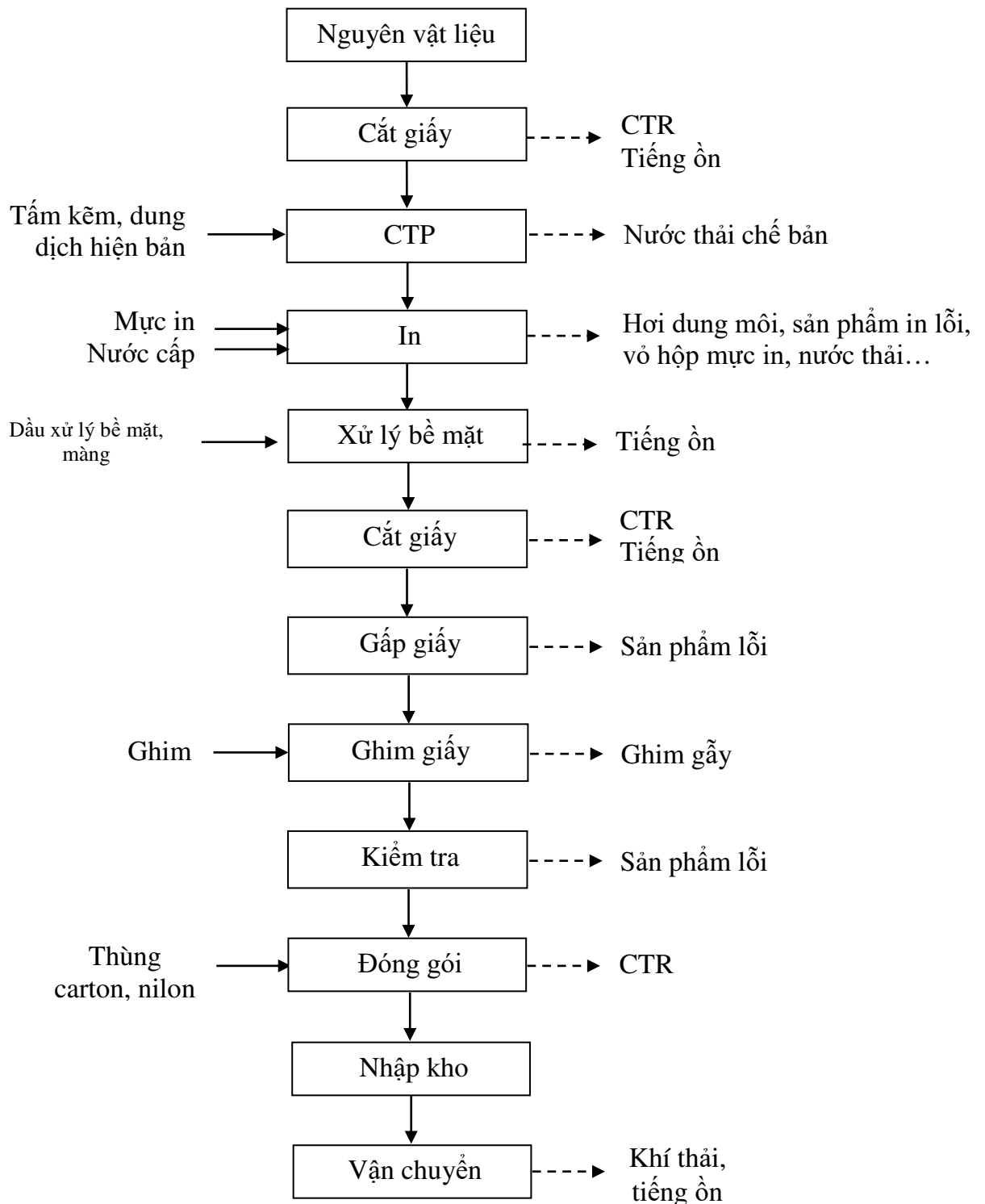
Bước 8: Kiểm tra và đóng gói theo yêu cầu đóng gói của khách hàng, theo số lượng hoặc trọng lượng cố định.

Bước 9: Lưu kho, nhập kho sau khi vượt qua kiểm tra QC.

Hình ảnh sản phẩm



c. Quy trình sản xuất sách hướng dẫn



Hình 1.5. Quy trình công nghệ sản xuất sách hướng dẫn

*** Thuyết minh quy trình:**

Bước 1: Tách giấy: lấy nguyên liệu thô đã qua kiểm tra.

Bước 2: Bản thiết kế dữ liệu in theo tài liệu của khách hàng từ máy tính sẽ được chuyển sang bản in thông qua máy chế bản CTP (máy ghi bản). Bản in trong máy chế bản được hiện bản bằng hóa chất hiện bản (dung dịch hiện bản) và khi hoàn thiện sẽ tiến hành lắp bản in lên máy in.

Hóa chất hiện bản thường có thành phần chủ yếu là: hoạt tính bề mặt không ion, chất hoạt động bề mặt, chất chống ăn mòn và nước khử ion.

Bước 3: In ấn nội dung bản thảo của khách được sao chép trên giấy,

Bước 4: Xử lý bề mặt bằng phủ dầu hoặc cán màng tùy theo quy trình của khách hàng.

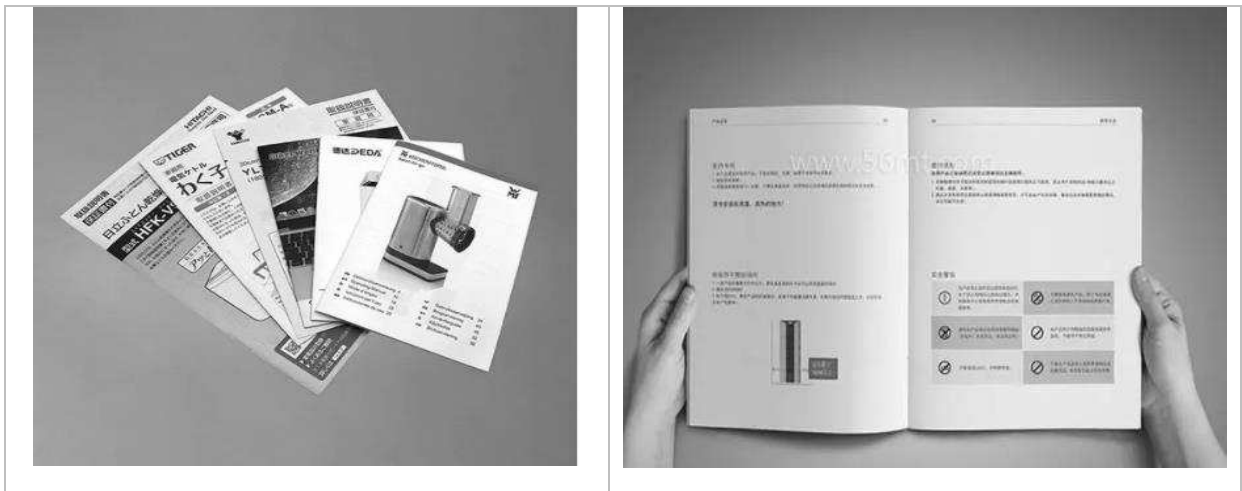
Bước 5: Cắt giấy, thực hiện vết cắt đầu tiên theo hướng dẫn.

Bước 6: Định cưỡi, gấp theo yêu cầu kỹ thuật của khách hàng.

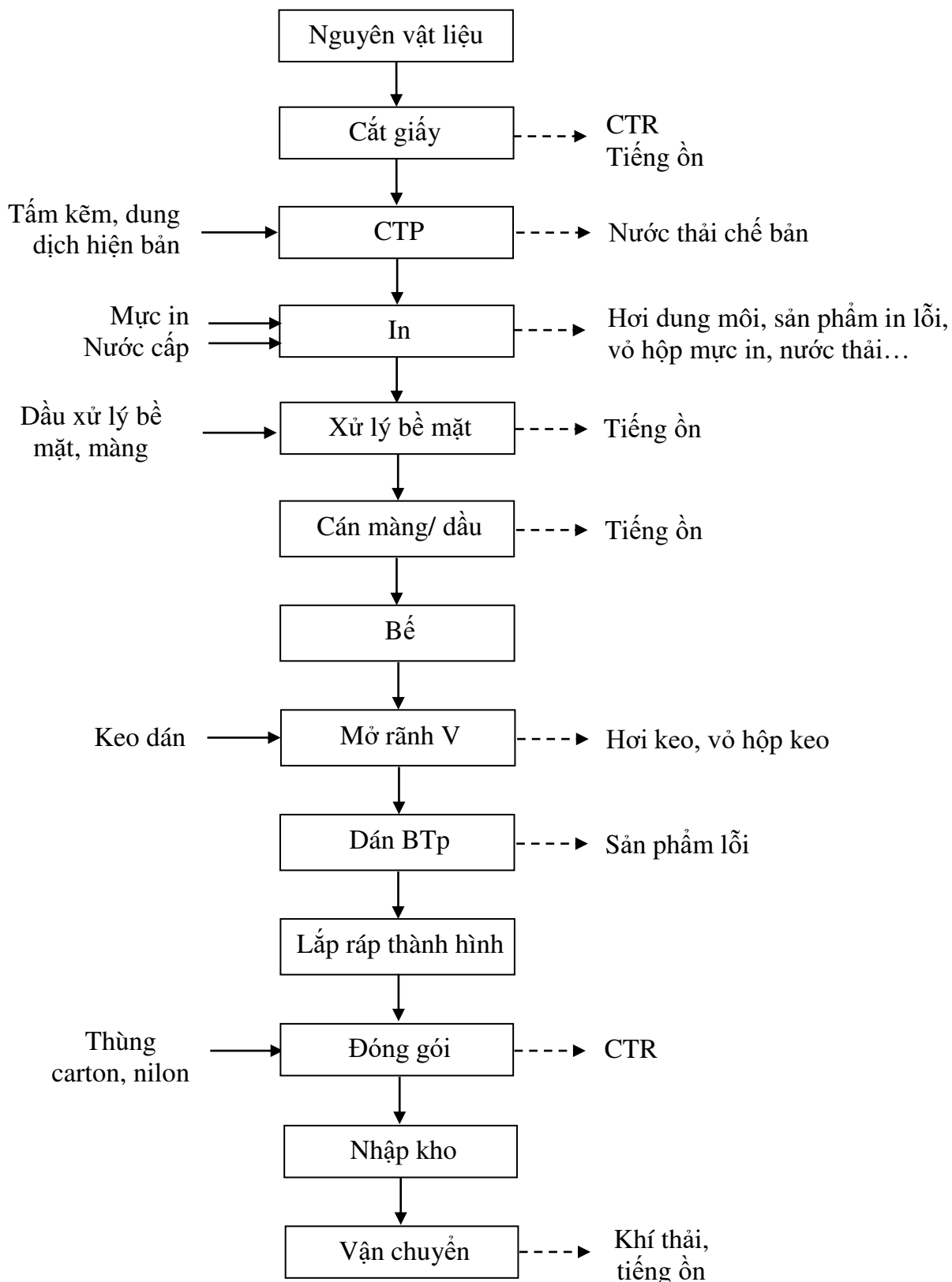
Bước 7: Kiểm hàng và đóng gói theo yêu cầu đóng gói của khách hàng, theo số lượng hoặc trọng lượng cố định.

Bước 8: Lưu kho sau khi vượt qua kiểm tra QC.

Hình ảnh sản phẩm



d. Quy trình sản xuất hộp quà



Hình 1.6. Quy trình công nghệ sản xuất hộp quà

*** Thuyết minh quy trình:**

Bước 1. Tách giấy: Lấy ra các nguyên liệu thô đủ tiêu chuẩn và chia đơn hàng thành các thông số kỹ thuật cần thiết.

Bước 2: Bản thiết kế dữ liệu in theo tài liệu của khách hàng từ máy tính sẽ được chuyển sang bản in thông qua máy chế bản CTP (máy ghi bản). Bản in trong máy chế bản được hiện bản bằng hóa chất hiện bản (dung dịch hiện bản) và khi hoàn thiện sẽ tiến hành lắp bản in lên máy in.

Hóa chất hiện bản thường có thành phần chủ yếu là: hoạt tính bề mặt không ion, chất hoạt động bề mặt, chất chống ăn mòn và nước khử ion.

Bước 3. In ấn: Nội dung bản thảo của khách được sao chép trên giấy.

Bước 4. Xử lý bề mặt bằng phủ dầu hoặc cán màng tùy theo quy trình của khách hàng.

Bước 5. Máy bế: Hộp màu được ép kim, viền máy.

Bước 6. V-Slot: Theo tài liệu dành cho khách, V-Slot trên giấy.

Bước 7. Dán bán thành phẩm: Sau khi mở rãnh V bán thành phẩm đi qua máy dán bán thành phẩm tự động để bọc thêm 1 lớp giấy bề mặt ra bên ngoài và gấp thành hình hộp.

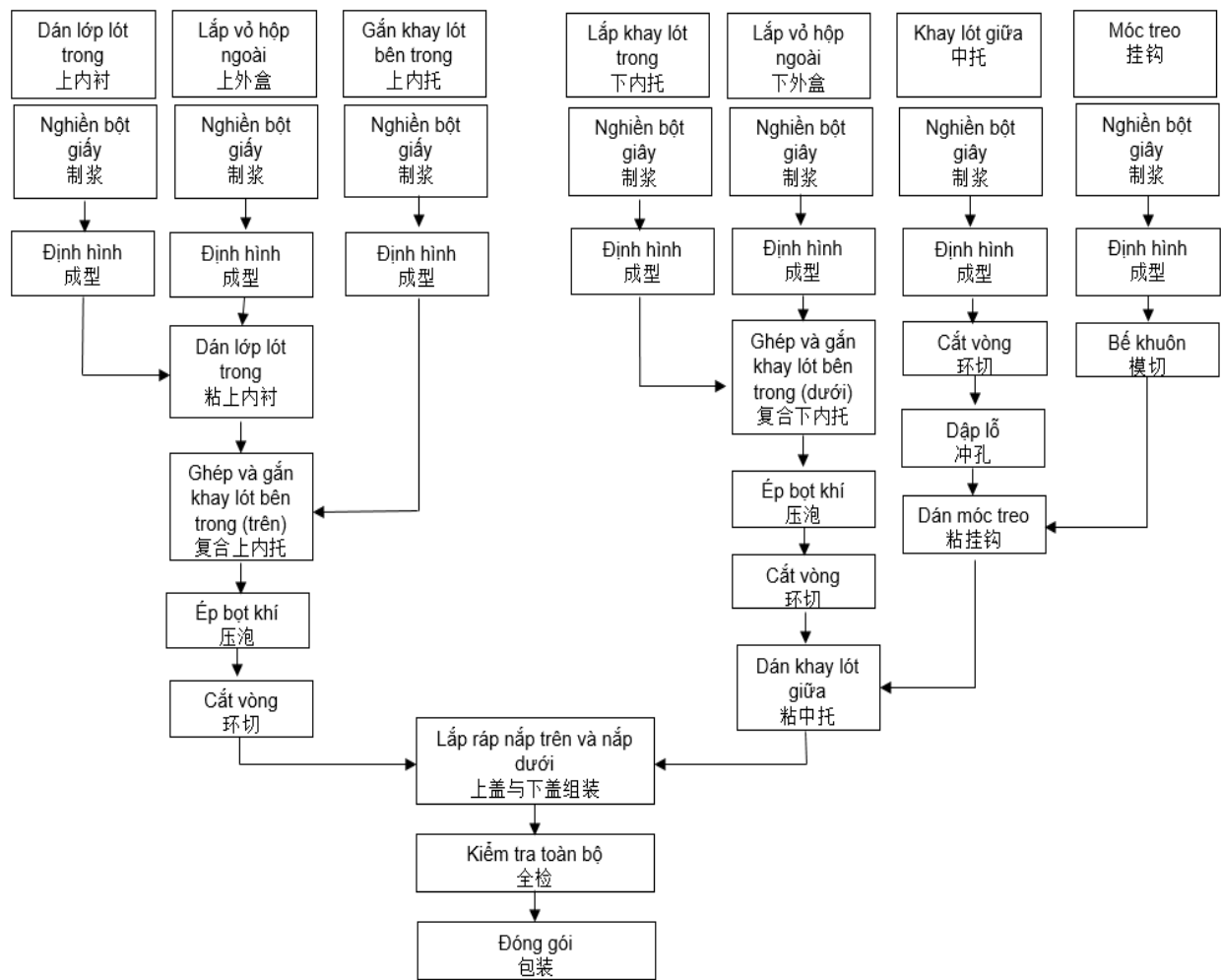
Bước 8: Lắp ráp thành hình: Bán thành phẩm bao gồm mặt trước và mặt sau của hộp quà sẽ được lắp ráp lại với nhau thành thành phẩm hoàn chỉnh.

Bước 9. Lưu kho: Xuất kho sau khi vượt qua kiểm tra QC.

Hình ảnh sản phẩm



e. Quy trình sản xuất khuôn giấy



Hình 1.7. Quy trình công nghệ sản xuất khuôn giấy

* Thuyết minh quy trình:

Bước 1. Nghiền bột giấy: Đưa giấy nguyên liệu vào trong hệ thống máy nghiền có kết nối với các máy định hình để nghiền giấy tấm nguyên liệu thành dạng bột.

Bước 2. Định hình: Bột giấy từ khu vực máy nghiền bột sẽ theo hệ thống đổ về các máy định hình theo định lượng đã được cài đặt sẵn và được ép thành hình theo khuôn mẫu có sẵn trong máy.

Bước 3. Tùy vào từng thành phẩm mà sẽ qua các công đoạn dán lớp lót trong; gắn và ghép; ép bột khí; dập lỗ; dán móc treo; cắt vòng hay bé khuôn.

Bước 4. Lắp ráp nắp trên và nắp dưới: công đoạn này sử dụng keo để gắn cố định bán thành phẩm nắp trên và nắp dưới vào với nhau

Bước 5. Kiểm tra toàn bộ: bộ phận QC kiểm tra chất lượng hàng đạt hay không đạt trước khi sang công đoạn tiếp theo.

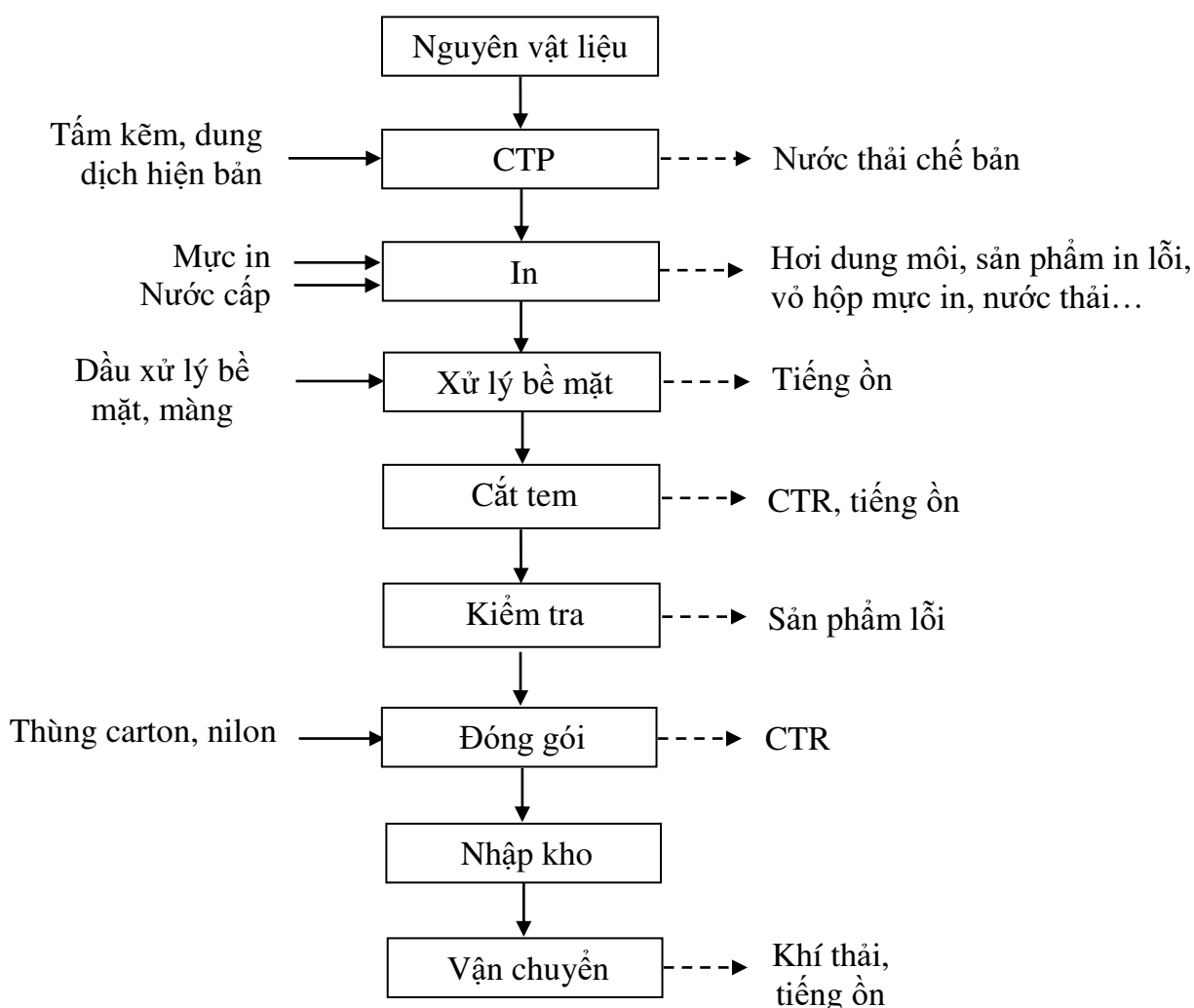
Bước 6. Đóng gói: Sử dụng túi bao bì để xếp thành phẩm và đóng gói với số lượng theo yêu cầu của khách hàng.

Bước 7. Nhập kho: Sau khi qua kiểm định QC sẽ được đóng dấu đủ tiêu chuẩn và đưa vào kho.

Hình ảnh sản phẩm



f. Quy trình sản xuất tem, nhãn mác



Hình 1.8. Quy trình công nghệ sản xuất tem, nhãn mác

**** Thuyết minh quy trình:***

Bước 1. Tách giấy: lấy nguyên liệu thô đã qua kiểm tra.

Bước 2. Bản thiết kế dữ liệu in theo tài liệu của khách hàng từ máy tính sẽ được chuyển sang bản in thông qua máy chế bản CTP (máy ghi bản). Bản in trong máy chế

bản được hiện bản bằng hóa chất hiện bản (dung dịch hiện bản) và khi hoàn thiện sẽ tiến hành lắp bản in lên máy in.

Hóa chất hiện bản thường có thành phần chủ yếu là: hoạt tính bề mặt không ion, chất hoạt động bề mặt, chất chống ăn mòn và nước khử ion.

Bước 3. In ấn: Nội dung của bản thảo đã xử lý được sao chép trên chất liệu tự dính.

Bước 4. Xử lý bề mặt bằng phủ dầu hoặc cán màng tùy theo quy trình của khách hàng.

Bước 5. Cắt bế: Theo yêu cầu ngoại hình của khách hàng, cắt bế những vị trí thừa.

Bước 6. Đóng gói: theo yêu cầu đóng gói của khách hàng, theo số lượng hoặc trọng lượng cố định.

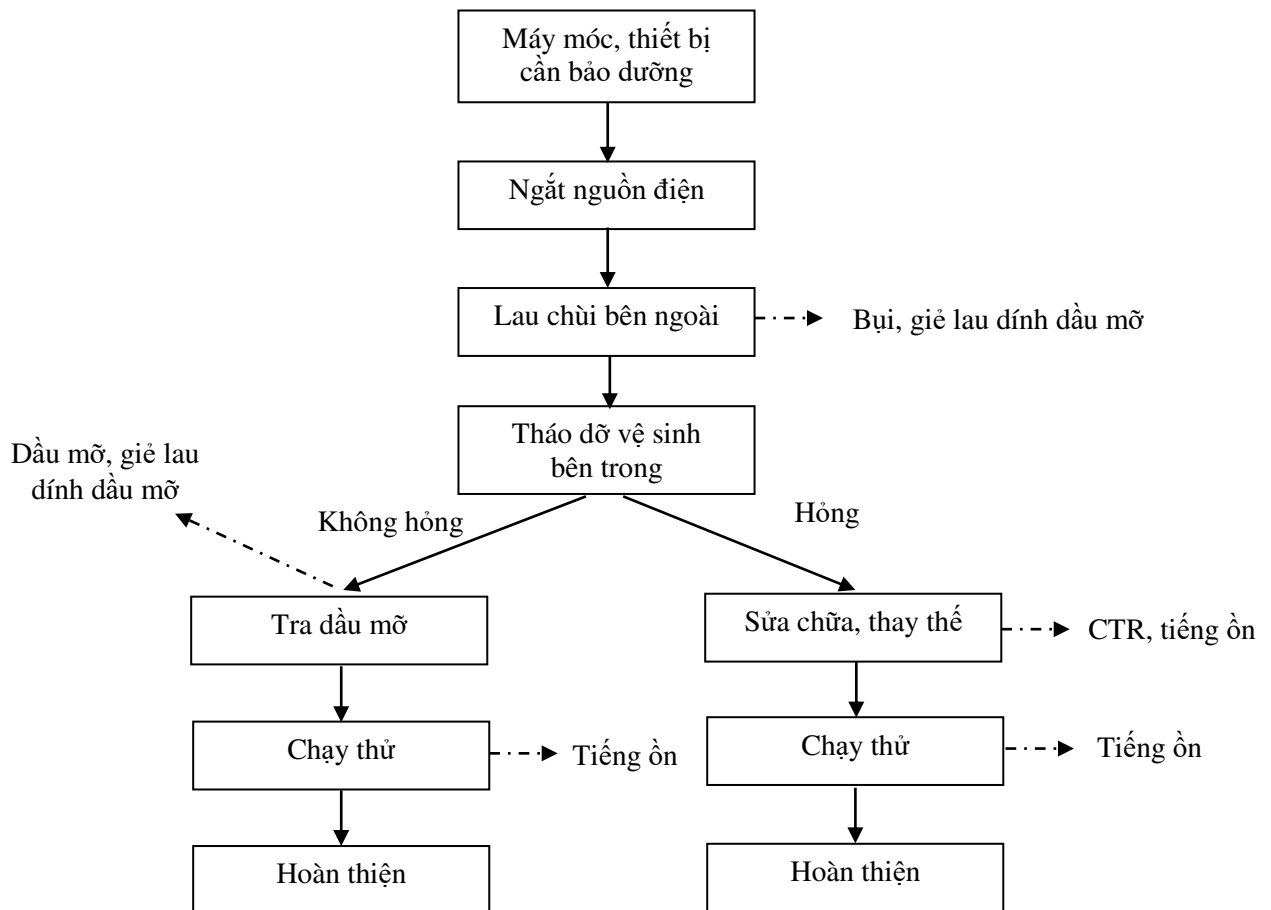
Bước 7. Lưu kho: Nhập kho sau khi vượt qua kiểm tra QC.

Hình ảnh sản phẩm



g. Quy trình bảo dưỡng máy móc thiết bị

Trong quá trình hoạt động sản xuất, Công ty thường xuyên định kỳ bảo dưỡng, vệ sinh máy móc, thiết bị với chu kỳ 06 tháng/lần. Quy trình bảo dưỡng máy móc, thiết bị như sau:



Hình 1.9. Quy trình bảo dưỡng máy móc, thiết bị

Quá trình bảo dưỡng, sửa chữa máy móc thiết bị có phát sinh một số chất thải:

- Chất thải rắn: Bao gồm bụi, dụng cụ, thiết bị bị gãy, hỏng, giẻ lau không dính dầu mỡ,...
- CTNH gồm có dầu mỡ thải, vỏ hộp đựng dầu mỡ, giẻ lau, găng tay dính dầu mỡ.
- Tiếng ồn.

3.2.2. Đánh giá việc lựa chọn công nghệ sản xuất của dự án đầu tư

Công nghệ sản xuất của dự án lựa chọn là công nghệ sản xuất sạch với quá trình tự động hóa và bán tự động hóa. Môi trường làm việc của công nhân đều là môi trường sạch, nhiệt độ, ánh sáng đảm bảo vệ sinh an toàn lao động.

3.3. Sản phẩm của dự án đầu tư

Sản phẩm của dự án bao gồm: Thùng carton và hộp màu; hộp quà; khuôn giấy; hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm; tem, nhãn mác; in bao bì, thùng carton.

4. Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, phế liệu, điện năng, hóa chất sử dụng, nguồn cung cấp điện, nước của dự án đầu tư

Bảng 1.2. Nhu cầu nguyên vật liệu cho 01 năm hoạt động ổn định của dự án

TT	Tên nguyên liệu	Số lượng			Đơn vị/ năm	Nguồn cung cấp
		Địa điểm số 01	Địa điểm số 03	Tổng cộng		
1	Bản kẽm CTP	44.248,31	3.847,68	48.095,99	Kg	Nhập khẩu hoặc mua trong nước tùy từng mã hàng
2	Băng dính	3.082,00	268,00	3.350,00	Kg	
3	Băng dính hai mặt	252.206,85	21.931,03	274.137,88	Kg	
4	Băng dính một mặt giấy kraft	2.706,64	235,36	2.942,00	Kg	
5	Băng dính OPP	3.850,20	334,80	4.185,00	Kg	
6	Băng nhám	17,02	1,48	18,50	Kg	
7	Bao đựng hướng dẫn sử dụng	46.407,56	4.035,44	50.443,00	Kg	
8	Bìa carton có sóng	3.535.669,61	307.449,53	3.843.119,14	Kg	
9	Bìa carton chưa tráng phủ	53.781,76	4.676,68	58.458,44	Kg	
10	Bìa carton không sóng	393.735,43	34.237,86	427.973,29	Kg	
11	Bìa cứng đã ép	264,96	23,04	288,00	Kg	
12	Bìa giấy	2.545,75	221,37	2.767,12	Kg	
13	Bột phun phòng tránh nhòe mực	181,83	15,81	197,64	Kg	
14	Chất chống khô mực	646,85	56,25	703,10	Kg	
15	Chất chống thấm	10.099,76	878,24	10.978,00	Kg	
16	Chất làm sạch vết bẩn, xước XDC- 161	1.893,40	164,64	2.058,04	Kg	
17	Chất phủ PC190 (dầu bóng UV)	1.293,52	112,48	1.406,00	Kg	
18	Chất rửa lô (làm sạch vết mực)	2.054,10	178,62	2.232,72	Kg	
19	Chất tẩy rửa bản kẽm	1.036,67	90,15	1.126,82	Kg	
20	Chất xử lí pha loãng dầu	17.825,40	1.550,04	19.375,44	Kg	
21	Chất xử lý ổn định màu sắc	68.676,43	5.971,86	74.648,29	Kg	

TT	Tên nguyên liệu	Số lượng			Đơn vị/ năm	Nguồn cung cấp
		Địa điểm số 01	Địa điểm số 03	Tổng cộng		
22	Cuộn băng giấy trắng, đã phủ lớp keo nhiệt	118,68	10,32	129,00	Kg	
23	Dải viền carton bằng giấy có sóng, 250G	9.732,68	846,32	10.579,00	Kg	
24	Dầu bóng	16.695,33	1.451,77	18.147,10	Kg	
25	Dầu phủ bóng	7.966,28	692,72	8.659,00	Kg	
26	Dầu lót chống nếp gấp chống	1.369,88	119,12	1.489,00	Kg	
27	Dầu mờ	46.575,92	4.050,08	50.626,00	Kg	
28	Dầu pha mực	3.682,10	320,18	4.002,28	Kg	
29	Dầu phủ bề mặt gốc nước	307,28	26,72	334,00	Kg	
30	Dung dịch làm ẩm	50.901,91	4.426,25	55.328,16	Kg	
31	Dung dịch rửa máy XDC-163	2.283,90	198,60	2.482,50	Kg	
32	Dung dịch rửa tấm cao su	3.947,50	343,26	4.290,76	Kg	
33	Giấy bìa cứng	759.613,79	66.053,37	825.667,16	Kg	
34	Giấy bồi	6.146.507,01	534.478,87	6.680.985,88	Kg	
35	Giấy in nhãn	597.896,27	51.990,98	649.887,25	Kg	
36	Giấy Kraft (giấy sóng)	256.319,91	22.288,69	278.608,60	Kg	
37	Giấy lót	35.457,32	3.083,24	38.540,56	Kg	
38	Giấy 190G	34.666,52	3.014,48	37.681,00	Kg	
39	Giấy trắng Nuika	11.851,44	1.030,56	12.882,00	Kg	
40	Giấy trang trí mặt hộp	19.465,36	1.692,64	21.158,00	Kg	
41	Keo Acrylic polymer	31.539,90	2.742,60	34.282,50	Kg	
42	Keo bảo vệ	661,93	57,56	719,49	Kg	
43	Keo dán	80.012,18	6.957,58	86.969,76	Kg	
44	Keo dạng bột	938,40	81,60	1.020,00	Kg	
45	Keo kết dính HR	6.436,32	559,68	6.996,00	Kg	

TT	Tên nguyên liệu	Số lượng			Đơn vị/ năm	Nguồn cung cấp
		Địa điểm số 01	Địa điểm số 03	Tổng cộng		
46	Keo nước XBOND 1020	10.012,82	870,68	10.883,50	Kg	
47	Keo thạch	3.188,97	277,30	3.466,27	Kg	
48	Keo trắng	6.088,56	529,44	6.618,00	Kg	
49	Lớp lót hộp Sky 190G	18.337,44	1.594,56	19.932,00	Kg	
50	Màng bóng nước	1.507,88	131,12	1.639,00	Kg	
51	Màng mờ chống xước đã được phủ lớp UV trên bề mặt	11.989,99	1.042,61	13.032,60	Kg	
52	Màng nhựa	66.165,76	5.753,54	71.919,30	Kg	
53	Màng PE	8.566,41	744,90	9.311,31	Kg	
54	Móc treo bằng nhựa	7.500,13	652,18	8.152,31	Kg	
55	Móc treo bằng giấy	28.112,44	2.444,56	30.557,00	Kg	
56	Mực in	150.142,34	13.055,86	163.198,20	Kg	
57	Mực làm giảm độ dính không dầu	661,93	57,56	719,49	Kg	
58	Mực lên bóng màu trắng	1.522,80	132,42	1.655,22	Kg	
59	Tấm chèn trong bìa sách hướng dẫn, 250G	9.732,68	846,32	10.579,00	Kg	
60	Tấm giấy được đúc từ bột giấy	17.053,12	1.482,88	18.536,00	Kg	
61	Tấm giấy mặt	2.576,00	224,00	2.800,00	Kg	
62	Tấm lót carton	26.049,99	2.265,22	28.315,21	Kg	
63	Tấm xốp EPE màu trắng	68.331,83	5.941,90	74.273,73	Kg	
64	Tem dán	3.302,00	287,13	3.589,13	Kg	
65	Thẻ bên trong	28.070,12	2.440,88	30.511,00	Kg	
66	Thẻ giấy màu xám	5.152,00	448,00	5.600,00	Kg	
67	Tờ dán chất liệu	25,47	2,21	27,68	Kg	

TT	Tên nguyên liệu	Số lượng			Đơn vị/ năm	Nguồn cung cấp
		Địa điểm số 01	Địa điểm số 03	Tổng cộng		
	PET					
68	Túi giấy	931,11	80,97	1.012,08	Kg	
69	Túi PE	9.687,27	842,37	10.529,64	Kg	

Nguồn: Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương).

*** Đặc tính của một số loại hóa chất:**

- **Mực LED UV:** Là loại mực không sử dụng dung môi. Thay vì làm khô bằng cách dung môi trong mực bay hơi vào không khí và hấp thụ vào giấy, loại mực này được làm khô bằng cách chiếu đèn LED. Sau khi nguyên liệu cảm quang tiếp nhận với photon (Photon) của tia UV thì prepolymer và chất làm loãng sẽ tạo ra phản ứng làm khô bằng ánh sáng hội tụ. Thời gian phản ứng rất ngắn, khoảng 0,1 - 0,2 giây, sau phản ứng sẽ hình thành lớp màng mực khô, không có chất bay hơi và thấm trong quá trình phản ứng. Đặc điểm là nhanh khô, độ bóng lớp màng tốt, chịu được ma sát.

Mực LED - UV sử dụng đèn LED tạo ra bước sóng (365 nm, 385 nm, 395 nm), không tạo ra ô zôn, tiêu thụ ít điện năng. Đèn LED tỏa nhiệt ít, tuổi thọ cao hơn các đèn thông thường, có thể đóng hoặc mở ngay lập tức, không cần thời gian làm mát, hiệu quả công việc được nâng cao hơn.

Mực LED - UV được sử dụng để in lưới, in offset.

- **Mực in từ đậu nành:** Có nguồn gốc từ đậu nành và được sử dụng cho máy in offset. Thành phần bao gồm:

+ Pigment màu: 15% - 25%.

+ Nhựa thông hoặc chất có tính chất như nhựa thông: 30% - 35%.

+ Dầu đậu nành: 21 - 25%.

+ Dầu thực vật: 20 - 30%.

- **Mực gốc dầu:** Được sử dụng cho in lưới. Là một chất dễ cháy ở nhiệt độ 300C và hòa tan trong dung môi hữu cơ. Thành phần gồm:

+ Acrylics prepolymer: 65% - 76%.

+ Dung môi (xylen; etyl axetat): 25%.

+ Phụ gia: 8 - 10%.

Dung môi sử dụng cho quá trình in lưới được công nhân tiến hành pha loãng thủ công theo định lượng của nhà cung cấp.

- **Dầu bóng gốc nước:** Thành phần chủ yếu là nhựa thông nhũ tương: 40 - 60%, nhựa thông hòa tan: 20 - 30%, cồn, nước khử ion 20-30%, chất nhũ hóa: 1-3%.

- **Keo nóng chảy:** Được sử dụng để dán hộp, dán thùng giấy, dán bìa cứng. Thành phần chủ yếu là ethylene - vinyl acetate copolymer ((C₂H₄)_n(C₄H₆O₂)_m) chiếm

20 - 30%; poly ethylene: 5 - 15%; chất chống ô xy hóa: 1%; axit nhựa: 40 - 50%; nhựa thông: 5 - 10%.

- **Keo nước cán màng:** Sử dụng để dán PVC, cán phim. Keo ở dạng nhũ tương, trắng sữa. Nhiệt độ sôi là 98⁰C - 100⁰C. Thành phần chính là Polyethylene – vinyl acetate emulsion: 60 - 80%; dung môi glycerin (C₃H₈O₃): 1 - 5%; 2.2.4 Trimethyl 1-3 penta isobutyrate (CH₃)₂CHCH[OH(COCH(CH₃)₂)]C(CH₃)₂CH₂OH); 1 - 9%.

- **Keo trắng:** Sử dụng để dán bìa carton, hộp, bìa cứng. Keo tồn tại ở dạng lỏng, màu trắng sữa và có nhiệt độ sôi là 100⁰C. Thành phần của keo bao gồm Poly vinyl alcohol: 1 - 6%; Ethylenen - vinyl acetat: 19 - 62%; axit Propanonic 2 - methyl 1,1: 2 - 10%.

- **Chất tẩy rửa:** Được sử dụng cho quá trình in trong dây chuyền sản xuất phong bì. Thành phần chủ yếu là Butoxyethanol 2.5%; Potassium hydroxide 3% và nước 32.5%. Chất tẩy rửa có màu đục, mùi ethylene glycol, hòa tan hoàn toàn trong nước.

- **Bột phun:** Thành phần gồm tinh bột ngô 95 - 100%, nước từ 0 -5%.

- **Dung dịch hiện bản:** Được sử dụng cho máy in CTP, thành phần chủ yếu là nước: 50%, chất hoạt tính bề mặt không ion 13%, cồn, chất hoạt động bề mặt anion 25%, Chất chống ăn mòn 13%.

Bảng 1.3. Nhu cầu sử dụng nhiên liệu, điện, nước, hóa chất sử dụng của dự án

TT	Nội dung	Đơn vị	Số lượng	
			Địa điểm số 01	Địa điểm số 03
1	Nhu cầu về điện	Kwh/năm	1.238.463	2.402.000
2.1	Nước cấp cho sinh hoạt	m ³ /năm	1.910	7.200
2.2	Nước cấp cho quá trình vệ sinh trực in	m ³ /năm	96	120
3	Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp	Kg/năm	500	500

Nguồn: Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương).

5. Các thông tin khác liên quan đến dự án đầu tư

5.1. Danh mục máy móc thiết bị của dự án đầu tư

Bảng 1.4. Danh mục máy móc thiết bị chính phục vụ cho sản xuất

TT	Tên thiết bị	Số lượng	Đơn vị	Xuất xứ	Địa điểm
1	Máy chia giấy tự động	01	Máy	Trung Quốc	Địa điểm số 01
2	Máy cắt giấy Polar	01	Bộ	Trung Quốc	
3	Xe nâng kẹp cuộn giấy Couche	01	Chiếc	Trung Quốc	
4	Xe nâng chạy dầu	01	Chiếc	Trung Quốc	

TT	Tên thiết bị	Số lượng	Đơn vị	Xuất xứ	Địa điểm
5	Máy xuất bản CTP	02	Máy	Trung Quốc	
6	Máy in Heidelberg 7+1 màu	01	Máy	Đức	
7	Máy dán đáy Ruyu 1+1	01	Máy	Trung Quốc	
8	Máy in Roland 6+1 màu	01	Máy	Đức	
9	Máy cán màng tự động	01	Máy	Trung Quốc	
10	Máy tráng dầu tự động	01	Máy	Trung Quốc	
11	Máy in lụa bán tự động	01	Máy	Trung Quốc	
12	Máy dán giấy tự động	01	Máy	Trung Quốc	
13	Máy bế tự động 1650	01	Máy	Trung Quốc	
14	Máy bế tự động 1050	01	Máy	Trung Quốc	
15	Máy bế thủ công 110	01	Máy	Trung Quốc	
16	Máy ép nhũ thủ công 110	01	Máy	Trung Quốc	
17	Dây chuyền sản xuất tự động	02	Dây chuyền	Trung Quốc	
18	Máy làm hộp tự động	01	Bộ	Trung Quốc	
19	Dây chuyền máy làm hộp	01	Bộ	Trung Quốc	
20	Máy tạo rãnh tự động	01	Máy	Trung Quốc	
21	Máy dập nổi bán tự động	04	Máy	Trung Quốc	
22	Máy đóng gói giấy phế liệu	01	Máy	Trung Quốc	
23	Xe nâng tay	10	Máy	Trung Quốc	
24	Máy đo độ sai màu	01	Máy	Mỹ	
25	Máy kiểm tra độ roi	01	Máy	Trung Quốc	
26	Máy đo độ bụi	01	Máy	Trung Quốc	
27	Máy đo độ mài mòn	02	Máy	Trung Quốc	
28	Tủ thử nghiệm nhiệt độ và độ ẩm không đổi	01	Máy	Trung Quốc	
29	Máy kiểm tra vận chuyển	02	Máy	Trung Quốc	
30	Máy đo 3D	01	Máy	Trung Quốc	
31	Máy kiểm tra độ nén	01	Máy	Trung Quốc	
32	Máy XRF kiểm tra chất độc hại	01	Máy	Trung Quốc	
33	Máy đo độ nén cạnh	01	Máy	Trung Quốc	
34	Máy đo độ ẩm	02	Máy	Trung Quốc	
35	Cân điện tử	03	Máy	Trung Quốc	
36	Máy đo độ trắng	01	Máy	Trung Quốc	

TT	Tên thiết bị	Số lượng	Đơn vị	Xuất xứ	Địa điểm
37	Máy đo độ sáng	01	Máy	Trung Quốc	Địa điểm số 03
38	Thuốc cặp	01	Chiếc	Trung Quốc	
39	Máy bế tự động 1050	02	Máy	Trung Quốc	
40	Máy bế thủ công	04	Máy	Trung Quốc	
41	Máy xẻ rãnh tự động	03	Máy	Trung Quốc	
42	Máy ép kiện giấy phế liệu	01	Máy	Trung Quốc	
43	Máy dán hộp tự động	04	Máy	Trung Quốc	
44	Máy kiểm tra chất lượng tự động	01	Máy	Trung Quốc	
45	Máy dán keo tự động	01	Máy	Trung Quốc	
46	Máy tạo hộp	01	Bộ	Trung Quốc	
47	Dây chuyền sản xuất hộp	01	Bộ	Trung Quốc	
48	Dây chuyền sản xuất thủ công	04	Dây chuyền	Trung Quốc	
49	Máy in watermark độ nét cao	01	Máy	Trung Quốc	
50	Máy dán thùng carton tự động	01	Máy	Trung Quốc	
51	Máy đóng đinh thùng carton tự động	01	Máy	Trung Quốc	
52	Máy đóng đinh thùng carton bán tự động	01	Máy	Trung Quốc	
53	Máy chia giấy bán tự động	01	Máy	Trung Quốc	
54	Máy xẻ rãnh bán tự động	01	Máy	Trung Quốc	
55	Máy bấm góc bán tự động	01	Máy	Trung Quốc	
56	Máy đóng gói/buộc dây bán tự động	01	Máy	Trung Quốc	
57	Xe nâng dầu	01	Máy	Trung Quốc	
58	Xe nâng điện	01	Máy	Trung Quốc	
59	Xe nâng tay	08	Máy	Trung Quốc	

Nguồn: Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương).

5.2. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư

Bảng 1.5. Tiến độ thực hiện dự án

TT	Nội dung thực hiện	Tiến độ thực hiện
I	Địa điểm số 01	
1	Thực hiện các thủ tục về môi trường	Tháng 9/2025 - 10/2025

TT	Nội dung thực hiện	Tiến độ thực hiện
2	Lắp đặt HTXL khí thải	Tháng 11/2025
3	Vận hành thử nghiệm HTXL khí thải	Tháng 12/2025 - 5/2026
4	Vận hành chính thức	Tháng 6/2026
II	Địa điểm số 03	
1	Thực hiện các thủ tục về môi trường	Tháng 9/2025 - 10/2025
2	Lắp đặt máy móc thiết bị	Tháng 11/2025 - 12/2025
3	Tuyển, đào tạo công nhân	Tháng 12/2025
4	Vận hành thử nghiệm	Tháng 01/2026 - 6/2026
5	Vận hành chính thức	Tháng 7/2026

Nguồn: Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương).

5.3. Tổng vốn đầu tư

Tổng vốn đầu tư của dự án là: 337.090.000.000 (*Ba trăm ba mươi bảy tỷ, không trăm chín mươi triệu*) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án: 237.910.000.000 (*Hai trăm ba mươi bảy tỷ, chín trăm mười triệu*) đồng, chiếm 70,37% tổng vốn đầu tư.

- Vốn huy động: 99.180.000.000 (*Chín mươi chín tỷ, một trăm tám mươi triệu*) đồng, chiếm 29,63% tổng vốn đầu tư.

5.4. Nhu cầu về lao động và chế độ làm việc

- Dự kiến khi đi vào hoạt động ổn định thì tổng số lao động của địa điểm số 01 là 300 người; địa điểm số 03 là 500 người.

- Số ngày làm việc: 300 ngày/năm, 01 ca làm việc/ngày, 08 tiếng/ca.

Chương II

SỰ PHÙ HỢP CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VỚI QUY HOẠCH, KHẢ NĂNG CHỊU TẢI CỦA MÔI TRƯỜNG

1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường

**** Sự phù hợp của dự án với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia:***

- Theo Quyết định số 611/QĐ-TTg ngày 08/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì mục tiêu tổng quát là chủ động phòng ngừa, kiểm soát được ô nhiễm và suy thoái môi trường; phục hồi và cải thiện được chất lượng môi trường; ngăn chặn suy giảm và nâng cao chất lượng đa dạng sinh học. Trong quá trình triển khai dự án, Công ty đề xuất lắp đặt các hệ thống xử lý khí thải; xử lý sơ bộ nước thải sinh hoạt; bố trí các phương tiện lưu chứa, kho chứa chất thải theo đúng quy định. Mặt khác loại hình sản xuất của Công ty thuộc loại hình thu hút đầu tư, nên việc đầu tư dự án là phù hợp với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia.

- Theo Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 450/QĐ-TTg ngày 13/4/2022, Công ty có các giải pháp bảo vệ môi trường phù hợp với các nhóm nhiệm vụ của chiến lược, bao gồm: nhóm giải pháp chủ động phòng ngừa, kiểm soát, ngăn chặn các tác động xấu lên môi trường, các sự cố môi trường; nhóm giải pháp chủ động phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường; nhóm giải pháp tăng cường quản lý chất thải rắn và chất thải nguy hại.

**** Sự phù hợp của dự án với quy hoạch tỉnh và các quy hoạch khác:***

- Quyết định số 198/QĐ-TTg ngày 25/01/2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

- Quyết định số 880/QĐ-TTg ngày 09/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển ngành công nghiệp Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

- Quyết định số 339/QĐ-TTg ngày 04/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040.

- Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 1328/QĐ-UBND ngày 22/5/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát, tỉnh Hải Dương tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 3684/QĐ-UBND ngày 08/12/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung ngành nghề trong Thuyết minh quy hoạch thuộc

hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát, tỉnh Hải Dương.

- Quyết định số 212/QĐ-TTg ngày 17/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Quốc Tuấn - An Bình, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

- Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Nam Sách đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 4007/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 31/12/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng KCN An Phát 1, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Dự án sản xuất và in ấn bao bì của Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) được thực hiện tại một phần tầng 1 thuộc nhà xưởng A5, lô đất A4, KCN kỹ thuật cao An Phát, km47, quốc lộ 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng (địa điểm số 01) và nhà xưởng 1+2+3+4, văn phòng 1A+2A+3A+4A, lô CN2.6, KCN An Phát 1, km 72, Quốc lộ 37, xã Trần Phú và xã An Phú, thành phố Hải Phòng (địa điểm số 03).

+ Đối với địa điểm số 01: KCN kỹ thuật cao An Phát đã được UBND tỉnh Hải Dương cấp Giấy phép môi trường số 1305/GPMT-UBND ngày 19/5/2022. Theo Giấy phép môi trường số 1305/GPMT-UBND đã được UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 19/5/2022, các ngành nghề được thu hút đầu tư trong KCN kỹ thuật cao An Phát bao gồm: Điện tử (điện tử dân dụng); cơ khí (cơ khí - cơ điện dân dụng); **sản xuất hàng tiêu dùng; một số loại hình công nghiệp nhẹ khác**; các ngành công nghiệp lựa chọn vào KCN phải là công nghiệp sạch, có dây chuyền công nghệ kỹ thuật cao; công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường, đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường theo quy định. Như vậy, loại hình sản xuất của dự án là hoàn toàn phù hợp với loại hình thu hút đầu tư vào KCN kỹ thuật cao An Phát.

+ Đối với địa điểm số 03: KCN An Phát 1 đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép môi trường số 200/GPMT-BTNMT ngày 05/6/2024. Theo Giấy phép môi trường số 200/GPMT-BTNMT ngày 05/6/2024, các ngành nghề được thu hút đầu tư trong KCN An Phát 1 bao gồm: Sản xuất, chế biến thực phẩm (C10); sản xuất đồ uống (C11); dệt (không bao gồm công đoạn nhuộm và gia công nhuộm (C13); sản xuất trang phục (không bao gồm thuộc, nhuộm, sơ chế da) (C14); sản xuất da và các sản phẩm có liên quan (không bao gồm thuộc, nhuộm, sơ chế da) (C15); chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tết bện (C16); **sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy (không bao gồm sản xuất bột giấy) (C17 - không bao gồm mã C1701); in, sao chép bản ghi các loại (C18);** sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu (C21); sản xuất sản phẩm từ plastic

(C222); sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác (không bao gồm sản xuất xi măng, vôi và thạch cao) (C23 - không bao gồm C2394); đúc kim loại (C243); sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi (C251); sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công kim loại (C259); sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học (C26); sản xuất thiết bị điện (C27); sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu (C28); sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác (C293); sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao (C323); sản xuất đồ chơi, trò chơi (C324); sản xuất các dụng cụ chỉnh hình, phục hồi chức năng (C325); **sản xuất khác chưa được phân vào đâu (C329)**; kiểm tra và phân tích kỹ thuật (M712)

Do đó, loại hình sản xuất của dự án là hoàn toàn phù hợp với loại hình thu hút đầu tư vào KCN kỹ thuật cao An Phát và KCN An Phát 1.

Mặt khác, theo Quyết định số 3118/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc ban hành Danh mục dự án thu hút đầu tư, hạn chế thu hút đầu tư và không thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Hải Dương giai đoạn 2024 - 2030 thì dự án đầu tư của Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) không nằm trong danh mục các dự án hạn chế và không thu hút đầu tư giai đoạn 2024 - 2030 trên địa bàn tỉnh Hải Dương (nay là phía Tây Hải Phòng).

Như vậy, việc thực hiện Dự án sản xuất và in ấn bao bì của Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) là hoàn toàn phù hợp với quy hoạch và định hướng của KCN kỹ thuật cao An Phát, KCN An Phát 1 nói riêng và phù hợp với quy hoạch phát triển KT - XH của tỉnh Hải Dương nói chung.

2. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải của môi trường

- Đối với môi trường nước: Dự án phát sinh nước thải sinh hoạt và nước thải từ quá trình rửa trực in, nước thải từ quá trình chế bản in (nước thải từ quá trình rửa trực in, nước thải từ quá trình chế bản in được thu gom xử lý cùng với các loại CTNH khác). Nước thải sinh hoạt từ các nhà vệ sinh được xử lý sơ bộ bằng bể phốt sau đó được đấu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của KCN kỹ thuật cao An Phát (đối với địa điểm số 01); đấu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải của KCN An Phát 1 (đối với địa điểm số 03). Công ty ký hợp đồng xử lý nước thải với các đơn vị cho thuê nhà xưởng để tiếp tục xử lý nước thải phát sinh từ quá trình sinh hoạt tại các địa điểm hoạt động của dự án.

- Đối với môi trường không khí: Đối với hoạt động sản xuất của Công ty đều được diễn ra trong lưu trình khép kín, máy móc hiện tại, nhà xưởng sử dụng điều hòa không khí. Tại một số khu vực phát sinh bụi, khí thải, Công ty đều lắp đặt hệ thống xử lý. Do vậy, tác động từ hoạt động của dự án đến môi trường không khí không lớn.

- Đối với chất thải rắn: Chất thải rắn phát sinh từ dự án đều được thu gom và xử

lý theo quy định. Đối với từng loại chất thải, Công ty có phương án thu gom, xử lý riêng biệt phù hợp.

Như vậy, trong quá trình hoạt động Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) có các biện pháp xử lý nước thải, xử lý bụi, khí thải đảm bảo đạt QCCP trước khi xả thải ra ngoài môi trường. Do vậy, tác động từ hoạt động của dự án tới môi trường xung quanh là không lớn.

Chương III

ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG NƠI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Dự án được triển khai tại một phần tầng 1 thuộc nhà xưởng A5, lô đất A4, KCN kỹ thuật cao An Phát, km 47, Quốc lộ 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng (địa điểm số 01) và nhà xưởng 1+2+3+4, văn phòng 1A+2A+3A+4A, lô CN2.6, KCN An Phát 1, km 72, quốc lộ 37, xã Trần Phú và xã An Phú, thành phố Hải Phòng (địa điểm số 03). Theo điểm 2 khoản 10 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ - sửa đổi Điều 28 của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ thì đối với các dự án đầu tư trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp không phải thực hiện việc đánh giá hiện trạng môi trường nơi thực hiện dự án. Do vậy, báo cáo sẽ không thực hiện việc đánh giá hiện trạng môi trường nơi thực hiện dự án đầu tư.

Chương IV

ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ ĐỀ XUẤT CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

1. Đánh giá, dự báo tác động môi trường

1.1. Đánh giá, dự báo các tác động trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị

Giai đoạn này, Công ty chỉ thực hiện lắp đặt HTXL khí thải cho quá trình in (tại địa điểm số 01) và lắp đặt máy móc thiết bị phục vụ sản xuất (tại địa điểm số 03). Do khối lượng lắp đặt HTXL khí thải tại địa điểm số 01 không lớn, thời gian lắp đặt không kéo dài nên báo chỉ đánh giá tác động từ quá trình lắp đặt máy móc thiết bị phục vụ sản xuất tại địa điểm số 03.

1.1.1. Nguồn tác động liên quan đến chất thải

a. Tác động đến môi trường nước

Nước thải phát sinh trong giai đoạn này bao gồm: Nước thải sinh hoạt của công nhân, nước thải từ quá trình lắp đặt máy móc thiết bị và nước mưa chảy tràn.

* Nước thải sinh hoạt:

- Giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị:

Trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị có sử dụng nước sạch để phục vụ cho sinh hoạt của công nhân. Do công nhân không tạm trú và nấu ăn trên công trường nên nước sạch chỉ dùng vào mục đích vệ sinh, rửa chân tay của công nhân (không có hoạt động tắm trên công trường). Vì vậy, định mức dùng nước cho công nhân làm việc trên công trường theo TCVN 13606:2023 là 45 lít/người/ngày.

Giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị có khoảng 50 người. Lượng nước cấp cho sinh hoạt giai đoạn này là:

$$Q_{\text{sinh hoạt}} = 50 \text{ người} \times 45 \text{ lít/người/ngày} = 2.250 \text{ l/ngày} = 2,25 \text{ m}^3/\text{ngày}$$

Theo Nghị định số 80/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì lượng nước thải phát sinh được tính bằng 100% nước sử dụng. Như vậy, lượng nước thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị tương ứng là 2,25 m³/ngày.

Nước thải sinh hoạt chủ yếu chứa chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD₅), các chất dinh dưỡng (NO₃⁻, PO₄³⁻) và các vi sinh vật. Căn cứ theo hướng dẫn trong TCVN 7957:2008 và TCVN 7957:2023, tải lượng các chất ô nhiễm do mỗi người hàng ngày thải vào môi trường nếu không được xử lý như sau:

Bảng 4.1. Hệ số phát thải các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

TT	Thông số ô nhiễm	Hệ số phát thải (g/người/ngày)	Tải lượng trung bình (kg/người/ca)
1	Chất rắn lơ lửng	60 - 65 ⁽¹⁾	20,83
2	Nhu cầu oxy sinh học (BOD ₅)	55 - 60 ⁽¹⁾	19,17
3	Tổng phốt pho	1,1 - 1,2 ⁽¹⁾	0,38

TT	Thông số ô nhiễm	Hệ số phát thải (g/người/ngày)	Tải lượng trung bình (kg/người/ca)
4	Chất hoạt động bề mặt	2 - 2,5 ⁽²⁾	0,75
5	Phosphat (PO ₄ ³⁻)	3,3 ⁽²⁾	1,10
6	COD	115 - 125 ⁽³⁾	40,0
7	Tổng Nito	6 - 17 ⁽³⁾	3,83
8	Amoni (NH ₄ ⁺)	3 ⁽³⁾	0,5

Nguồn: (1) Theo TCVN 7957:2023; (2) TCVN 7957:2008; (3) Theo giáo trình công nghệ và công trình xử lý nước thải quy mô nhỏ - PGS.TS Trần Đức Hạ.

Do công nhân không ăn ở tại công trường, thời gian làm việc trung bình của công nhân khoảng 8 giờ/ngày, do đó tải lượng chất ô nhiễm sẽ được tính trung bình cho 1 người/ca làm việc (trong thời gian trung bình 8 giờ).

Bảng 4.2. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị

TT	Thông số ô nhiễm	Tải lượng (g/ca)	Lượng nước thải phát sinh (m ³ /ngày)	Nồng độ (mg/l)	Tiêu chuẩn đầu nối của KCN An Phát 1
1	Chất rắn lơ lửng	1041,67	2,25	462,96	100
2	Nhu cầu oxy sinh học (BOD ₅)	958,33		425,93	50
3	Tổng phốt pho	19,17		8,52	6
4	Chất hoạt động bề mặt	37,50		16,67	-
5	Phosphat (PO ₄ ³⁻)	27,50		12,22	7,2
6	COD	2000,00		888,89	150
7	Tổng Nito	191,67		85,19	40
8	Amoni (NH ₄ ⁺)	25,00		11,11	10

Nhận xét:

Kết quả tính toán cho thấy nồng độ các chất ô nhiễm như TSS, BOD₅, COD, tổng phốt pho, phosphat, tổng Nito, amoni trong nước thải sinh hoạt giai đoạn thi công xây dựng và lắp đặt máy móc thiết bị đều vượt tiêu chuẩn đầu nối của KCN An Phát 1 nhiều lần. Như vậy, nếu không được xử lý, nước thải trong quá trình hoạt động sẽ là nguồn gây ô nhiễm chất hữu cơ, dinh dưỡng, vi khuẩn cho nguồn nước mặt tiếp nhận.

*** Nước mưa chảy tràn:**

Khi trời mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực của dự án sẽ cuốn theo đất, cát, chất cặn bã, xuống cống thoát nước, làm tăng độ đục của nguồn tiếp nhận. Nếu lượng nước này không được quản lý tốt sẽ gây tác động xấu đến nguồn nước mặt, nước ngầm và đời sống thủy sinh trong khu vực.

Lưu lượng nước mưa được xác định theo TCVN 7957:2023/BXD của Bộ Xây dựng - Thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế.

$$Q = q \times F \times \beta \times \psi \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

Q : Lưu lượng tính toán (l/s)

q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

F : Diện tích lưu vực thoát nước mưa, $F = 1,833636 \text{ ha}$

β : Hệ số phân bố mưa, $\beta = 1,0$

ψ : Hệ số dòng chảy, áp dụng với mái nhà, mặt phủ bê tông chọn $\psi = 0,75$

q : Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức sau:

$$q = \frac{(20+b)^n \times q_{20}(1+C \lg P)}{(t+b)^n}$$

Trong đó:

p : Chu kỳ ngập lụt (năm)

q_{20} , b , c , n : Đại lượng phụ thuộc đặc điểm khí hậu tại địa phương. Lấy theo tài liệu Phương pháp và kết quả nghiên cứu cường độ mưa tính toán ở Việt Nam, Viện khí tượng thủy văn 1979, với số liệu của 47 trạm theo dõi mưa bằng phương pháp quy hồi của tác giả Trần Việt Liên:

q_{20} : Cường độ mưa trong 20 phút, với địa phận thành phố Hải Phòng (tỉnh Hải Dương cũ), các hệ số khác như sau: $C = 0,2587$; $n = 0,7794$, $q_{20} = 275,1$; $P = 5$ (năm), $b = 15,52$

t : Thời gian tập trung nước mưa (phút), được xác định như sau:

$$t = t_0 + t_1 + t_2$$

Trong đó:

t_0 : thời gian nước chảy đến rãnh đường

t_1 : thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu

t_2 : thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán

Lấy $t = 15$ phút. Kết quả tính toán xác định được cường độ và tổng lưu lượng nước mưa của khu vực dự án (địa điểm số 03) trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị và vận hành: $q = 365,62 \text{ l/s.ha}$, $Q = 502,81 \text{ l/s}$.

Trong nước mưa đợt đầu thường chứa lượng lớn các chất bẩn tích lũy trên bề mặt như: dầu, mỡ, bụi, đất cát... của quá trình này từ những ngày không mưa. Lượng chất bẩn tích tụ trong nước mưa theo thời gian được xác định theo công thức sau:

$$G = M_{\max} \times [1 - \exp(-k_z \times T)] \times F$$

Trong đó:

$M_{\max}$: Lượng bụi tích lũy lớn nhất trong khu vực dự án, $M_{\max} = 50 \text{ kg/ha}$

k_z : Hệ số động lực tích lũy chất bẩn ở trong khu vực dự án, $k_z = 0,3 \text{ ng}^{-1}$

T: Thời gian tích lũy chất bẩn, $T = 180$ ngày

F: Diện tích khu vực dự án

Áp dụng công thức trên để tính toán cho khu vực dự án như sau:

$$G = \{50 \times [1 - \exp(-0,3 \times 180)] \times 1,833636\} \approx 91,68 \text{ (kg)}$$

Vậy lượng cặn trong nước mưa chảy tràn qua bề mặt khu vực dự án (địa điểm số 03) trong 180 ngày là 91,68 kg.

❖ **Đánh giá tác động:**

- Nước thải sinh hoạt:

Nước thải trong giai đoạn này chủ yếu phát sinh từ quá trình sinh hoạt của công nhân làm việc (*bao gồm công nhân/kỹ thuật viên lắp đặt máy móc, thiết bị*). Theo tính toán tại bảng trên cho thấy nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải khá cao, nếu không xử lý triệt để sẽ gây ảnh hưởng xấu đến mương tiếp nhận.

Bảng 4.3. Tác động của các chất ô nhiễm trong nước

TT	Thông số	Tác động
1	Các chất hữu cơ	- Làm giảm nồng độ oxy hoà tan trong nước - Ảnh hưởng đến tài nguyên thủy sinh - Ảnh hưởng xấu đến chất lượng nước do quá trình phân hủy các hợp chất hữu cơ - Gây mùi hôi ảnh hưởng đến môi trường không khí xung quanh
2	Chất rắn lơ lửng	- Ảnh hưởng xấu đến chất lượng nước và tài nguyên thủy sinh - Tăng độ đục, giảm khả năng quang hợp của một số loại sinh vật hoại sinh
3	Các chất dinh dưỡng (N, P)	- Gây hiện tượng phú dưỡng, ảnh hưởng xấu tới chất lượng nước và sự sống của sinh vật thủy sinh - Phát sinh nhiều loại sinh vật không mong muốn
4	Các vi khuẩn gây bệnh	- Nước có lẫn vi khuẩn gây bệnh là nguyên nhân gây các bệnh: thương hàn, phó thương hàn, tả, lỵ... - Coliform là nhóm gây bệnh đường ruột - E.Coli là vi khuẩn thuộc nhóm Coliform, có nhiều trong phân người và phân động vật

- Nước mưa chảy tràn:

Trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị, các trận mưa lớn cuốn theo đất cát trên nền công trình đổ vào hệ thống nước mặt, làm giảm chất lượng nguồn nước như:

+ Làm đục nước.

+ Tăng độ axit của nước do hòa tan các chất khoáng.

+ Tăng hàm lượng sắt, mangan...

Vì vậy, trong quá trình lắp đặt máy móc thiết bị nhà thầu tiến hành vệ sinh sân đường ngay sau mỗi ca làm để tránh sự cuốn trôi chất thải xây dựng xuống hệ thống thu gom nước mặt của KCN.

Do quá trình xây dựng chỉ diễn ra trong thời gian ngắn nên các tác động do nước thải trong giai đoạn xây dựng là tạm thời và không đáng kể.

b. Đối với chất thải rắn, chất thải nguy hại

*** Chất thải rắn sinh hoạt:**

Trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị, số công nhân lao động dự kiến khoảng 50 người. CTR sinh hoạt phát sinh có thành phần chủ yếu là các loại thực phẩm dư thừa các loại túi nilon, chai lọ thủy tinh, giấy, nước thải trong quá trình sinh hoạt... lượng rác thải phát sinh là 0,3 kg/người/ngày¹, đồng thời căn cứ vào lượng công nhân và cán bộ trong khu vực dự án sẽ dự báo được lượng rác thải phát sinh trong một ngày theo công thức sau:

$$Q = N \times 0,3 \times (8h/24h) \text{ (kg/ngày)}$$

Trong đó:

Q: Tổng lượng rác thải phát sinh trong ngày

N: Tổng số người trên công trường

Như vậy, lượng rác thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn thi công xây dựng và lắp đặt máy móc, thiết bị sản xuất cụ thể như sau:

$$Q = 50 \text{ người} \times 0,3 \text{ kg/người/ngày} \times (8h/24h) = 5 \text{ (kg/ngày)}$$

Nếu không giữ vệ sinh chung, CTR sinh hoạt sẽ là môi trường lý tưởng cho sự sinh sôi và phát triển của các loài côn trùng - virus - vi khuẩn gây bệnh truyền nhiễm, ví dụ như: ruồi, muỗi,... Như vậy, lượng CTR sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn này là 5 kg/ngày, trong đó thành phần hữu cơ (rau, củ quả, cơm thừa, canh thừa...) chiếm đa số, từ 55 - 70%.

*** CTR từ quá trình lắp đặt máy móc thiết bị:**

Quá trình lắp đặt máy móc thiết bị phát sinh một số loại chất thải như: Mảnh gỗ, bao bì các tông, xốp, dây buộc, nilon gói thiết bị... Ước tính lượng chất thải từ quá trình này khoảng 500 kg. Do quá trình lắp đặt thiết bị diễn ra trong thời gian ngắn nên lượng chất thải này phát sinh với số lượng không đáng kể và không gây hại nên Công ty tiến hành thu gom vào kho chứa và thuê đơn vị có chức năng đến vận chuyển mang đi xử lý theo quy định.

*** Chất thải nguy hại:**

CTNH trong quá trình cải tạo nhà xưởng và lắp đặt máy móc thiết bị chủ yếu là giẻ lau dính dầu mỡ, dầu mỡ thải... Lượng các chất thải này dự kiến như sau:

- Giẻ lau dính dầu mỡ: 20 - 30 kg.

¹Nguồn: Tổng cục BVMT, 2009.

- Dầu mỡ thải trong quá trình bôi trơn máy móc thiết bị: 10 lít.
- Vỏ đựng dầu bôi trơn: 5 kg.

Ngoài ra, còn một lượng CTNH là dầu mỡ thải từ quá trình bảo dưỡng máy móc thiết bị phục vụ cải tạo nhà xưởng và lắp đặt máy móc thiết bị. Tuy nhiên, máy móc tham gia thi công không lớn (05 máy - không kể các máy móc sử dụng điện), thời gian lắp đặt máy móc thiết bị không dài nên lượng dầu mỡ thải từ quá trình bảo dưỡng máy móc thiết bị không nhiều. Mặc dù lượng chất thải phát sinh nhỏ nhưng đây là những chất khó phân huỷ, tồn tại lâu dài trong môi trường và có ảnh hưởng đáng kể tới môi trường.

CTNH nếu không có biện pháp quản lý, xử lý thích hợp cũng sẽ gây tác động xấu đến môi trường đất, nước, không khí: Dầu mỡ có thể thâm nhập vào đất làm ô nhiễm đất và nước ngầm.

c. Bụi, khí thải

Các nguồn tác động tới môi trường không khí giai đoạn này phát sinh từ các hoạt động sau: Khí thải từ các phương tiện vận chuyển máy móc thiết bị; bụi, khí thải, tiếng ồn, chất thải từ hoạt động lắp đặt máy móc, thiết bị.

*** Bụi và khí thải của các phương tiện giao thông:**

Bụi, khí thải phát sinh trong quá trình này chủ yếu từ các hoạt động của các phương tiện vận chuyển máy móc thiết bị. Theo ước tính của Công ty, khối lượng máy móc thiết bị nhập về của dự án là khoảng 800 tấn. Việc vận chuyển máy móc thiết bị diễn ra trong 08 ngày. Công ty sử dụng xe tải trọng 20 tấn. Như vậy lượng xe vận chuyển trung bình là 05 lượt xe/ngày. Quãng đường vận chuyển dự kiến khoảng 60 km.

- Tính toán tải lượng các chất ô nhiễm phát sinh từ quá trình vận chuyển:

Mức độ ô nhiễm không khí do giao thông phụ thuộc rất nhiều vào chất lượng đường sá, lưu lượng, chất lượng xe qua lại và số lượng nhiên liệu tiêu thụ. Để đơn giản hóa trong tính toán, báo cáo sử dụng phương pháp xác định nhanh nguồn thải của các loại xe theo Hệ số phát thải cho phương tiện cơ giới đường bộ theo Tier (bảng 1.22 và bảng 1.23 - Phụ lục I ban hành kèm theo Văn bản số 1074/BTNMT-KSONMT ngày 21/02/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) như sau:

Bảng 4.4. Hệ số phát thải của xe máy, xe tải

Loại xe	Bụi (g/km)	CO (g/km)	NO _x (g/km)
Xe máy, chạy xăng	0,014	32,8	0,225
Xe tải nặng, chạy dầu, tải trọng từ 7,5-16 tấn	0,3344	2,13	8,92
Xe tải nặng, chạy dầu, tải trọng từ 16-32 tấn	0,418	1,93	10,7
Xe tải nặng, chạy dầu, tải trọng từ > 32 tấn	0,491	2,25	12,8

Nguồn: Văn bản số 1074/BTNMT-KSONMT ngày 21/02/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn kỹ thuật kiểm kê phát thải bụi và khí thải từ nguồn thải điểm, nguồn diện và nguồn di động.

Theo đó ta tính toán tải lượng bụi và khí thải phát sinh từ quá trình vận chuyển máy móc thiết bị như sau:

Bảng 4.5. Tải lượng các chất ô nhiễm trong khí thải từ các phương tiện vận chuyển máy móc thiết bị

TT	Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (g/km)	Tải lượng (**) (g/h)	Tải lượng ô nhiễm (***) (mg/m.s)
1	Bụi tổng	0,00042	0,00001	0,001
2	CO	0,00193	0,00002	0,01
3	NO _x	0,0107	0,0001	0,04

- Nồng độ các chất ô nhiễm phát sinh từ quá trình vận chuyển:

Để tính toán nồng độ các chất ô nhiễm khuếch tán do các phương tiện vận chuyển gây ra sử dụng phương pháp mô hình hóa. Một trong số các mô hình sử dụng đối với nguồn đường là mô hình Sutton (trang 97, Giáo trình cơ sở môi trường không khí, NXB Giáo dục Việt Nam, năm 2009, Phạm Ngọc Hồ, Đồng Kim Loan, Trịnh Thị Thanh). Xét nguồn đường dài hữu hạn, ở độ cao gần mặt đất, hướng gió thổi theo phương vuông góc với nguồn đường. Khi đó nồng độ trung bình các chất ô nhiễm tại điểm có tọa độ (x, z) được xác định bằng công thức sau:

$$C = \frac{0.8E \left\{ \exp \left[\frac{-(z+h)^2}{2\delta_z^2} \right] + \exp \left[\frac{-(z-h)^2}{2\delta_z^2} \right] \right\}}{\delta_z u}$$

Trong đó:

C: Nồng độ chất ô nhiễm trong không khí (mg/m³)

E: Tải lượng của chất ô nhiễm từ nguồn thải (mg/ms)

z: Độ cao của điểm tính toán (m), *z* = 0,5 m

H: Độ cao của mặt đường so với mặt đất xung quanh (m), *h* = 0,2 m

u: Tốc độ gió trung bình tại khu vực (m/s), *u* = 1,8 m/s (mùa đông); 2,0 m/s (mùa hè)

δ_z: Hệ số khuếch tán chất ô nhiễm theo phương *z* (m)

Trị số hệ số khuếch tán chất ô nhiễm *δ_z* theo phương đứng (*z*) với độ ổn định của khí quyển tại khu vực là B, được xác định theo công thức:

$$\delta_z = 0,53 \times x^{0,73} \text{ (m)}$$

x: Khoảng cách của điểm tính toán so với nguồn thải, theo chiều gió thổi (m), *x* = 5m; 10m.

Bảng 4.6. Số liệu khí tượng dùng để tính toán mô hình

Mùa hè				Mùa đông			
Hướng gió	Vận tốc TB	Nhiệt độ	Độ ổn định khí quyển	Hướng gió	Vận tốc TB	Nhiệt độ	Độ ổn định khí quyển
ĐN	2,0(m/s)	27,7 ⁰ C	B	ĐB	1,8(m/s)	20,3 ⁰ C	B

Từ đó tính được nồng độ các chất ô nhiễm trong không khí tại các khoảng cách 5m, 10m xuôi theo chiều gió như sau:

Bảng 4.7. Nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải từ các phương tiện vận chuyển máy móc thiết bị

Thông số ô nhiễm	E mg/m.s	C (µg/Nm ³) Mùa hè		C (µg/Nm ³) Mùa đông		QCVN 05:2023/ BTNMT (µg/Nm ³) Trung bình 1h
		5 m	10 m	5 m	10 m	
Bụi	0,001	0,40	0,25	0,52	0,28	300
CO	0,01	4,024	2,477	5,204	2,752	30.000
NO ₂	0,04	16,10	9,91	20,81	11,01	200

Nhận xét:

Kết quả tính toán cho thấy: Nồng độ bụi, CO, NO₂ (ở khoảng cách 5 m và 10 m hai bên của tuyến đường xe chạy) trong giai đoạn lắp đặt máy móc, thiết bị đều đạt QCCP của QCVN 05:2023/BTNMT. Do đó ảnh hưởng của quá trình này là không đáng kể.

*** Khí thải từ hoạt động của các máy móc, thiết bị thi công trên công trường:**

Trong giai đoạn này, Công ty sử dụng một số loại máy móc như xe nâng, máy khoan, máy hàn. Có loại sử dụng nhiên liệu là dầu diezen, có loại sử dụng điện. Lượng nhiên liệu tiêu thụ (dầu diesel) của các loại máy móc hoạt động trên công trường được thống kê trong bảng dưới đây:

Bảng 4.8. Lượng nhiên liệu tiêu thụ của các máy móc thiết bị trên công trường

TT	Loại máy	Thông số kỹ thuật	Lượng nhiên liệu sử dụng (dầu diezen) kg /ca làm việc (đã quy đổi từ lít/ca sang kg/ca)
Phục vụ lắp đặt máy móc thiết bị			
1	Cần cẩu	30 tấn	81
2	Xe nâng	12m	23,78
3	Máy hàn điện	10	Dùng điện
4	Máy khoan điện	05	Dùng điện

Nguồn: Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.

Ghi chú: Tạm tính khối lượng riêng của dầu DO là 0,86 kg/lít theo TCVN 5689:2005 - Tiêu chuẩn chất lượng Việt Nam về dầu Diesel.

Dựa vào hệ số ô nhiễm do Tổ chức Y tế thế giới (WHO) thiết lập, ta tính được tải lượng các khí thải độc hại do các loại máy trên sinh ra như sau:

Bảng 4.9. Tải lượng các khí thải phát sinh từ các loại máy móc thiết bị trên công trường

Loại máy	Chỉ tiêu	SO₂ g/ca	NO_x g/ca	CO g/ca	HC g/ca
Hệ số ô nhiễm (g/kg nhiên liệu)		20×S	70	14	4
Xe nâng		0,4756	3329,2	665,84	190,24
Cần cẩu sức nâng 30 tấn		0,81	5670	1134	324
Tổng		1,2856	8999,2	1799,8	514,24
Tổng cộng		9,764	68348	13669,6	3905,6

Ghi chú: S: % hàm lượng lưu huỳnh trong dầu (Tạm tính hàm lượng lưu huỳnh trong dầu là 0,05% theo TCVN 5689:2005 - Tiêu chuẩn chất lượng Việt Nam về dầu Diesel).

Nhận xét:

Bụi và khí thải động cơ diesel phát sinh trong giai đoạn này ít gây tác động xấu tới môi trường và sức khỏe con người. Các tác động chỉ diễn ra trong thời gian ngắn. Loại ô nhiễm này thường không lớn do phân tán trong môi trường rộng, thoáng. Mặt khác do thực hiện trong không gian rộng nên tăng khả năng cản bụi, hấp thụ một số loại khí thải.

*** Ô nhiễm bụi từ quá trình bốc dỡ máy móc thiết bị:**

Trong quá trình bốc dỡ máy móc thiết bị có phát sinh bụi do máy móc để lâu có thể có bụi bám dính trên bề mặt. Tuy nhiên lượng bụi này phát sinh không đáng kể do máy móc được đóng thùng cẩn thận và thời gian bốc dỡ diễn ra ngắn.

1.1.2. Nguồn tác động không liên quan đến chất thải

a. Tiếng ồn

Mọi hoạt động của con người, thiết bị trong quá trình lắp đặt máy móc thiết bị sẽ phát sinh ra tiếng ồn. Mức độ lan truyền tiếng ồn phụ thuộc vào mức âm và khoảng cách từ vị trí gây ra tiếng ồn đến môi trường tiếp nhận. Tuy nhiên, quá trình lắp đặt máy móc thiết bị diễn ra trong thời gian ngắn, không liên tục nên ảnh hưởng của tiếng ồn từ quá trình lắp đặt tới sức khỏe của người lao động là không đáng kể.

b. Tác động đến KT - XH và an ninh trật tự khu vực

Căn cứ theo tiến độ thực hiện dự án và nhu cầu sử dụng nhân công lao động, thời gian lắp đặt máy móc diễn ra là 02 tháng, mức độ tập trung công nhân lớn nhất 50 người/ngày. Ngoài sử dụng lao động địa phương theo yêu cầu về tính chất công việc thì dự án còn phải tuyển thêm lao động kỹ thuật từ các địa phương khác. Với mức độ tập trung công nhân trên công trường ngoài việc phát sinh các tác động tiêu cực đối

với môi trường tự nhiên do phát sinh chất thải còn có khả năng phát sinh những tác động đến KT - XH khu vực dự án như:

- Tác động do mâu thuẫn, xung đột cộng đồng và tranh chấp giữa các bên:

Xung đột với cộng đồng trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị dự án gồm xung đột giữa những người dân địa phương với công nhân lao động, xung đột giữa những công nhân lao động với nhau.

Nguyên nhân xảy ra xung đột cộng đồng là do quá trình thi công có sự tập trung công nhân chủ yếu là thanh niên, lao động từ nhiều địa phương. Với những lối sống, thói quen và phong tục, tập quán khác nhau... Khi xung đột cộng đồng xảy ra sẽ có những tác động lớn đối với yếu tố KT - XH của khu vực: Gây xáo trộn đời sống, văn hóa, trật tự xã hội của nhân dân trong khu vực dự án.

- Tác động về an toàn lao động và sức khỏe cộng đồng:

Trong quá trình lắp đặt máy móc thiết bị, các yếu tố môi trường, cường độ lao động, mức độ ô nhiễm môi trường có khả năng ảnh hưởng xấu đến sức khỏe của người công nhân như gây mệt mỏi, choáng váng hay ngất. Công việc lắp ráp, thi công trên cao có thể gây tai nạn lao động và quá trình vận chuyển nguyên vật liệu với mật độ xe cao có thể gây tai nạn giao thông. Do vậy an toàn lao động sẽ được chú ý đảm bảo trong quá trình lắp đặt thiết bị của dự án.

- Tác động về an toàn giao thông:

Do dự án nằm trong KCN An Phát 1, KCN nằm giáp Quốc lộ 37 là nơi có lưu lượng giao thông tương đối lớn. Trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị lượng xe vận chuyển máy móc thiết bị không lớn. Tuy nhiên, mật độ giao thông trong khu vực cao nên khả năng mất an toàn giao thông trong khu vực tương đối lớn.

d. Các sự cố môi trường

*** An toàn lao động:**

Tai nạn lao động có thể xảy ra tại bất kì thời gian nào trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị... Nguy cơ dẫn đến tai nạn lao động rất đa dạng, có cả nguyên nhân chủ quan và khách quan.

- Nguyên nhân:

+ Công việc lắp ráp, quá trình vận chuyển máy móc thiết bị có thể gây ra tai nạn lao động, tai nạn giao thông...

+ Tai nạn do tính bất cẩn trong lao động, thiếu trang bị BHLĐ hoặc do thiếu ý thức tuân thủ nghiêm chỉnh về các nội quy an toàn lao động của công nhân, kỹ thuật viên vận hành.

+ Người lao động không thực hiện tốt các quy định về an toàn lao động khi làm việc với các loại máy móc, thiết bị.

+ Các tai nạn lao động từ việc tiếp xúc với điện.

- Tác động: Khi sự cố xảy ra gây thiệt hại về kinh tế, ảnh hưởng đến sức khỏe

công nhân, đến tiến độ lắp đặt và có thể gây thiệt hại về người và ảnh hưởng đến uy tín của doanh nghiệp.

*** An toàn giao thông:**

- Nguyên nhân:

- + Các phương tiện giao thông không đảm bảo an toàn kỹ thuật.
- + Người điều khiển phương tiện không tuân thủ các quy tắc an toàn giao thông; sức khỏe của người điều khiển phương tiện không đảm bảo khi tham gia giao thông.

- Tác động:

Ảnh hưởng của tai nạn giao thông đối với con người và tài sản là tương đối rõ ràng. Ở mức độ nhẹ là hỏng xe, phương tiện tham gia giao thông, xây xước chân tay,... Ở mức độ nặng hơn là gãy chân, tay, đa chấn thương các bộ phận trên cơ thể và nghiêm trọng hơn nữa là có thể dẫn tới tử vong. Do đó, tai nạn giao thông là vấn đề nghiêm trọng nên luôn cần được quan tâm đúng mức.

Tuy nhiên, những sự cố này hoàn toàn có thể phòng tránh được bằng cách kiểm tra tình trạng kỹ thuật của các phương tiện vận chuyển; tuyên truyền nâng cao ý thức chấp hành luật lệ giao thông cho công nhân và chú ý quan sát khi tham gia giao thông.

*** Sự cố cháy nổ:**

- Nguyên nhân: Quá trình lắp đặt máy móc thiết bị sẽ nảy sinh nhiều nguyên nhân có thể dẫn đến cháy nổ:

- + Quá trình lắp đặt không có sự chuẩn bị trước về nguồn điện dẫn đến quá tải gây chập, cháy; không tuân thủ đúng an toàn về sử dụng điện.

+ Do chập điện.

+ Do quá trình lưu giữ dầu máy, dầu môi trơn không đúng quy định, để gần nơi dễ thao tác dẫn đến dễ bắt cháy gây cháy nổ.

+ Do ý thức của công nhân lắp máy như hút thuốc, để đồ đạc bừa bãi...

- Tác động: Khi sự cố xảy ra gây thiệt hại về kinh tế gây hỏng hóc thiết bị, hỏng hoặc gây tử vong cho công nhân, ảnh hưởng đến tiến độ lắp đặt và làm mất uy tín của doanh nghiệp. Khi có hỏa hoạn xảy ra có thể gây thiệt hại về người và tài sản đồng thời gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng tới khu vực xung quanh.

*** Sự cố trong quá trình lắp đặt máy móc, thiết bị:**

Những rủi ro có thể xảy ra trong quá trình lắp đặt, máy móc thiết bị:

- Bị kẹt chân tay khi dỡ kiện hoặc khi vận chuyển, lắp đặt.
- Làm đổ hoặc rơi gây hỏng chi tiết máy.
- Thiếu hoặc không có hồ sơ, lý lịch tài liệu hướng dẫn về lắp đặt, sử dụng bảo quản máy.

1.2. Đánh giá tác động trong giai đoạn dự án đi vào vận hành

Căn cứ vào đặc tính công nghệ, dây chuyền sản xuất, hoạt động của dự án làm phát sinh các loại chất thải được tổng hợp trong bảng sau:

Bảng 4.10. Tổng hợp các tác động môi trường từ hoạt động sản xuất

Nguồn phát sinh	Các chất gây ô nhiễm	Các yếu tố bị tác động
Hoạt động vận chuyển nguyên liệu, sản phẩm	- Bụi, khí CO, SO ₂ , NO _x , HC - Tiếng ồn	- Môi trường không khí - Môi trường nước - Môi trường đất - Hệ thống giao thông KCN - Cảnh quan môi trường - Sức khỏe và an toàn của công nhân, người dân xung quanh khu vực
Hoạt động sản xuất	- Hơi dung môi, hơi keo - Nước thải từ quá trình vệ sinh trực in, nước thải chế bản in - CTR: Giấy thừa, carton thừa, mẫu nhựa thừa, SP lỗi... - CTNH: Vỏ thùng keo, vỏ thùng mực in... - Tiếng ồn	
Bảo dưỡng máy móc thiết bị	- Bụi, tiếng ồn từ hoạt động bảo dưỡng - Dầu mỡ thải, giẻ lau dính dầu	
Hoạt động sinh hoạt của công nhân	- Nước thải sinh hoạt - Chất thải rắn sinh hoạt	
Mưa	- Nước mưa chảy tràn - CTR bị cuốn theo	

1.1.1. Nguồn gây tác động liên quan đến chất thải

a. Tác động đến môi trường nước

*** Nước thải sinh hoạt:**

Khi hoạt động ổn định, số lượng CBCNV của dự án tại địa điểm số 01 là 300 người, địa điểm số 03 là 500 người. Công ty không tổ chức nấu ăn ca cho CBCNV trong Nhà máy. Tiêu chuẩn dùng nước cho sinh hoạt theo TCVN 13606:2023 của Bộ Xây dựng là 45 lít/người/ngày (*không bao gồm ăn ca*). Như vậy, lượng nước cấp cho quá trình sinh hoạt của CBCNV trong dự án là:

$$Q_{\text{địa điểm số 01}} = 300 \text{ người} \times 45 \text{ lít/người/ngày} = 13.500 \text{ lít/ngày} = 13,5 \text{ m}^3/\text{ngày}$$

$$Q_{\text{địa điểm số 03}} = 500 \text{ người} \times 45 \text{ lít/người/ngày} = 22.500 \text{ lít/ngày} = 22,5 \text{ m}^3/\text{ngày}$$

Lượng nước thải sinh hoạt lấy bằng 100% lượng nước cấp đầu vào². Khi đó, lượng nước thải sinh hoạt của dự án là 13,5 m³/ngày đêm (tại địa điểm số 01) và 22,5 m³/ngày đêm (tại địa điểm số 03). Tương tự giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị, ta tính được tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt giai đoạn hoạt động ổn định của dự án như sau:

²Nghị định 80/2014/NĐ-CP về thoát nước và xử lý nước thải.

Bảng 4.11. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trong giai đoạn vận hành ổn định

TT	Thông số ô nhiễm	Tải lượng (g/ca)	Lượng nước thải phát sinh (m³/ngày)	Nồng độ (mg/l)	Tiêu chuẩn đầu nôi của KCN
I	Địa điểm số 01				
1	Chất rắn lơ lửng	6.250,00	13,5	462,96	100
2	Nhu cầu oxy sinh học (BOD ₅)	5.750,00		425,93	50
3	Tổng phốt pho	115,00		8,52	6
4	Chất hoạt động bề mặt	225,00		16,67	-
5	Phosphat (PO ₄ ³⁻)	165,00		12,22	7,2
6	COD	12.000,00		888,89	150
7	Tổng Nito	1.150,00		85,19	40
8	Amoni (NH ₄ ⁺)	150,00		11,11	10
II	Địa điểm số 03				
1	Chất rắn lơ lửng	10.416,67	22,5	462,96	100
2	Nhu cầu oxy sinh học (BOD ₅)	9.583,33		425,93	50
3	Tổng phốt pho	191,67		8,52	6
4	Chất hoạt động bề mặt	375,00		16,67	-
5	Phosphat (PO ₄ ³⁻)	275,00		12,22	7,2
6	COD	20.000,00		888,89	150
7	Tổng Nito	1.916,67		85,19	40
8	Amoni (NH ₄ ⁺)	250,00		11,11	10

Nhận xét:

Kết quả tính toán cho thấy nồng độ các chất ô nhiễm như TSS, BOD₅, COD, phosphat, tổng Nito đều vượt Tiêu chuẩn đầu nổi của KCN kỹ thuật cao An Phát và KCN An Phát 1 nhiều lần.

- Tác động của các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt như sau:

+ *Chất hữu cơ*: Các chất hữu cơ có khả năng bị phân huỷ sinh học cao, do đó làm giảm oxy hoà tan trong nước, ảnh hưởng tới hệ thuỷ sinh vật. Ngoài ra, đây cũng là một trong những nguyên nhân làm phú dưỡng nước.

+ *Chất rắn lơ lửng*: Sự hiện diện của các chất rắn lơ lửng trong môi trường nước làm giảm tính thẩm mỹ của nước. Nó làm giảm tính truyền quang của nước do đó ảnh hưởng tới các loài thuỷ thực vật sống ở lớp đáy. Các chất rắn này cũng là giá thể tốt để các sinh vật phát triển. Ngoài ra, hiện tượng lắng đọng của chất rắn này theo

thời gian làm giảm khả năng vận chuyển nước của thủy vực tiếp nhận.

+ *Các chất dinh dưỡng (Nito, Phốt pho)*: Ảnh hưởng lớn nhất của hai yếu tố này đến thủy vực tiếp nhận là khả năng gây ra hiện tượng phú dưỡng. Hiện tượng phú dưỡng có thể khiến các loài động vật dưới nước bị chết, gây ra mùi hôi thối, gây ô nhiễm môi trường.

+ *Các loại vi khuẩn*: Trong nước thải sinh hoạt luôn chứa một lượng vi khuẩn gây tả, lị, thương hàn... Tùy theo điều kiện môi trường mà các loại sinh vật này có thể tồn tại trong thời gian dài hay ngắn. Khi nhiễm vào nguồn nước, chúng sẽ có khả năng phát tán và gây bệnh cho người và động vật sử dụng nguồn nước này vào mục đích sinh hoạt.

*** Nước thải sản xuất:**

Nước thải sản xuất phát sinh từ công đoạn rửa trực in, nước thải chế bản in. Lượng nước thải này chỉ phát sinh khi Nhà máy tiến hành rửa trực in, xả máy chế bản. Theo kinh nghiệm của Công ty, ước tính lượng nước thải phát sinh từ quá trình này là 3 m³/lần/tuần (địa điểm số 01) và 0,26 m³/lần/tuần (địa điểm số 03). Đặc tính của nước thải có pH thấp, hàm lượng COD, BOD, hàm lượng kim loại cao (độ màu cao).

Nước thải sản xuất nếu không được xử lý mà thải trực tiếp vào nguồn tiếp nhận sẽ gây ra các tác động như sau:

- Ô nhiễm hữu cơ: chất hữu cơ trong nước sẽ làm suy giảm nồng độ ô xy hòa tan trong nước do sinh vật sử dụng ô xy hòa tan để phân hủy chất hữu cơ.
- Ô nhiễm nito tổng và hàm lượng SS cao.
- Độ màu của nước thải làm hạn chế độ sâu tầng nước được ánh sáng chiếu xuống, gây ảnh hưởng tới quá trình quang hợp của tảo, rong, rêu... đồng thời, gây tác hại về mặt cảm quan, gây tác động xấu tới chất lượng nước, ảnh hưởng tới hệ thủy sinh...

*** Nước mưa chảy tràn:**

Tương tự giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị, ta tính toán được lưu lượng nước mưa trong giai đoạn vận hành tại địa điểm số 01 là $Q_{01} = 315,22$ l/s; địa điểm số 03 là $Q_{03} = 502,81$ l/s.

- Đánh giá khả năng tiêu thoát, ngập úng của khu vực:

Như vậy khi có mưa thì lượng nước mưa chảy tràn qua khu vực dự án là không lớn, bao gồm nước mưa từ mái nhà, đường giao thông, bãi cỏ. Nước mưa chảy tràn còn cuốn theo đất, cát, chất rắn lơ lửng gây ảnh hưởng đến nguồn nước. Dự án nằm trong KCN nên nước mưa chảy tràn ít có khả năng gây ngập úng.

Nhìn chung, nước mưa ít gây ô nhiễm do hàng ngày đã thực hiện công tác vệ sinh tại các khu vực trong dự án. Tác động của nước mưa chảy tràn chỉ diễn ra theo mùa và theo thời gian có mưa, không kéo dài trong cả năm.

b. Chất thải rắn và chất thải nguy hại

**** Chất thải rắn sinh hoạt:***

Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của CBCNV trong dự án bao gồm các loại văn phòng phẩm qua sử dụng, thực phẩm thừa và bao bì các loại... được xác định căn cứ vào:

- Số lượng CBCNV của dự án: 300 người (địa điểm số 01); 500 người (địa điểm số 03)

- Khối lượng chất thải rắn bình quân là: 0,58 kg/người/ngày³.

Như vậy tổng lượng CTR sinh hoạt thải ra trong ngày là:

+ Địa điểm số 01: $300 \text{ người} \times 0,58 \text{ kg/người/ngày} \times (8\text{h}/24\text{h}) = 58 \text{ kg/ngày}$, tương đương 17,4 tấn/năm.

+ Địa điểm số 03: $500 \text{ người} \times 0,58 \text{ kg/người/ngày} \times (8\text{h}/24\text{h}) = 96,67 \text{ kg/ngày}$, tương đương 30,16 tấn/năm.

CTR sinh hoạt thường dễ phân hủy gây mùi khó chịu, ảnh hưởng đến môi trường không khí, đất, nước và đặc biệt là ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân làm việc trực tiếp tại dự án.

- Đánh giá tác động tới môi trường:

CTR sinh hoạt là loại chất thải có chứa nhiều các thành phần hữu cơ dễ phân hủy sinh học. Trong điều kiện nóng ẩm, nhiệt độ cao loại chất thải này phân hủy rất nhanh gây ra các mùi khó chịu, thu hút ruồi, chuột và các vi trùng gây hại sinh sôi nảy nở gây các bệnh về đường hô hấp cho công nhân, mất mỹ quan khu vực Công ty, làm ô nhiễm môi trường.

**** Chất thải rắn sản xuất:***

CTR phát sinh từ trong giai đoạn vận hành ổn định của dự án bao gồm: Giấy thừa, carton thừa, sản phẩm lỗi hỏng... Lượng CTR phát sinh trong giai đoạn vận hành ổn định của dự án như sau:

Bảng 4.12. Lượng CTR phát sinh trong giai đoạn vận hành ổn định

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Khối lượng (kg/năm)		Mã chất thải
			Địa điểm số 01	Địa điểm số 03	
1	Giấy và bao bì giấy các tông thải bỏ, sản phẩm lỗi	Rắn	96.520	8.393	18 01 05
2	Mực in, hộp chứa mực in văn phòng thải	Rắn	20	5	08 02 06 08 02 08
3	Nilon rách hỏng	Rắn	200	100	12 08 06
4	Giẻ lau, vải bảo vệ không	Rắn	156	100	18 02 02

³Nguồn: Báo cáo Hiện trạng môi trường tỉnh Hải Dương giai đoạn 2016-2020.

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Khối lượng (kg/năm)		Mã chất thải
			Địa điểm số 01	Địa điểm số 03	
	dính nhiễm thành phần nguy hại				
5	Bùn thải từ bể phốt	Bùn	500	1.000	12 06 13
	Tổng		966.318	9.598	

Nguồn: Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương).

- Đánh giá tác động:

Đây là loại chất thải rắn không bị phân hủy sinh học, được Công ty tiến hành thu gom và thuê đơn vị có chức năng xử lý theo quy định. Do đó những loại chất thải này ít gây tác hại đến môi trường xung quanh.

*** Chất thải nguy hại:**

Lượng CTNH phát sinh trong giai đoạn vận hành ổn định của dự án như sau:

Bảng 4.13. Lượng CTNH phát sinh trong giai đoạn vận hành ổn định

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Khối lượng (kg/năm)		Mã CTNH	Ký hiệu phân loại
			Địa điểm số 01	Địa điểm số 03		
1	Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải	Lỏng	150	100	17 02 03	NH
2	Chất hấp thụ, vật liệu lọc, giẻ lau, găng tay, vật liệu dính nhiễm thành phần nguy hại	Rắn	3.680	320	18 02 01	KS
3	Bao bì kim loại cứng dính nhiễm thành phần nguy hại	Rắn	360	31	18 01 02	KS
4	Bao bì nhựa cứng bằng nhựa dính nhiễm thành phần nguy hại	Rắn	850	74	18 01 03	KS
5	Bao bì mềm thải dính nhiễm thành phần nguy hại	Rắn	1.500	130	18 01 01	KS
6	Nước thải có các thành phần nguy hại (nước thải mực in)	Lỏng	9.000	783	19 10 01	KS
7	Pin, ắc quy thải	Rắn	50	4	16 01 12	NH

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Khối lượng (kg/năm)		Mã CTNH	Ký hiệu phân loại
			Địa điểm số 01	Địa điểm số 03		
					19 06 05	
8	Mực in thải	Lỏng	850	74	08 02 01	NH
9	Các thiết bị, linh kiện điện tử thải hoặc các thiết bị điện có các linh kiện điện tử (bóng đèn led thải, bóng lưu điện, tắc te...)	Rắn	55	5	16 01 13	NH
10	Chất kết dính	Lỏng	300	26	08 03 01	KS
11	Cặn nước thải có các thành phần nguy hại	Lỏng	14.250	1239	19 10 01	NH
	Tổng		31.045	2.787		

Nguồn: Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương).

- Đánh giá tác động:

Các loại CTNH trên là loại chất thải có khả năng gây ô nhiễm môi trường đất và môi trường nước cao do khó phân hủy sinh học và có khả năng gây ngộ độc cho các loài sinh vật trên cạn cũng như dưới nước. Khi dầu chảy tràn trên mặt đất, mặt nước hay bám trên bề mặt các loài sinh vật sẽ làm ngăn cản sự hòa tan oxy vào đất, nước hay ngăn cản sự trao đổi chất của sinh vật, từ đó làm chậm sự phát triển và có thể gây hủy hoại sinh vật, dẫn đến mất cân bằng sinh thái. Đối với con người: khi tiếp xúc với các chất thải nguy hại mà không có các thiết bị bảo hộ lao động trong một thời gian dài sẽ bị xâm nhập qua đường hô hấp, qua da gây ra các bệnh về đường hô hấp và có thể gây ung thư da.

c. Bụi, khí thải

*** Ô nhiễm do hoạt động của các phương tiện giao thông vận tải:**

- Tải lượng ô nhiễm do bụi cuốn theo:

Theo ước tính của Công ty, tổng khối lượng nguyên phụ liệu, sản phẩm cần vận chuyển khi dự án đi vào vận hành ổn định khoảng 13.200 tấn/năm. Công ty sử dụng xe tải có tải trọng 15 tấn để vận chuyển NVL, sản phẩm ra vào dự án. Việc vận chuyển diễn ra không đều, ngày nhiều, ngày ít, có ngày không có xe nào. Giả sử 01 ngày có tối đa 10 xe tải vận chuyển NVL, sản phẩm ra vào dự án. Ngoài ra, có khoảng 300 lượt (địa điểm số 01) và 500 lượt (địa điểm số 03) xe máy của CBCNV ra vào dự án hàng ngày.

Tương tự giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị, ta tính toán tải lượng bụi và khí thải phát sinh từ hoạt động giao thông trong giai đoạn vận hành như sau:

Bảng 4.14. Tải lượng các chất ô nhiễm trong khí thải từ các phương tiện giao thông

TT	Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (g/1000km)	Tải lượng (**) (g/h)	Tải lượng ô nhiễm (***) (mg/m.s)
I. Địa điểm số 01				
Đối với ô tô				
1	Bụi tổng	0,000491	0,00246	0,122
2	CO	0,00225	0,0113	3,16
3	NO _x	0,0128	0,0640	17,78
Đối với xe máy				
1	Bụi tổng	0,000014	0,00001	0,004
2	CO	0,0328	0,0328	9,11
3	NO _x	0,000225	0,0002	0,06
II. Địa điểm số 03				
Đối với ô tô				
1	Bụi tổng	0,000491	0,00246	0,082
2	CO	0,00225	0,0113	2,13
3	NO _x	0,0128	0,0640	20,72
Đối với xe máy				
1	Bụi tổng	0,000014	0,00001	0,006
2	CO	0,0328	0,0328	11,21
3	NO _x	0,000225	0,0002	0,10

Tương tự, ta tính được nồng độ bụi và khí thải phát sinh từ hoạt động giao thông trong giai đoạn vận hành như sau:

Bảng 4.15. Nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải từ các phương tiện giao thông

Thông số ô nhiễm	E mg/m.s	C (µg/Nm³) Mùa hè		C (µg/Nm³) Mùa đông		QCVN 05:2023/ BTNMT (µg/Nm³) Trung bình 1h
		5m	10m	5m	10m	
I. Địa điểm số 01						
Đối với ô tô						
Bụi	0,122	168,91	354,89	187,68	274,46	300
CO	3,16	775,19	1628,74	861,33	1259,60	30.000
NO ₂	17,78	4403,51	9252,09	4892,79	7155,18	200
Đối với xe máy						

Thông số ô nhiễm	E mg/m.s	C (µg/Nm ³) Mùa hè		C (µg/Nm ³) Mùa đông		QCVN 05:2023/ BTNMT (µg/Nm ³) Trung bình 1h
		5m	10m	5m	10m	
Bụi	0,004	1,61	0,99	2,08	1,10	300
CO	9,11	3666,12	2256,24	4740,52	2506,93	30.000
NO ₂	0,06	760,59	468,09	983,49	520,10	200
II. Địa điểm số 03						
Đối với ô tô						
Bụi	0,082	168,91	354,89	187,68	274,46	300
CO	2,13	775,19	1628,74	861,33	1259,60	30.000
NO ₂	20,72	4403,51	9252,09	4892,79	7155,18	200
Đối với xe máy						
Bụi	0,006	2,61	1,33	2,08	1,10	300
CO	11,21	3866,12	2856,24	4820,52	2806,91	30.000
NO ₂	0,10	960,59	480,09	1183,49	620,12	200

Nhận xét:

Kết quả tính toán cho thấy: Nồng độ bụi, CO từ các phương tiện giao thông trong giai đoạn vận hành ổn định tại địa điểm số 01 và 03 (ở khoảng cách 5 m và 10 m hai bên của tuyến đường xe chạy) đều đạt QCCP của QCVN 05:2023/BTNMT. Riêng nồng độ NO₂ từ các phương tiện giao thông trong giai đoạn ổn định tại địa điểm số 01 và 03 (ở khoảng cách 5 m và 10 m hai bên của tuyến đường xe chạy) vượt QCCP của QCVN 05:2023/BTNMT. Tuy nhiên, hoạt động vận chuyển NVL rải rác trong ngày; hoạt động ra vào của CBCNV trong dự án chỉ tập trung vào đầu giờ và khi tan ca và có sự pha loãng nên ảnh hưởng của quá trình này tới môi trường là không lớn.

*** Bụi từ hoạt động cắt giấy:**

Trong công đoạn dỡ cuộn, cắt giấy sẽ phát sinh bụi. Tuy nhiên, các cuộn giấy đều được Công ty nhập từ nước ngoài có chất lượng tốt do đó khi cắt lượng bụi phát sinh ở mức độ nhỏ. Bụi giấy là bụi mịn có khả năng tồn tại lâu trong môi trường không khí, dễ bay xa, dễ bám. Bụi có thể xâm nhập vào phổi qua đường hô hấp, bụi bám trên quần áo, bám lên da. Nếu tiếp xúc lâu ngày sẽ dẫn đến viêm phổi, viêm da, đây là những căn bệnh nghề nghiệp mà công nhân làm việc lâu năm trong ngành có thể mắc phải. Lượng bụi phát sinh không lớn, cục bộ, nhưng lại ảnh hưởng đến sức khỏe nếu đi vào đường hô hấp.

*** Hơi dung môi từ quá trình in (sử dụng mực in LED-UV, mực in đầu nành):**

Công ty sử dụng mực in LED-UV và mực in đầu nành là mực in thân thiện với môi trường. Hai loại mực này thành phần đều không có dung môi nên ảnh hưởng của

chúng tới môi trường và sức khỏe con người là không đáng kể. Thành phần của 02 loại mực in cụ thể như sau:

- **Mực in LED-UV:** Là loại mực không sử dụng dung môi. Thay vì làm khô bằng cách các dung môi trong mực bay hơi vào không khí và hấp thụ vào giấy, loại mực này được làm khô bằng cách chiếu đèn LED. Sau khi nguyên liệu cảm quang tiếp nhận với Photon của tia UV thì prepolymer và chất làm loãng sẽ tạo ra phản ứng làm khô bằng ánh sáng hội tụ. Thời gian phản ứng rất ngắn, khoảng 0,1 – 0,2 giây, sau phản ứng sẽ hình thành lớp màng mực khô, không có chất bay hơi và thấm trong quá trình phản ứng. Đặc điểm là nhanh khô, độ bóng lớp màng tốt, chịu được ma sát. Các bước sóng tạo ra từ đèn LED – UV là các bước sóng 365nm, 385nm, 395nm, không tạo ra ô zon, tiêu thụ ít điện năng. Đây là các bước sóng dài do đó tác động đến sức khỏe công nhân ở mức độ nhỏ.

- **Mực in đậu nành:** Mực in đậu nành có nguồn gốc từ thực vật, thuộc loại mực in thân thiện với môi trường, ảnh hưởng rất ít đến môi trường. Thành phần bao gồm:

+ *Pigment màu:* 15% - 25%.

+ *Nhựa thông hoặc chất có tính chất như nhựa thông:* 30% - 35%.

+ *Dầu đậu nành:* 21 - 25%.

+ *Dầu thực vật:* 20 - 30%.

Khi sử dụng mực đậu nành thì khả năng tái chế giấy rất cao do độ bám dính của mực lên các chất liệu kém hơn mực in gốc dầu khác. Đây là mực thân thiện với môi trường, không phát sinh hơi dung môi. Mực được sử dụng dưới dạng mực khô.

*** Hơi dung môi từ quá trình in (sử dụng mực in gốc dầu) - in lưới:**

Mực in gốc dầu được sử dụng để in lưới thủ công. Mực in này hòa tan trong dung môi hữu cơ. Thành phần chủ yếu của mực in gốc dầu bao gồm:

+ *Acrylics prepolymer:* 65% - 67%.

+ *Dung môi:* 25% (dung môi xylen; etyl axetat).

+ *Phụ gia:* 8 - 10%.

Khi tiến hành in, dung môi pha mực sẽ bay hơi 100%, khối lượng dung môi trong mực in chiếm 25% tổng lượng mực in.

Căn cứ vào bảng nguyên liệu và thành phần phục vụ quá trình in ở Chương 1 thì lượng dung môi có trong mực in là xylen khoảng 25 kg/năm (0,08 kg/ngày hay $0,01 \times 10^6$ mg/h) và etyl axetat là 25 kg/năm (0,08 kg/ngày hay $0,01 \times 10^6$ mg/h).

Nồng độ hơi dung môi phát sinh trong khu vực in được xác định bằng công thức:

$$C = M/V \quad (\text{mg}/\text{m}^3)$$

Trong đó:

C: Nồng độ của hơi dung môi (mg/m^3)

M: Tải lượng của hơi dung môi phát sinh trong 1 giờ, mg

V: Thể tích của môi trường tiếp nhận (Khu vực in lưới diện tích 100 m^2 , chiều cao xưởng 5,5 m), vậy thể tích khu vực in là $V = 100 \times 5,5 = 550 \text{ m}^3$.

Nồng độ của hơi dung môi phát sinh trong khu vực in giai đoạn vận hành ổn định là:

$$C_{\text{xylen}} = 0,01 \times 10^6/550 = 18,18 \text{ mg/m}^3$$

$$C_{\text{etyl axetat}} = 0,01 \times 10^6/550 = 18,18 \text{ mg/m}^3$$

Theo QCVN 03:2019/BYT thì giới hạn của xylen là 300 mg/m³. Như vậy theo tiêu chuẩn này thì nồng độ xylen phát sinh trong khu vực in nằm dưới giới hạn cho phép theo QCVN 03:2019/BYT.

*** Đối với công đoạn cán màng cứng:**

Do đặc thù của công nghệ, một số sản phẩm sẽ được ép một lớp phim trong lên bề mặt để tạo bề mặt nhẵn bóng, màu sắc đẹp. Công ty sử dụng loại keo nước để liên kết phim và tấm bìa sau đó được ép qua máy ép. Để thực hiện công đoạn này, Công ty sử dụng keo nước. Keo nước ở dạng nhũ tương, trắng sữa được quét một lớp lên tấm bìa. Nhiệt độ sôi là 98⁰C - 100⁰C. Thành phần chính là Polyethylene - vinyl acetate emulsion: 60 - 80%; dung môi glycerin (C₃H₈O₃): 1 - 5%; 2.2.4 Trimethyl 1-3 penta isobutyrate (CH₃)₂CHCH[OH(COCH(CH₃)₂)]C(CH₃)₂CH₂OH) ; 1 - 9%.

Nhiệt độ sôi của keo khá lớn (từ 98⁰C -100⁰C) do đó với nhiệt độ khi đi qua máy ép là 50-70⁰C không làm các chất trong keo bay hơi. Do đó tác động đến môi trường của hoạt động này ở mức độ nhỏ.

*** Đánh giá tác động môi trường không khí:**

Khí thải độc hại của động cơ nếu tập trung ở nồng độ cao có thể dẫn tới hậu quả xấu như các chất độc xâm nhập vào cơ thể, tác dụng lên đường tiêu hoá, hệ hô hấp, hệ tuần hoàn, tăng cường lượng chất độc trong máu, ức chế khả năng vận chuyển oxi trong máu, khống chế hoạt động của một số loại hoocmon, làm rối loạn hoạt động của một số cơ quan chức năng.

Các khí độc sinh ra trong quá trình hoạt động của các phương tiện vận chuyển như: CO, SO₂, NO_x, các hydrocacbon... tác động cụ thể của chúng đến con người và môi trường sinh thái như sau:

+ Cacbon oxit CO:

Là chất khí không màu, không mùi có ái lực mạnh với hemoglobin và chiếm chỗ của oxy trong máu gây thiếu oxy cho cơ thể. Khí CO gây ra chóng mặt, đau đầu, buồn nôn, ngất và gây rối loạn nhịp tim. Với nồng độ 250 ppm, CO có thể gây tử vong. Người lao động làm việc liên tục trong khu vực có nồng độ CO cao sẽ bị ngộ độc mãn tính, thường bị xanh xao, gầy yếu.

+ Oxit lưu huỳnh SO_x:

Là các chất khí gây kích thích mạnh, gây co giật cơ trơn, tăng tiết dịch, viêm và các chứng bệnh khác của đường hô hấp. Ngoài ra nó còn gây rối loạn chuyển hoá protein và đường, gây thiếu vitamin B, vitamin C và ức chế enzym oxydaza. Con người khi tiếp xúc lâu dài với SO₂ ở nồng độ cao có thể bị bệnh ở hệ tạo huyết vì khi đó

methemoglobin tạo ra sẽ tăng cường quá trình oxy hóa. SO_2 thải vào không khí có thể biến đổi thành SO_3 và acid sulfuric, đây là một nguyên nhân gây mưa acid.

+ Nitodioxyt NO_2 :

Khí NO_2 là hợp chất có tính oxy hoá mạnh. Khí NO_2 được biết đến như một chất gây kích thích viêm tấy và có tác động đến hệ hô hấp. Hiện nay khí NO_2 trong không khí được xem là chất độc hại tiềm tàng gây bệnh viêm xơ phổi mãn tính. Ngoài ra NO_2 cũng là chất gây ra mưa axit.

+ Các hợp chất hữu cơ bay hơi VOCs:

Khi ở trạng thái khí các hợp chất hydrocacbon là các khí không màu, có mùi đặc trưng. Hỗn hợp của hơi hydrocacbon với không khí hoặc oxy ở một tỷ lệ nhất định có thể gây nổ. Khi hít thở hơi hydrocarbon ở nồng độ cao, thời gian dài có thể bị nhiễm độc cấp tính với các triệu chứng tức ngực, chóng mặt, rối loạn giác quan, tâm thần, nhức đầu, buồn nôn, nôn. Khi hít thở hơi hydrocarbon với nồng độ 60.000 mg/m^3 sẽ xuất hiện các cơn co giật, rối loạn nhịp tim và hô hấp, thậm chí có thể tử vong.

Bụi thường có kích thước rất nhỏ, nhờ sự vận động của không khí trong khí quyển mà có thể phân tán trong một diện rộng. Bụi được đặc trưng bằng thành phần hoá học, thành phần khoáng, cũng như phân bố kích thước hạt. Bụi gây ra nhiều tác hại cho con người, động vật và thực vật.

- Ảnh hưởng đối với con người: Ô nhiễm do bụi gây ra nhiều ảnh hưởng nguy hại đến con người. Qua đường hô hấp chúng thâm nhập sâu vào khí quản, phế quản, vào phổi của con người. Các biểu hiện do ảnh hưởng của bụi mà con người thấy ngay khi tiếp xúc với bụi là chảy nước mắt, tấy rát mô của cổ họng, dị ứng, ngứa trên da, bệnh mề đay, ngạt thở... Nguy hiểm hơn khi tiếp xúc với bụi trong thời gian dài thì con người còn mắc các bệnh mãn tính như: viêm phù phổi, bệnh ho, hen suyễn, lao phổi và nặng hơn là ung thư phổi.

- Ảnh hưởng đến động vật: Động vật được chăn nuôi cũng như động vật hoang dã đều nhạy cảm với ô nhiễm không khí nói chung và bụi nói riêng hơn là con người. Chúng bị nhiễm độc do hít trực tiếp và qua thức ăn. Ở nhiều nước, một số loài động vật đã bị diệt vong vì môi trường ô nhiễm.

- Ảnh hưởng của bụi đến thực vật: Ô nhiễm do bụi có tác động xấu đến thực vật, gây ảnh hưởng có hại đối với nhà nông và cây trồng. Khi mà nồng độ của chúng cao làm cho thực vật bị vàng lá, rụng lá, làm hoa quả bị lép, bị nứt, bị thối, nặng hơn là cây trồng bị rụng hết quả và bị chết. Các loại bụi bám vào lá cây làm giảm quá trình quang hợp và sự thoát hơi nước của thực vật làm cho quá trình sinh trưởng của thực vật chậm lại.

1.1.2. Nguồn gây tác động không liên quan đến chất thải

a. Tiếng ồn

*** Tiếng ồn phát sinh từ các phương tiện giao thông:**

Các phương tiện giao thông ra vào dự án chủ yếu là xe máy và xe ô tô. Mức ồn tối đa từ hoạt động của các phương tiện giao thông thể hiện ở bảng sau:

Bảng 4.16. Mức ồn tối đa từ hoạt động của các phương tiện giao thông

TT	Phương tiện vận chuyển	Mức ồn trung bình cách nguồn 1m (dBA)	Mức ồn cách nguồn 50m (dBA)	Mức ồn cách nguồn 100m (dBA)
1	Xe tải	88,0	54,0	48,0
2	Xe máy	75,0	41,0	35,0
QCVN 24:2016/BYT		≤85 dBA	-	
QCVN 26:2010/BTNMT		-	75 dBA	

Ghi chú:

- **QCVN 26:2010/BTNMT:** Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.
- **QCVN 24:2016/BYT:** Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn - Mức cho phép tiếng ồn tại nơi làm việc.

Nhận xét:

Theo bảng trên, mức ồn của từng loại phương tiện giao thông ít gây ảnh hưởng đến môi trường khu vực dự án và khu vực lân cận. Tuy nhiên, việc tập trung một lượng lớn xe máy trong giờ đi làm và giờ tan tầm cũng gây ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực Nhà máy nhưng không nhiều do thời gian gây ồn chỉ diễn ra trong một thời gian ngắn.

*** Tiếng ồn phát sinh từ hoạt động sản xuất:**

Tiếng ồn phát sinh chủ yếu tại các công đoạn cắt giấy, nén khí... Ngoài ra, tiếng ồn còn phát sinh từ hoạt động của quạt hút của HTXL khí thải; máy bơm của HTXL nước thải chung.

- Đánh giá tác động:

Tiếng ồn ở mức độ ít hay nhiều cũng gây ảnh hưởng tới sức khỏe người công nhân do họ phải tiếp xúc trong một thời gian dài, gây ảnh hưởng tới năng suất lao động. Các tác động của tiếng ồn lên người công nhân bao gồm: Gây mệt mỏi, mất tập trung, căng thẳng và có thể về lâu dài làm giảm thính lực.

Theo thống kê của Bộ Y tế và Viện nghiên cứu Khoa học Kỹ thuật Bảo hộ lao động của tổng liên đoàn Lao động Việt Nam thì tiếng ồn gây ảnh hưởng xấu tới hầu hết các bộ phận trong cơ thể con người. Tác động của tiếng ồn đối với cơ thể con người được thể hiện cụ thể ở các dải tần khác nhau:

Bảng 4.17. Tác hại của tiếng ồn đến người nghe

Mức ồn (dB)	Tác động đến người nghe
0	Ngưỡng nghe thấy
100	Bắt đầu làm biến đổi nhịp đập của tim
110	Kích thích mạnh màng nhĩ
120	Ngưỡng chói tai
130 – 135	Gây bệnh thần kinh và nôn mửa, làm yếu xúc giác và cơ bắp
140	Đau chói tai, nguyên nhân gây bệnh mất trí nhớ và điên
145	Giới hạn mà con người có thể chịu được đối với tiếng ồn
150	Nếu chịu đựng lâu sẽ bị thủng màng nhĩ
160	Nếu tiếp xúc lâu sẽ gây hậu quả nguy hiểm lâu dài

b. Các tác động khác

*** Các tác động đối với giao thông:**

Khi dự án đi vào hoạt động ổn định làm tăng thêm một lượng phương tiện giao thông do việc vận chuyển các loại NVL, sản phẩm dẫn đến tăng mật độ giao thông làm tăng khả năng xảy ra tai nạn giao thông.

*** Tác động đến kinh tế - xã hội:**

- Tác động tích cực:

- + Đem lại lợi nhuận cho doanh nghiệp.
- + Tạo công ăn việc làm ổn định cho các lao động trong dự án, nâng cao đời sống công nhân lao động.
- + Đóng góp một phần cho ngân sách Nhà nước.
- + Là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương và phát triển công nghiệp.

- Tác động tiêu cực:

- + Việc vận chuyển NVL và sản phẩm của dự án góp một phần làm tăng mật độ giao thông, hoạt động của Nhà máy làm tăng ô nhiễm bụi, khói thải của xe có thể ảnh hưởng đến nhu cầu đi lại của nhân dân, tăng nguy cơ xảy ra tai nạn giao thông.

*** Tác động đến hệ sinh thái:**

Hầu hết các động vật đều rất nhạy cảm với môi trường bị ô nhiễm. Các chất ô nhiễm trong khí thải và chất thải rắn đều có tác động xấu đến thực vật và động vật gây ảnh hưởng có hại đối với nghề nông và nghề trồng vườn. Biểu hiện chính của nó là làm cho cây trồng chậm phát triển, đặc biệt là các sương khói quang hóa gây tác hại đến các loại rau trồng, đậu, lúa, ngô, các loại cây ăn trái và các loại cây cảnh.

- Bụi phủ lên lá cây làm cản trở quá trình quang hợp, hô hấp của thực vật làm cho cây chậm sinh trưởng.

- Khí CO: làm giảm khả năng hấp thụ khí CO rất thấp. Các vi sinh vật trên mặt đất cũng có khả năng hấp thụ khí CO từ khí quyển. Khí CO dễ gây độc do kết hợp khá

bền vững với hemoglobin trong máu tạo thành hợp chất cacboxy hemoglobin (HbCO) dẫn đến giảm khả năng vận chuyển oxy của máu đến các tổ chức, tế bào.

- Khí SO₂, NO_x gây mưa axit, làm vàng lá, cây khô, quả lép và ở mức độ cao hơn cây sẽ chết. Đồng thời gây ảnh hưởng tới hệ hô hấp của động vật.

Các thành phần ô nhiễm trong môi trường không khí như bụi, SO₂, NO_x... ngay ở nồng độ thấp cũng làm chậm quá trình sinh trưởng của cây trồng, ở nồng độ cao làm vàng lá, hoa quả bị lép, bị nứt, và ở mức độ cao hơn cây sẽ bị chết.

Tuy nhiên, do các chất thải đều được thu gom, xử lý nên sẽ hạn chế được những ảnh hưởng của chúng tới môi trường nói chung và hệ sinh thái nói riêng.

c. Đánh giá tác động của dự án đối với các đơn vị sản xuất khác và khu vực xung quanh

Dự án sản xuất và in ấn bao bì của Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) nằm trong KCN kỹ thuật cao An Phát (địa điểm số 01) và KCN An Phát 1 (địa điểm số 03). Xung quanh dự án có các doanh nghiệp đầu tư vào KCN kỹ thuật cao An Phát và KCN An Phát 1. Do đó, trong quá trình hoạt động của dự án và các đơn vị này không tránh khỏi việc cộng hưởng các yếu tố gây tác động đến môi trường. Tác động cộng hưởng gây lớn nhất ở đây ta có thể nhìn thấy rõ là khí thải, mùi, tiếng ồn và tình hình trật tự an toàn giao thông của khu vực:

- *Đối với khí thải, mùi:* Bụi, khí thải phát sinh do các hoạt động sản xuất tuy đã được các đơn vị áp dụng các biện pháp giảm thiểu nhưng cũng không tránh khỏi việc cộng hưởng, đặc biệt là từ các hoạt động vận chuyển. Tại quá trình vận chuyển lượng bụi phát sinh từ các phương tiện giao thông sẽ gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân. Bụi bám lên lá làm giảm khả năng phát triển của cây. Bụi làm ảnh hưởng đến cảnh quan, sinh thái của khu vực.

- *Đối với nước thải:* Nước thải phát sinh từ hoạt động của dự án gồm nước thải phát sinh từ quá trình sinh hoạt và nước thải từ quá trình sản xuất. Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng bể phốt sau đó đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của KCN kỹ thuật cao An Phát và KCN An Phát 1. Nước thải sản xuất được thuê thu gom, xử lý cùng với các CTNH. Như vậy, nước thải phát sinh từ hoạt động của dự án tác động không lớn tới môi trường.

- *Đối với tình hình trật tự an toàn giao thông:* Quá trình vận chuyển, đi lại của công nhân giờ tan tầm ảnh hưởng nhiều đến giao thông khu vực. Bên cạnh đó, hoạt động vận chuyển dễ gây áp lực lên kết cấu đường, dẫn tới biến dạng và kết cấu làm yếu nền đường, sụt lún nứt vỡ giảm tốc độ lưu thông trên đường.

d. Các sự cố môi trường

d1. Sự cố cháy nổ, chập điện

**** Nguyên nhân:***

- Chập điện do quá tải đường dây (lâu ngày không được thay thế).

- Công nhân vận hành máy không đúng quy trình (chạy quá tải, không tuân thủ các bước vận hành), quá trình làm việc có hút thuốc.

- Sử dụng nhiên liệu dầu bảo dưỡng, dầu thủy lực, dầu DO không đúng mục đích, để bừa bãi không gọn gàng.

- Đặc điểm hoạt động dự án phải sử dụng và dự trữ một lượng nhiên liệu dùng cho các động cơ/máy móc. Các loại khí và nhiên liệu này đều rất dễ cháy, nổ, đặc biệt là về mùa khô, nhiệt độ không khí cao, độ ẩm thấp và gặp nguồn kích cháy.

- Yếu tố tự nhiên: Sét đánh.

*** Tác động:**

Khi xảy ra sự cố sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đối với tài sản Công ty, có thể nguy hiểm đến tính mạng nếu không có biện pháp ứng phó sự cố kịp thời và hợp lý. Bên cạnh đó, cháy nổ còn làm ô nhiễm môi trường khu vực.

d2. Sự cố sét đánh

*** Nguyên nhân:** Sét đánh là hiện tượng phóng tia lửa điện giữa các đám mây tích điện và mặt đất khi đám mây dông này di chuyển gần mặt đất.

Sét thường đánh vào những khu vực có đặc điểm sau:

- Đánh vào những ngọn cây cao, đặc biệt là những loại cây có nhiều rễ ăn sâu xuống đất, cây chứa nhiều nước và có khả năng dẫn điện tốt như cây đa, cây sến, cây sồi, cây dừa.

- Đánh vào những nơi có nguồn không khí nóng, đặc biệt là các ống khói.

- Đánh vào những nơi có dải đất sét chạy ngầm dưới đất hoặc những vùng có nhiều kim loại, đặc biệt là sắt hoặc mỏ sắt...

Căn cứ vào đặc điểm những nơi có nhiều sét đánh có thể thấy vùng dự án không có những đặc điểm nêu trên, như vậy xác suất có sét đánh nhiều ở khu vực là ít, tuy nhiên vẫn có thể xảy ra hiện tượng sét đánh ở khu vực dự án.

*** Tác động:** Khi bị sét đánh, tùy vào khu vực sét đánh, tùy vào mức độ mà sẽ có những thiệt hại nhất định như:

- Nếu sét đánh thẳng vào người lao động sẽ gây nguy hiểm đến tính mạng

- Nếu sét đánh vào nhà xưởng, phương tiện vận tải có thể gây cháy nổ, từ đó dẫn đến thiệt hại về người và tài sản của Công ty.

Vì vậy để hạn chế sự tác động của sét đánh, dự án sẽ lắp đặt hệ thống thu lôi chống sét đạt tiêu chuẩn. Định kỳ hằng năm tiến hành đo kiểm tra điện trở nối đất đảm bảo duy trì điện trở nối đất của hệ thống thu lôi theo quy định.

d3. An toàn lao động

*** Nguyên nhân:**

- Điều kiện sức khỏe lao động không đảm bảo.

- Công nhân không hiểu hết về quy trình vận hành máy móc thiết bị, không được học tập các nội quy về an toàn.

- Không trang bị phương tiện bảo hộ cá nhân, không chấp hành mệnh lệnh, làm việc không có sự phân công, chủ quan, lơ là với các mối nguy hiểm.

- Máy móc thiết bị không được kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ...

* **Tác động:** Gây ảnh hưởng đến sức khỏe người lao động, thiệt hại về kinh tế.

d4. An toàn giao thông

Do Công ty nằm trong KCN kỹ thuật cao An Phát, cách QL5A khoảng 0,56 km về phía Nam và KCN An Phát 1, cách QL37 khoảng 1,4 km về phía Tây Nam nên các hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu sản xuất, sản phẩm và hoạt động đi lại của CBCNV có thể gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông tại khu vực.

* **Nguyên nhân:** Chủ yếu là do người tham gia giao thông không tuân thủ các quy định về tốc độ, làn đường; trạng thái tâm lý, sức khỏe không đảm bảo khi tham gia giao thông; biển báo chỉ dẫn giao thông bị hỏng hoặc bị mất.

* **Tác động:** Khi sự cố xảy ra gây thiệt hại về kinh tế, ảnh hưởng đến sức khỏe con người, đến doanh thu của dự án và có thể gây thiệt hại về người.

d5. Sự cố từ HTXL khí thải

Khi HTXL khí thải ngừng hoạt động thì nồng độ các chất ô nhiễm phát sinh từ quá trình in sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến người lao động và môi trường xung quanh.

d6. Sự cố về dịch bệnh

Khi dự án đi vào hoạt động ổn định sẽ tập trung một lượng lớn công nhân làm việc trong nhà xưởng do đó nguy cơ bùng phát và lây lan dịch bệnh tại đây có thể xảy ra do lây chéo giữa các công nhân với nhau... Khi sự cố dịch bệnh xảy ra thường gây tổn thất và uy tín của doanh nghiệp.

2. Đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

2.1. Đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng dự án

2.1.1. Về nước thải

a. Nước thải sinh hoạt

- Sử dụng các nhà vệ sinh hiện có của nhà xưởng.
- Nước thải từ các khu vệ sinh, nước thải nhà ăn được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó được dẫn vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của KCN.
- Công ty đã ký Hợp đồng xử lý nước thải với chủ hạ tầng của các KCN.

b. Nước mưa chảy tràn

- Đã có hệ thống cống thoát nước mưa và hố ga hoàn chỉnh.
- Thường xuyên quét dọn sân đường trước nhà xưởng thuê của dự án.
- Định kỳ kiểm tra hệ thống cống thoát nước khu vực dự án, không để chất thải xâm nhập vào đường thoát nước gây tắc nghẽn.

2.1.2. Đối với chất thải rắn

a. Chất thải rắn của quá trình lắp đặt thiết bị

Các loại CTR được phân loại theo giá trị sử dụng của chúng như: Thùng gỗ,

bìa carton, nilon,... dùng để bọc, đựng máy móc thiết bị... sẽ được thu gom bán cho cơ sở thu mua phế liệu. Những chất thải không có khả năng tái sử dụng sẽ được thu gom vào khu vực chứa CTR thông thường của Nhà máy và thuê đơn vị có chức năng mang đi xử lý sau khi kết thúc quá trình lắp đặt.

b. Chất thải rắn sinh hoạt

Công ty và nhà thầu thi công sẽ phối hợp thực hiện các biện pháp sau:

- Trang bị các thùng rác có nắp đậy loại 20 - 50 lít/thùng đặt tại các khu vực phát sinh rác thải.

- Cuối ngày sẽ có công nhân đưa ra vị trí tập trung rác thải sinh hoạt của dự án. Công ty đã ký hợp đồng thu gom CTR sinh hoạt với đơn vị có chức năng để định kỳ đến vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của Nhà nước.

2.1.3. Đối với chất thải nguy hại

Công ty sẽ phối hợp với nhà thầu thi công sẽ thực hiện các biện pháp sau:

- Bố trí 02 thùng chứa CTNH (loại 1.000 lít/thùng), trong đó 01 thùng chứa dầu mỡ thải và 01 thùng chứa giẻ lau dính dầu.

- Các loại CTNH sẽ được thu gom vào các thùng chứa có nắp đậy, tuyệt đối tránh để lẫn các CTNH với nhau.

- CTNH được thu gom vào kho chứa CTNH của Nhà máy. Lượng CTNH này sẽ được nhà thầu bàn giao lại cho Công ty để Công ty xử lý cùng với lượng CTNH phát sinh từ quá trình sản xuất của Nhà máy.

2.1.4. Đối với bụi và khí thải

- Lập kế hoạch lắp đặt máy móc thiết bị và nhân lực hợp lý để tránh chồng chéo giữa các quy trình thực hiện.

- Thường xuyên quét dọn khu vực sân đường trước xưởng.

- Khi lắp đặt, tháo dỡ máy móc thiết bị lên xuống công nhân, kỹ thuật viên sẽ được trang bị đầy đủ BHLĐ cá nhân, thực hiện các thao tác nhẹ nhàng, có các tấm lót dưới sàn nhà để giảm thiểu ảnh hưởng của bụi, cũng như tiếng ồn tới sức khỏe của công nhân lắp đặt.

2.1.5. Các biện pháp khác

a. Giảm thiểu tác động do tiếng ồn và độ rung

- Lựa chọn đơn vị thầu có kinh nghiệm.

- Các máy móc thiết bị thi công lắp đặt thường xuyên được kiểm tra bảo dưỡng nhằm giảm tối đa nguồn gây ồn.

b. Giảm thiểu các tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội

Trong quá trình lắp đặt máy móc thiết bị, Chủ dự án sẽ thực hiện các phương án giảm thiểu tác động đến KT - XH tại khu vực như sau:

- Ưu tiên sử dụng nhà thầu lắp đặt tại địa phương như vậy công nhân lắp đặt hầu hết là người địa phương và sẽ giảm thiểu các tác động đến KT - XH tại khu vực do các công nhân địa phương đều về nhà sinh hoạt vào cuối ngày.

- Phối hợp với nhà thầu thực hiện nghiêm túc các biện pháp an toàn lao động nhằm tránh các tai nạn đáng tiếc xảy ra làm thiệt hại đến tính mạng và của cải vật chất.

c. Biện pháp đảm bảo an toàn lao động

- Khi vận chuyển, bốc dỡ máy móc thiết bị, sử dụng điện phục vụ cho quá trình lắp đặt máy móc thiết bị đều có các biện pháp an toàn, phòng ngừa sự cố.

- Các máy móc, thiết bị thi công phải có lý lịch kèm theo và phải được kiểm tra, theo dõi thường xuyên các thông số kỹ thuật.

- Công nhân trực tiếp thi công được huấn luyện và thực hành thao tác, kiểm tra, vận hành đúng kỹ thuật và đáp ứng kịp thời khi có sự cố xảy ra.

- Có biện pháp đảm bảo an toàn lao động cho công nhân như trang bị đầy đủ BHLĐ gồm quần áo, găng tay, mũ, kính bảo hộ, ủng...

*** Biện pháp ứng phó khi xảy ra sự cố mất an toàn lao động:**

- Ngừng ngay hoạt động của máy, thiết bị và các hoạt động tại nơi có sự cố.

- Không được buộc người lao động tiếp tục làm việc hoặc trở lại nơi làm việc khi các nguy hiểm chưa được khắc phục.

- Thực hiện các biện pháp để cứu người và tài sản, bảo đảm an toàn, vệ sinh lao động. Gọi cấp cứu y tế (115) nếu có người bị tai nạn.

- Kịp thời thông báo cho các chủ hạ tầng của KCN và chính quyền địa phương nơi xảy ra sự cố.

d. Biện pháp đảm bảo an toàn giao thông

- Hạn chế các loại xe vận chuyển hoạt động vào giờ cao điểm như thời gian đầu giờ và tan ca.

- Có lực lượng bảo vệ thường trực hướng dẫn xe vận chuyển ra vào khu vực dự án.

- Các xe tham gia vận chuyển đều có Giấy kiểm định của Cục Đăng kiểm.

e. Các giải pháp phòng chống sự cố cháy nổ

Để phòng chống cháy nổ trong quá trình lắp đặt máy móc thiết bị, Công ty phối hợp với nhà thầu thực hiện các biện pháp sau:

- Cấm hút thuốc tại công trường.

- Lắp đặt thiết bị an toàn cho đường dây tải điện và thiết bị tiêu thụ điện (aptomat bảo vệ ngắn mạch và ngắn mạch chạm đất...).

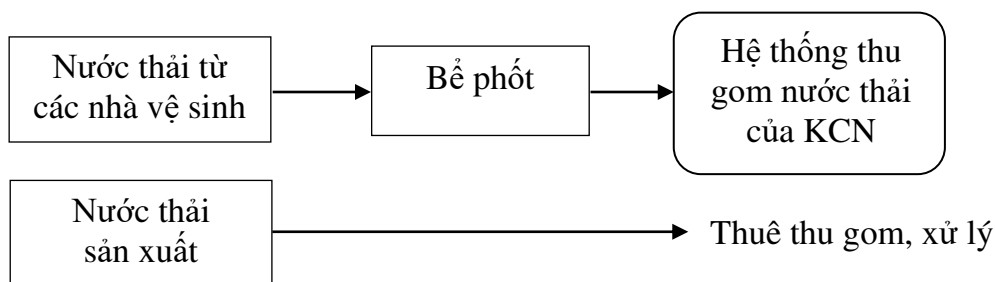
- Kiểm tra mức độ tin cậy của các thiết bị an toàn điện và có biện pháp thay thế kịp thời.

- Xây dựng và niêm yết các nội quy lao động, hướng dẫn cụ thể về vận hành, an toàn cho máy móc, thiết bị.

2.2. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường đề xuất thực hiện

2.2.1. Công trình, biện pháp xử lý nước thải

Sơ đồ thu gom nước thải của dự án như sau:



Hình 4.1. Sơ đồ thu gom, thoát nước thải của dự án

Quy trình thu gom nước thải của dự án cụ thể như sau:

- Đối với nước thải sản xuất:

Nước thải từ quá trình rửa khuôn được tuần hoàn tái sử dụng. Định kỳ 01 tháng/lần thuê đơn vị có chức năng đến hút trực tiếp tại bể chứa (kích thước 1,5m × 1m × 1,5m), vận chuyển mang đi xử lý.

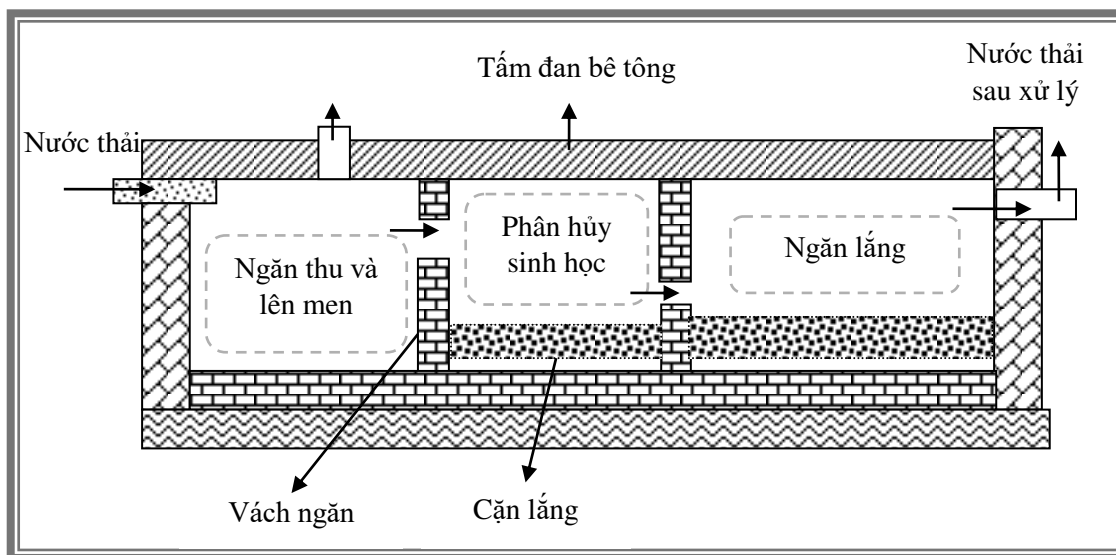
- Đối với nước thải sinh hoạt:

Nước thải từ các nhà vệ sinh được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn sau đó theo đường ống PVC D110, dài 15 m, độ dốc 0,1% qua 01 hố ga (kích thước 1m × 1m × 1m) tự chảy ra hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của KCN kỹ thuật cao An Phát qua 01 điểm đầu nối. Tọa độ điểm đầu nối nước thải sinh hoạt của cơ sở (theo hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trực 105°30', múi chiếu 3°):

Điểm xả 1: X(m) = 2316693,06; Y(m) = 581738,52

a. Xử lý nước thải

* Xử lý sơ bộ nước thải từ các nhà vệ sinh:



Hình 4.2. Cấu tạo bể tự hoại 3 ngăn

- Nguyên tắc hoạt động của bể tự hoại:

Nước thải được đưa vào ngăn thứ nhất của bể, có vai trò làm ngăn lắng - lên men kỵ khí, đồng thời điều hòa lưu lượng và nồng độ chất bẩn trong dòng nước thải. Nhờ các vách ngăn hướng dòng, ở những ngăn tiếp theo, nước thải chuyển động theo

chiều từ dưới lên trên, tiếp xúc với các vi sinh vật kỵ khí trong lớp bùn hình thành ở đáy bể trong điều kiện động, các chất hữu cơ được các vi sinh vật hấp thụ và chuyển hóa, đồng thời, cho phép tách riêng 2 pha (lên men axit và lên men kiềm). Bể tự hoại cải tiến cho phép tăng thời gian lưu bùn, nhờ vậy hiệu suất xử lý tăng trong khi lượng bùn cần xử lý lại giảm. Các ngăn cuối cùng là ngăn lọc kỵ khí, có tác dụng làm sạch bổ sung nước thải, nhờ các vi sinh vật kỵ khí gắn bám trên bề mặt các hạt của lớp vật liệu lọc, và ngăn cản lơ lửng trôi ra theo nước.

- Thông số kỹ thuật của các bể phốt:

Bảng 4.18. Vị trí, kích thước bể phốt tại các khu nhà vệ sinh

Vị trí bể phốt	Kích thước (D × R × H)	Tổng thể tích
Bể tự hoại chung (địa điểm số 01)	6,0m × 2,0m × 1,5m	18 m ³
Bể tự hoại chung (địa điểm số 03)	6,0m × 4,0m × 1,5m	36 m ³

*** Nước thải sản xuất:**

Nước thải sản xuất phát sinh từ công đoạn rửa trực in, nước thải chế bản in, thành phần nước thải chủ yếu là pH, hàm lượng COD, BOD, hàm lượng kim loại cao (độ màu cao). Lượng nước thải phát sinh khoảng 3 m³/lần/tuần (địa điểm số 01) và 0,26 m³/lần/tuần (địa điểm số 03). Định kỳ 01 tháng/lần, thuê đơn vị có chức năng đến thu gom, vận chuyển mang đi xử lý.

b. Nước mưa chảy tràn

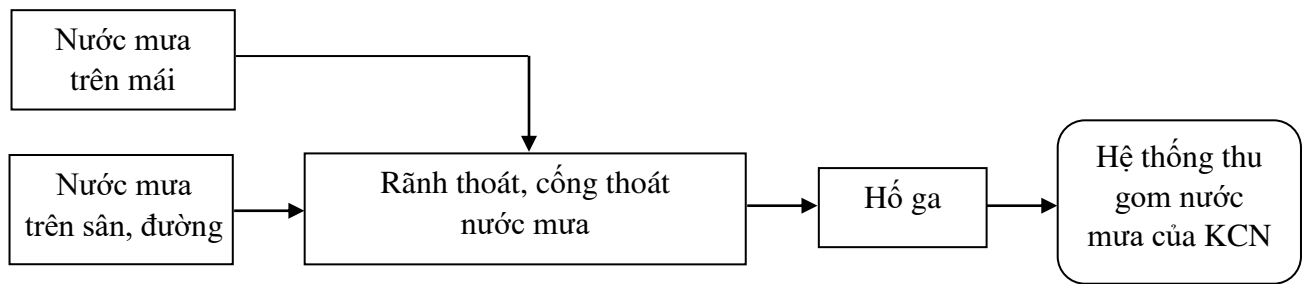
Công ty cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát đã xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thu gom, thoát nước mưa, bao gồm:

- Hệ thống thoát nước mưa trên mái công trình: Nước mưa theo các ống dẫn PVC từ trên mái các công trình chảy xuống hệ thống cống thoát nước mặt ở phía dưới. Các ống dẫn PVC có đường kính D110.

- Hệ thống thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt là hệ thống cống BTCT kích thước D400, D500, chiều dài 423 m, độ dốc $i = 0,4\%$ được bố trí xung quanh các công trình để thu gom nước mưa trên mái và sân đường nội bộ. Trên hệ thống có bố trí các hố ga lắng cặn. Nước mưa từ các nhà máy, cơ sở và sân đường được thu vào tuyến thoát nước chính và thoát ra ngoài qua các cửa xả nước mặt.

Việc quản lý hệ thống thu gom nước mưa do Công ty cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát thực hiện. Tần suất nạo vét và vệ sinh hố ga, cống rãnh thực hiện định kỳ 06 tháng/lần.

Hệ thống thu gom nước mưa theo sơ đồ sau:



Hình 4.3. Sơ đồ hệ thống thu gom nước mưa của dự án

2.2.2. Công trình, biện pháp xử lý bụi, khí thải

a. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí do phương tiện giao thông

Công ty thực hiện các biện pháp sau:

- Các xe ra vào đều có nhân viên bảo vệ hướng dẫn chỗ đỗ và chỗ để xe hợp lý.
- Có chế độ điều tiết xe vận tải chờ NVL, sản phẩm hợp lý, để tránh hiện tượng tắc nghẽn giao thông tại các tuyến đường trong khu vực. Không để tình trạng nỏ máy xe trong khi chờ xếp hàng hóa. Tất cả các xe, máy móc tham gia vận chuyển đều được kiểm tra định kỳ đạt tiêu chuẩn của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn môi trường mới được phép hoạt động.

Ngoài ra, Công ty còn thực hiện các biện pháp:

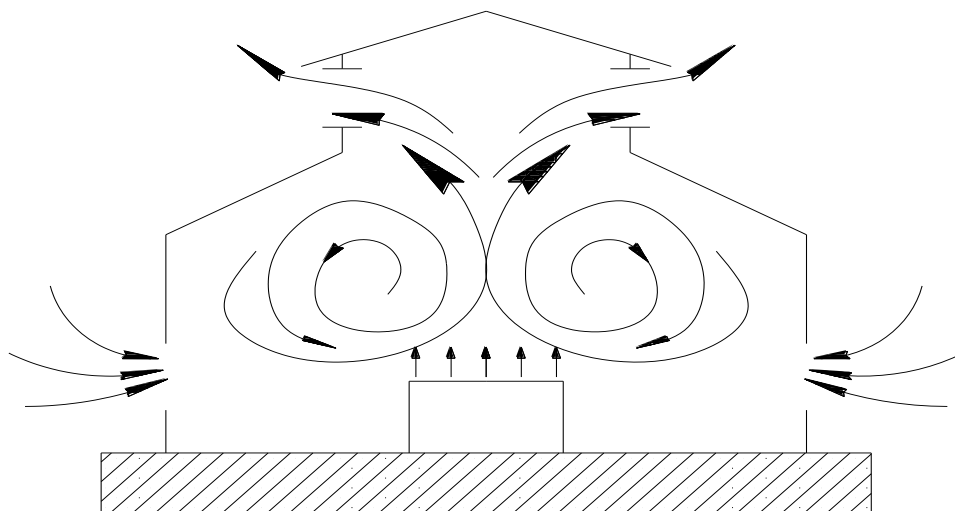
- Bê tông hóa toàn bộ sân, đường giao thông nội bộ của Nhà máy.
- Hàng ngày nhân viên vệ sinh Công ty có trách nhiệm vệ sinh sạch sẽ sân, đường đi nội bộ,... cắt tỉa, chăm sóc cây cảnh.
- Trồng cây xung quanh khu vực Nhà máy nhằm hạn chế phát tán bụi. Công ty sẽ sử dụng đất cho cây xanh đúng với tỷ lệ theo quy hoạch được duyệt.

b. Biện pháp đảm bảo vi khí hậu

Để đảm bảo môi trường vi khí hậu cho quá trình làm việc của CBCNV, Công ty thực hiện các biện pháp:

- Thông thoáng nhà xưởng để phát tán nhanh các chất ô nhiễm ra bên ngoài đảm bảo cho môi trường làm việc bằng biện pháp tự nhiên kết hợp với quạt hút.

Thông gió tự nhiên là hiện tượng trao đổi không khí bên trong nhà xưởng và ngoài trời do chênh lệch mật độ không khí. Thông gió tự nhiên được thực hiện nhờ gió, nhiệt hoặc tổng hợp cả hai. Khi nhiệt độ trong nhà xưởng lớn hơn nhiệt độ bên ngoài thì giữa chúng có sự chênh lệch áp suất và do đó có sự trao đổi không khí bên ngoài với bên trong. Các phần tử không khí trong phòng có nhiệt độ cao, khối lượng riêng nhẹ nên bốc lên cao, tạo ra vùng chân không phía dưới phòng và không khí bên ngoài sẽ tràn vào thế chỗ. Ở phía trên các phần tử không khí bị dồn ép và có áp suất lớn hơn không khí bên ngoài và thoát ra ngoài theo các cửa gió phía trên. Như vậy ở một độ cao nhất định nào đó áp suất trong phòng bằng áp suất bên ngoài, vị trí đó gọi là vùng trung hòa.

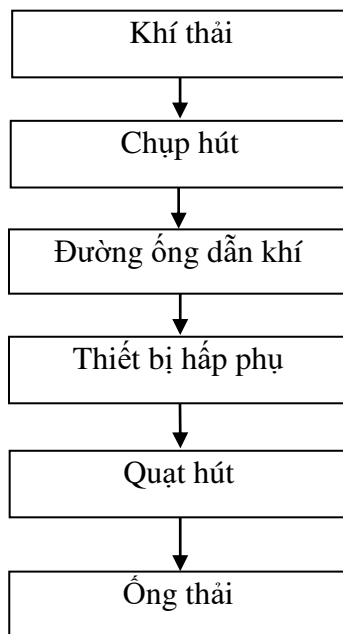


Khi luồng gió đi qua sẽ tạo ra độ chênh cột áp ở 2 phía của nhà xưởng: ở phía đối diện trực tiếp với luồng gió, tốc độ dòng không khí giảm đột ngột nên áp suất tĩnh cao, có tác dụng đẩy không khí vào nhà xưởng. Ngược lại, ở phía bên kia của nhà xưởng có dòng không khí xoáy quẩn nên áp suất giảm xuống tạo nên vùng chân không, có tác dụng hút không khí ra khỏi nhà xưởng.

- Trang bị đầy đủ BHLĐ để hạn chế tới mức thấp nhất các tác hại đối với công nhân như khẩu trang, găng tay, quần áo bảo hộ lao động...
- Lắp đặt hệ thống điều hòa không khí cho khu vực văn phòng.
- Lắp đặt và bố trí quạt công nghiệp và quạt thông gió tại xưởng sản xuất, kho.

c. Công trình xử lý hơi dung môi, hơi keo

Quá trình sử dụng mực in, hơi keo phát sinh hơi keo, hơi dung môi. Công ty đầu tư lắp đặt HTXL khí thải phát sinh từ quá trình sử dụng keo, in. Sơ đồ nguyên lý của hệ thống như sau:



Hình 4.4. Sơ đồ quy trình xử lý khí thải từ quá trình sử dụng keo, in

Hơi keo, hơi mực in phát sinh từ quá trình dán keo, in được quạt hút hút vào các chụp hút sau đó theo các đường ống dẫn khí được dẫn vào thiết bị hấp phụ bằng than hoạt tính. Tại đây, hơi keo, hơi mực in được than hoạt tính hấp phụ, không khí sạch được thoát ra ngoài môi trường qua ống thải.

Để đảm bảo hiệu quả xử lý của hệ thống thì định kỳ 6 tháng/lần Công ty sẽ thay thế, thải bỏ than hoạt tính đã bão hòa trong hộp than. Tổng khối lượng than hoạt tính thay thế thay là 125 kg/lần.

- Thông số kỹ thuật của các HTXL khí thải:

Bảng 4.19. Thông số kỹ thuật của HTXL khí thải

TT	Tên thiết bị	Số lượng	Thông số kỹ thuật
I	Địa điểm số 01		
1	Chụp hút	01 HT	- Gồm: 04 chụp hút kích thước 1m × 1m 02 chụp hút kích thước 0,6m × 0,6m
2	Ống dẫn khí	01 HT	- Ống tôn mạ kẽm, kích thước D250, dài 24 m; D300, dài 98 m và D400, dài 3 m
3	Thiết bị hấp phụ	01 cái	- Kích thước: 1,95m × 1,5m × 1,125m - Vật liệu: Tôn mạ kẽm dày 2mm - Vật liệu hấp phụ: Than hoạt tính
4	Quạt hút khí thải	01 cái	- Lưu lượng: 12.000 - 14.000 m ³ /h - Công suất: 11 kW - Áp suất: 1.600 - 2.400 Pa - Tốc độ: 1.450 vòng/phút - Điện áp: 380V/50Hz
5	Ống thải	01 cái	- Ống tôn mạ kẽm, kích thước D400, dài 5m
II	Địa điểm số 03		
1	Chụp hút	01 HT	- Gồm: 03 chụp hút kích thước 1m × 1m 02 chụp hút kích thước 0,6m × 0,6m
2	Ống dẫn khí	01 HT	- Ống tôn mạ kẽm, kích thước D250, dài 24 m; D300, dài 92 m và D400, dài 5 m
3	Thiết bị hấp phụ	01 cái	- Kích thước: 1,95m × 1,5m × 1,125m - Vật liệu: Tôn mạ kẽm dày 2mm

TT	Tên thiết bị	Số lượng	Thông số kỹ thuật
			- Vật liệu hấp phụ: Than hoạt tính
4	Quạt hút khí thải	01 cái	- Lưu lượng: 12.000 - 14.000 m ³ /h - Công suất: 11 kW - Áp suất: 1.600 - 2.400 Pa - Tốc độ: 1.450 vòng/phút - Điện áp: 380V/50Hz
5	Ống thải	01 cái	- Ống tôn mạ kẽm, kích thước D400, dài 5m

2.2.3. Công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải rắn, chất thải nguy hại

a. Chất thải rắn sinh hoạt

Công ty thực hiện các biện pháp sau:

- Bố trí các thùng chứa bằng nhựa HDPE, có nắp đậy, dung tích 10 - 120 lít/thùng tại các vị trí phát sinh chất thải như nhà văn phòng, xưởng sản xuất, xung quanh sân đường.

- Tổ chức công nhân thực hiện quét dọn vệ sinh cuối ngày, thu gom rác thải. Bố trí 03 công nhân vệ sinh có nhiệm vụ thu gom CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp, CTNH. Công nhân đều được trang bị BHLĐ như găng tay, khẩu trang, ủng, chổi, xẻng...

- Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ đến thu gom, xử lý. Tần suất thu gom: 01 ngày/lần.

- Định kỳ hút bỏ bùn cặn bể phốt và đưa đi xử lý như CTR thông thường theo đúng quy định hiện hành.

b. Chất thải rắn thông thường

Công ty thực hiện các biện pháp sau:

- Bố trí các thùng chứa bằng nhựa HDPE, có nắp đậy, dung tích 50 - 220 lít tại khu vực xưởng sản xuất. Chất thải được thu gom, tập kết về khu vực chứa CTR thông thường.

- Bố trí 03 công nhân vệ sinh tại mỗi địa điểm của dự án có nhiệm vụ thu gom CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp, CTNH. Công nhân đều được trang bị BHLĐ như găng tay, khẩu trang, ủng, chổi, xẻng...

- Bố trí khu vực chứa CTR thông thường riêng: Diện tích 50 m² được bố trí tại nhà xưởng sản xuất (đối với địa điểm số 01) và 50 m²/nhà xưởng (đối với địa điểm số 03). Kết cấu tường xây gạch, nền láng xi măng chống thấm, có cửa ra vào kiểm soát.

- Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ đến thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định của Nhà nước. Tần suất thu gom 02 tuần/lần hoặc đột xuất.

c. Chất thải nguy hại

Công ty thực hiện các biện pháp sau:

- Phân loại chất thải ngay tại nguồn. Bố trí các thùng chứa bằng nhựa HDPE dung tích 100 - 220 lít được dán tên và mã chất thải nguy hại.

- Bố trí 03 công nhân vệ sinh tại mỗi địa điểm của dự án có nhiệm vụ thu gom CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp, CTNH. Công nhân đều được trang bị BHLĐ như găng tay, khẩu trang, ủng, chổi, xẻng...

- Bố trí khu vực lưu chứa CTNH: Diện tích 30 m² được bố trí tại nhà xưởng sản xuất (đối với địa điểm số 01) và 50 m² tại nhà xưởng 01 (đối với địa điểm số 03). Kết cấu tường xây gạch, nền láng xi măng chống thấm, có cửa ra vào kiểm soát. Khu vực lưu chứa chất thải nguy hại có trang bị thiết bị phòng cháy chữa cháy; vật liệu thấm hút; có biển cảnh báo, phòng ngừa theo quy định.

- Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ đến thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của Nhà nước. Tần suất thu gom 03 tháng/lần hoặc đột xuất.

2.2.4. Công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung

Để giảm thiểu tác động của tiếng ồn, độ rung phát sinh từ các hoạt động sản xuất, Công ty thực hiện các biện pháp như sau:

- Sử dụng đệm chống ồn được lắp đặt ở chân của thiết bị, lò xo giảm xóc cho các thiết bị, máy móc có độ ồn lớn.

- Kiểm tra sự cân bằng của máy khi lắp đặt, kiểm tra độ ăn mòn của các chi tiết và cho dầu bôi trơn định kỳ.

- Trang bị các phương tiện bảo hộ lao động cho công nhân: Quần áo bảo hộ lao động, giày, mũ, găng tay, kính mắt, khẩu trang, bịt tai chống ồn.

- Thường xuyên kiểm tra và bảo dưỡng máy móc thiết bị. Định kỳ duy tu, bảo dưỡng với tần suất 06 tháng/lần.

2.2.5. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường khi dự án đi vào vận hành

a. Công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường đối với khí thải

*** Biện pháp phòng tránh:**

- Đào tạo nhân viên kỹ thuật nắm vững quy trình vận hành và có khả năng sửa chữa, khắc phục khi sự cố xảy ra.

- Thực hiện các biện pháp quản lý, giám sát hoạt động của hệ thống xử lý khí thải để có biện pháp kịp thời ứng phó sự cố.

- Thường xuyên thực hiện kiểm tra, duy tu, bảo dưỡng thiết bị, máy móc hệ thống xử lý khí thải bảo đảm hệ thống hoạt động ổn định.

- Trang bị các thiết bị dự phòng (quạt hút,...) để thay thế cho các thiết bị của hệ thống xử lý khí thải khi xảy ra sự cố.

*** Biện pháp khắc phục:**

- Thông báo cho phụ trách xưởng, tổ cơ điện hỗ trợ khắc phục sự cố.

- Thông báo/thuê đơn vị xây lắp đến bảo dưỡng/ khắc phục sự cố.

- Xác định chất lượng khí thải đầu ra sau khi khắc phục sự cố, chỉ thải ra môi trường khi chất lượng đạt tiêu chuẩn.
- Giảm công suất thiết bị sản xuất có hệ thống xử lý khí thải bị sự cố, khắc phục ngay các nguyên nhân gây ra sự cố.
- Thay thế kịp thời các thiết bị hỏng.
- Dừng hoạt động sản xuất tại khu vực có thiết bị hỏng cho đến khi thiết bị hoạt động bình thường.
- Khi sự cố ở mức nghiêm trọng, Công ty báo cáo với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và tạm ngừng sản xuất để khắc phục sự cố.

b. Đối với biện pháp PCCC

Công ty thực hiện các biện pháp sau:

- Công nhân trực tiếp sản xuất phải quản lý chặt chẽ các nguồn nhiệt, các thiết bị máy móc khi hoạt động có thể sinh lửa, nhiệt, các chất sinh lửa, nhiệt. Khi sử dụng phải có các biện pháp an toàn.
- Công nhân trực tiếp sản xuất phải thao tác vận hành máy móc, thiết bị đúng quy trình, thường xuyên kiểm tra các bộ phận sinh nhiệt, thực hiện bảo dưỡng định kỳ thiết bị máy móc.
- Công nhân trực tiếp sản xuất phải nắm vững các tính chất, đặc điểm nguy hiểm cháy, nổ của các loại nguyên vật liệu, vật tư hóa chất có trong Nhà máy.
- Bảo quản, sắp xếp các loại hàng hóa, vật tư thiết bị, hóa chất, nguyên vật liệu theo đúng quy định và theo từng loại riêng biệt. Không sắp xếp chung các loại vật tư, nguyên liệu, hàng hóa mà khi tiếp xúc với nhau có thể tạo phản ứng gây cháy, nổ.
- Bố trí các thiết bị, dây chuyền sản xuất và nguyên liệu có tính chất nguy hiểm về cháy, nổ tại những khu vực khác nhau. Đảm bảo các khoảng cách an toàn về PCCC.
- Định kỳ tổ chức tập huấn kiến thức PCCC cho cán bộ công nhân viên và kiểm tra đôn đốc mọi người thực hiện nghiêm túc an toàn, vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ.
- Lắp đặt hệ thống báo cháy tự động, hệ thống cấp nước chữa cháy, hệ thống chữa cháy bên ngoài.
- Tổ chức phối hợp với cơ quan chức năng về PCCC phổ biến kiến thức, huấn luyện thực hành định kỳ hàng năm cho các cán bộ công nhân viên tại Nhà máy về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ khi có sự cố xảy ra.
- Cấm hút thuốc, sử dụng các vật dụng phát ra lửa tại các khu vực dễ cháy nổ, đảm bảo cách ly an toàn.
- Nghiêm túc thực hiện chế độ vận hành máy móc, công nghệ theo đúng quy trình của nhà sản xuất.
- Các thiết bị, các đường dây điện đảm bảo độ an toàn do nhà sản xuất quy định cũng như các quy định chung về chung về cách điện, cách nhiệt. Mỗi thiết bị điện đều có một cầu dao điện riêng độc lập với các thiết bị khác.

- Phối hợp với các cơ quan PCCC để trang bị đầy đủ các thiết bị và bố trí lắp đặt tại các khu vực có nguy cơ dễ phát sinh cháy nổ tại những nơi cần thiết.
- Chấp hành nghiêm túc các quy định về phòng chống cháy nổ theo quy định.
- Thành lập đội PCCC trong Công ty.
- Thường xuyên kiểm tra, phát hiện và có biện pháp khắc phục kịp thời những sơ hở, thiếu sót về công tác PCCC.

*** Biện pháp ứng phó khi xảy ra sự cố cháy nổ:**

- Khi phát hiện có sự cố cháy nổ phải báo ngay cho toàn Nhà máy biết bằng hệ thống đèn báo.
- Cắt điện tại khu vực cháy.
- Triển khai các biện pháp chữa cháy bằng các dụng cụ, thiết bị có tại Nhà máy.
- Thông báo cho cơ quan PCCC đến chữa cháy.

c. Biện pháp phòng cháy các thiết bị điện

- Các thiết bị điện được tính toán dây dẫn có tiết diện hợp lý với cường độ dòng, phải có thiết bị bảo vệ khi quá tải. Những khu vực nhiệt độ cao, dây điện phải đi ngầm hoặc được bảo vệ kỹ.
- Hệ thống dẫn điện, chiếu sáng được thiết kế riêng biệt, tách rời khỏi các công trình khác nhằm chống chập mạch dẫn đến cháy nổ theo phản ứng dây chuyền.
- Thường xuyên kiểm tra hệ thống dây điện trong toàn khu vực hoạt động của Nhà máy như hộp cầu dao phải kín, cầu dao tiếp điện tốt.

d. Hệ thống chống sét và tiếp đất

Bố trí một hệ thống nối đất an toàn cho các thiết bị. Tất cả các vỏ máy tủ điện và các phần kim loại của hệ thống điện đều phải nối đất. Hệ thống nối đất an toàn cho các thiết bị được thiết kế đi độc lập với hệ thống nối đất chống sét. Điện trở nối đất của hệ thống an toàn cho các thiết bị phải đảm bảo nhỏ hơn 4Ω .

Hệ thống chống sét cho công trình sử dụng đầu kim thu sét được sản xuất theo công nghệ tiên tiến. Dây nối đất dùng loại cáp đồng trục được bọc đồng bằng 3 lớp cách điện đặc biệt có thể lắp ngay bên trong công trình để cách ly hoàn toàn dòng sét ra khỏi công trình và hạn chế tác hại của trường điện từ lên các thiết bị điện tử. Sử dụng kỹ thuật nối hình tia chân chim đảm bảo tổng trở đất thấp và giảm điện thế bước gây nguy hiểm cho người và thiết bị. Điện trở nối đất của hệ thống chống sét phải đảm bảo $< 10 \Omega$.

e. Biện pháp an toàn lao động

- Tổ chức các lớp huấn luyện về vệ sinh và an toàn lao động.
- Lập bảng hướng dẫn, nội quy vận hành thiết bị, máy móc. Các công nhân tham gia vận hành máy móc, thiết bị được huấn luyện và thực hành thao tác đúng cách, đúng quy trình. Biết cách giải quyết khi có sự cố xảy ra.
- Thường xuyên bảo dưỡng, bảo trì máy móc thiết bị để đảm bảo an toàn khi vận hành.

- Trang bị cho công nhân đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ lao động.
- Tuân thủ các quy định về an toàn lao động khi sản xuất, bố trí hợp lý các thiết bị, máy móc để ngăn ngừa tai nạn.
- Kiểm soát các yếu tố vi khí hậu và điều kiện lao động.
- Thiết lập các bảng hướng dẫn, nội quy vận hành thiết bị máy móc.
- Thực hiện các biện pháp phòng ngừa sự cố điện.
- 100% cán bộ, công nhân trong Công ty được mua bảo hiểm y tế. Thực hiện khám sức khỏe định kỳ cho người lao động 1 lần/năm.

*** Biện pháp ứng phó khi xảy ra sự cố mất an toàn lao động:**

- Ngừng ngay hoạt động của máy, thiết bị và các hoạt động tại nơi có sự cố.
- Không được buộc người lao động tiếp tục làm việc hoặc trở lại nơi làm việc khi các nguy hiểm chưa được khắc phục.
- Thực hiện các biện pháp để cứu người và tài sản, bảo đảm an toàn, vệ sinh lao động. Gọi cấp cứu y tế (115) nếu có người bị tai nạn.
- Bố trí phòng nằm nghỉ, nằm chờ cho người lao động khi gặp sự cố an toàn lao động tại nhà văn phòng và nhà ăn.
- Kịp thời thông báo với chính quyền địa phương nơi xảy ra sự cố.

f. Biện pháp an toàn giao thông

- Phân luồng giao thông phù hợp, có kế hoạch điều động xe vận tải một cách khoa học nhằm tránh hiện tượng kẹt xe nhất là vào giờ cao điểm.
- Thường xuyên kiểm tra tình trạng kỹ thuật của xe nhằm phòng tránh tai nạn giao thông, rò rỉ nhiên liệu và cháy nổ thùng xe.
- Nghiêm cấm vận tải vượt quá tải trọng của xe quy định.
- Thường xuyên tuyên truyền giáo dục lái xe về tuân thủ các quy định an toàn giao thông.

i. Biện pháp phòng chống và ứng phó sự cố mất an toàn vệ sinh thực phẩm

Công ty thực hiện các biện pháp như sau:

- Ký hợp đồng cung cấp suất ăn với đơn vị uy tín có chứng nhận đủ điều kiện vệ sinh an toàn thực phẩm.
- Nhà ăn bố trí rộng rãi thoáng mát, bàn ghế sạch đẹp, mùa đông ấm áp, mùa hè mát mẻ với hệ thống làm mát bằng quạt trần và quạt treo tường.
- Chất lượng các bữa ăn được kiểm soát chặt chẽ.
- Lưu mẫu thực phẩm hàng ngày.

*** Biện pháp ứng phó khi xảy ra sự cố mất an toàn thực phẩm:**

- Sơ cứu đối với trường hợp ngộ độc nặng, bị mất kiểm soát cơ thể.
- Đưa những người bị ngộ độc tới cơ sở y tế gần nhất.
- Cảnh báo những người có nguy cơ bị ngộ độc nhằm theo dõi sức khỏe bản thân để có ứng cứu kịp thời.

- Khi xảy ra sự cố về an toàn thực phẩm phải báo ngay cho cơ quan chức năng địa phương được biết nhằm điều tra, làm rõ nguyên nhân.

k. Biện pháp phòng chống dịch bệnh

Để phòng ngừa sự cố dịch bệnh có thể xảy ra, Công ty thực hiện các biện pháp sau:

- Tuyên truyền cho CBCNV trong Nhà máy sống lành mạnh, bảo vệ sức khỏe, giữ gìn vệ sinh môi trường.

- Thành lập ban chỉ đạo phòng, chống dịch tại Công ty.

- Tuyên truyền cho CBCNV về tình hình dịch bệnh và các biện pháp phòng chống dịch bệnh như sau:

+ Thường xuyên rửa tay đúng cách bằng xà phòng dưới vòi nước sạch, hoặc bằng dung dịch sát khuẩn có cồn (ít nhất 60% cồn).

+ Đeo khẩu trang nơi công cộng, trên phương tiện giao thông công cộng.

+ Tránh đưa tay lên mắt, mũi, miệng. Che miệng và mũi khi ho hoặc hắt hơi bằng khăn giấy, khăn vải, khuỷu tay áo.

+ Tăng cường vận động, rèn luyện thể lực, dinh dưỡng hợp lý xây dựng lối sống lành mạnh.

+ Khi có dấu hiệu sốt, ho, hắt hơi, và khó thở, người dân hãy tự cách ly tại nhà, đeo khẩu trang và gọi cho cơ sở y tế gần nhất để được tư vấn, khám và điều trị.

+ Tự cách ly, theo dõi sức khỏe, khai báo y tế đầy đủ nếu trở về từ vùng dịch.

Các biện pháp ứng phó sự cố dịch bệnh: Khi có dịch bệnh phát sinh, Ban lãnh đạo của Công ty sẽ kết hợp với chính quyền và các cơ quan y tế địa phương để có biện pháp xử lý kịp thời:

- Áp dụng các biện pháp cách ly ngăn chặn sự phát tán của dịch bệnh ra khu vực dân cư lân cận.

- Khoanh vùng dịch bệnh, làm công tác vệ sinh như phun chất khử trùng.

- Rà soát người ra vào Công ty trong thời gian có khả năng lây nhiễm dịch bệnh.

3. Tổ chức thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

3.1. Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của Dự án

Bảng 4.20. Danh mục các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

TT			Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của Dự án
1	Nước thải		Hệ thống thu gom riêng biệt nước mưa, nước thải
			Bể phốt xử lý sơ bộ nước thải sinh hoạt
2	Khí thải		Hệ thống thông thoáng nhà xưởng, cải thiện vi khí hậu nhà xưởng
			HTXL khí thải phát sinh từ quá trình dán keo, in
			Biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung
			Biện pháp vệ sinh công nghiệp trong nhà xưởng

TT	Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của Dự án	
3	CTR, CTNH	Thiết bị lưu giữ, thu gom CTR sinh hoạt
		Thiết bị lưu giữ, thu gom CTR thông thường, CTNH
		Khu vực chứa CTR thông thường, khu vực chứa CTNH
4	Các hạng mục công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố và các công trình khác	Hệ thống phòng chống cháy nổ, chống sét
		Biện pháp an toàn lao động
		Biện pháp an toàn giao thông
		Biện pháp phòng chống dịch bệnh
		Biện pháp phòng chống, ứng phó với sự cố của HTXL khí thải

3.2. Kế hoạch xây lắp các công trình bảo vệ môi trường, thiết bị xử lý chất thải, thiết bị quan trắc nước thải, khí thải tự động, liên tục

- Dự án không thuộc đối tượng phải lắp đặt thiết bị quan trắc nước thải, khí thải tự động liên tục.

- Kế hoạch xây lắp các công trình bảo vệ môi trường, thiết bị xử lý chất thải của dự án được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 4.21. Kế hoạch xây lắp các công trình bảo vệ môi trường

TT	Các công trình, thiết bị bảo vệ môi trường	Kế hoạch xây lắp
1	Hệ thống thu gom nước mưa, nước thải riêng biệt	Đã thực hiện
2	Bể phốt xử lý sơ bộ nước thải sinh hoạt	
3	Hệ thống thông thoáng nhà xưởng, cải thiện vi khí hậu nhà xưởng	
4	HTXL khí thải phát sinh từ quá trình sử dụng keo, in	Từ tháng 12/2025 (địa điểm số 01); từ tháng 01/2026 (địa điểm số 03)

3.3. Kế hoạch tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường

Bảng 4.22. Kế hoạch tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường

TT	Các biện pháp bảo vệ môi trường	Kế hoạch tổ chức thực hiện
1	Thu gom và thoát nước mưa, nước thải	Từ tháng 12/2025 (địa điểm số 01); từ tháng 01/2026 (địa điểm số 03)
2	Xử lý bằng sơ bộ nước thải sinh hoạt bằng bể phốt	
3	Vận hành hệ thống thông thoáng nhà xưởng, cải thiện vi khí hậu nhà xưởng	
4	HTXL khí thải phát sinh từ quá trình sử dụng keo, in	
5	Thu gom chất thải về các kho chứa chất thải. Thực hiện	

TT	Các biện pháp bảo vệ môi trường	Kế hoạch tổ chức thực hiện
	phân loại chất thải, thuê các đơn vị có chức năng thu gom và xử lý các loại CTR, CTNH tại Nhà máy	
6	Lắp đặt và vận hành hệ thống PCCC	
7	Lắp đặt các thiết bị chống sét, an toàn sử dụng điện	
8	Thực hiện các biện pháp an toàn lao động	
9	Thực hiện các biện pháp an toàn giao thông	
10	Thực hiện các biện pháp phòng chống, ứng phó với sự cố của HTXL khí thải	

3.4. Tóm tắt dự toán kinh phí đối với từng công trình, biện pháp BVMT

Bảng 4.23. Kinh phí đầu tư các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

TT	Nội dung	Đơn vị	Kinh phí
5	HTXL khí thải phát sinh từ quá trình sử dụng keo, in	VNĐ	500.000.000
6	Lắp đặt các hệ thống PCCC	VNĐ	2.000.000.000
7	Lắp đặt các thiết bị chống sét, an toàn sử dụng điện	VNĐ	200.000.000

Bảng 4.24. Kinh phí vận hành các công trình BVMT

TT	Nội dung	Đơn vị tính/năm	Kinh phí
1	Kinh phí vận hành bể phốt	VNĐ	20.000.000
2	Kinh phí vận hành hệ thống thông thoáng nhà xưởng, cải thiện vi khí hậu nhà xưởng	VNĐ	360.000.000
3	Kinh phí vận hành HTXL khí thải phát sinh từ quá trình sử dụng keo, in	VNĐ	50.000.000
4	Kinh phí thuê xử lý rác thải thông thường	VNĐ	24.000.000
5	Kinh phí thuê xử lý chất thải nguy hại	VNĐ	36.000.000
6	Kinh phí diễn tập sự cố môi trường	VNĐ	50.000.000

3.5. Tổ chức bộ máy quản lý, vận hành các công trình bảo vệ môi trường

- Quản lý môi trường trong giai đoạn hoạt động của Dự án:

Công ty thành lập thêm bộ phận quản lý môi trường và an toàn hóa chất, phòng chống rủi ro: Có 01 người phụ trách và 06 người thuộc đội vệ sinh môi trường của Công ty.

4. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả đánh giá, dự báo

* Về các phương pháp đánh giá tác động môi trường:

Các phương pháp đánh giá tác động môi trường được sử dụng trong báo cáo là

những phương pháp phổ biến hiện nay. Tuy mỗi phương pháp đều có những ưu nhược điểm riêng xong chúng lại bổ trợ cho nhau để xây dựng lên một bức tranh tổng thể, chi tiết về các tác động môi trường khi thực hiện dự án cả về định tính và định lượng. Cụ thể như sau:

- *Phương pháp đánh giá nhanh trên cơ sở hệ số ô nhiễm của WHO*: Phương pháp này được giới thiệu và ứng dụng trong nhiều nghiên cứu ESMP, thực hiện tương đối chính xác việc tính toán dự báo tải lượng ô nhiễm trong điều kiện hạn chế về thiết bị đo đạc, phân tích. Báo cáo sử dụng bộ hệ số phát thải do Tổ chức Y tế thế giới (WHO), Cục bảo vệ môi trường Mỹ (EPA), chương trình môi trường liên hợp quốc (UNEP), cơ quan môi trường châu Âu (EEA),... ban hành để tính toán phát thải trong quá trình sản xuất, hoạt động của dự án. Các hệ số này hiện đang được áp dụng nhiều trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường tại Việt Nam và được Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn sử dụng trong quá trình kiểm kê khí thải tại văn bản số 1074/BTNMT-KSONMT ngày 21/2/2024.

- *Phương pháp thống kê*: Là phương pháp đơn giản do chỉ cần thu thập và liệt kê từ các tài liệu, báo cáo khoa học đã có sẵn. Mức độ tin cậy của các số liệu phụ thuộc vào các tổ chức, cơ quan thống kê, nghiên cứu.

- *Phương pháp so sánh*: Là phương pháp đơn giản và có độ tin cậy cao bởi chỉ cần so sánh kết quả quan trắc và phân tích môi trường với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- *Phương pháp kế thừa*: Là phương pháp có độ tin cậy cao do kế thừa các nội dung báo cáo ĐTM đã được phê duyệt của Dự án.

*** Về các tài liệu sử dụng trong đánh giá tác động môi trường:**

Tất cả các nguồn tài liệu, dữ liệu tham khảo trong báo cáo đều được tham chiếu từ các tư liệu chính thống đã và đang được áp dụng tại Việt Nam. Các sách giáo khoa, giáo trình đang được sử dụng làm tài liệu giảng dạy và tham khảo tại các trường Đại học như: Đại học Bách khoa Hà Nội, Đại học Xây dựng Hà Nội, Đại học Kiến trúc... Các tài liệu, dữ liệu thống kê về tình hình khu vực dự án được các nhà khoa học, cơ quan chính quyền theo dõi, tính toán, đo đạc rất cụ thể nên kết quả cũng đáng tin cậy.

*** Về nội dung của báo cáo:**

- Thực hiện đầy đủ theo hướng dẫn tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Nêu và đánh giá đầy đủ các tác động môi trường, các rủi ro, sự cố có khả năng xảy ra trong quá trình hoạt động của dự án. Đồng thời đưa ra được các giải pháp khả thi để giảm thiểu tác động xấu của dự án tới môi trường.

Chương V

NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

1. Nội dung đề nghị cấp phép đối với nước thải

- Không thuộc đối tượng phải cấp phép môi trường đối với nước thải theo quy định tại Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường (do nước thải sau xử lý sơ bộ được đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của KCN kỹ thuật cao An Phát (địa điểm số 01) và KCN An Phát 1 (địa điểm số 03), không thải ra môi trường).

- Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn tiếp nhận đầu vào của hệ thống xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát theo quy định của Công ty cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát (đối với địa điểm số 01) và Công ty cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát 1 (đối với địa điểm số 03).

2. Nội dung đề nghị cấp phép đối khí thải

2.1. Nguồn phát sinh khí thải

*** Địa điểm số 01:**

- Nguồn số 01: Khí thải phát sinh từ quá trình sử dụng keo.
- Nguồn số 02: Hơi dung môi phát sinh từ quá trình in.

*** Địa điểm số 03:**

- Nguồn số 01: Khí thải phát sinh từ quá trình sử dụng keo.
- Nguồn số 02: Hơi dung môi phát sinh từ quá trình in.

2.2. Dòng khí thải, vị trí xả khí thải

*** Địa điểm số 01:** 01 dòng khí thải tương ứng 01 hệ thống xử lý khí thải.

- Vị trí xả khí thải:

+ Tọa độ vị trí xả khí thải (*Hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến 105°30', múi chiều 3⁰*): X(m) = 2316742; Y(m) = 581918.

- Lưu lượng xả khí thải lớn nhất: 14.000 m³/h.

+ Phương thức xả khí thải: Xả gián đoạn 8/24 giờ (theo giờ làm việc).

+ Chất lượng khí thải trước khi xả vào môi trường không khí phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và Quy chuẩn kỹ thuật môi trường đối với bụi, khí thải, cụ thể như sau:

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động, liên tục
1	Lưu lượng	m ³ /h	-	Không thuộc đối tượng	Không thuộc đối tượng
2	Polyvinyl Alcohol	mg/m ³	-		
3	Vinyl Acetate	mg/m ³	-		

*** Địa điểm số 03:** 01 dòng khí thải tương ứng 01 hệ thống xử lý khí thải.

- Vị trí xả khí thải:
- + Tọa độ vị trí xả khí thải (*Hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến 105°30', múi chiều 3⁰*): X(m) = 240287; Y(m) = 593766.
- Lưu lượng xả khí thải lớn nhất: 14.000 m³/h.
- + Phương thức xả khí thải: Xả gián đoạn 8/24 giờ (theo giờ làm việc).
- + Chất lượng khí thải trước khi xả vào môi trường không khí phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và Quy chuẩn kỹ thuật môi trường đối với bụi, khí thải, cụ thể như sau:

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động, liên tục
1	Lưu lượng	m ³ /h	-	Không thuộc đối tượng	Không thuộc đối tượng
2	Polyvinyl Alcohol	mg/m ³	-		
3	Vinyl Acetate	mg/m ³	-		

3. Nội dung đề nghị cấp phép đối với tiếng ồn, độ rung

3.1. Nguồn phát sinh

* Địa điểm số 01:

- Nguồn số 01: Khu vực cắt.
- Nguồn số 02: Khu vực máy nén khí.

* Địa điểm số 03:

- Nguồn số 01: Khu vực cắt.
- Nguồn số 02: Khu vực máy nén khí.

3.2. Vị trí phát sinh

* Địa điểm số 01:

- Tọa độ nguồn số 01: X(m) = 2316364; Y(m) = 581721.
- Tọa độ nguồn số 02: X(m) = 2316374; Y(m) = 581615.

* Địa điểm số 03:

- Tọa độ nguồn số 01: X(m) = 2401571; Y(m) = 593936.
- Tọa độ nguồn số 02: X(m) = 2402892; Y(m) = 593955.

(*Hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến 105°30', múi chiều 3⁰*)

3.3. Giá trị giới hạn đối với tiếng ồn, độ rung: Tiếng ồn, độ rung bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn QCVN 26:2010/BTNMT; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung QCVN 27:2010/BTNMT, cụ thể như sau:

3.3.1. Tiếng ồn

TT	Giới hạn tối đa cho phép về tiếng ồn, dBA		Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
	Từ 6 - 21 giờ	Từ 21 - 6 giờ		
1	70	55	Không thực hiện	Khu vực thông thường

3.3.2. Độ rung

TT	Thời gian áp dụng trong ngày và mức gia tốc rung cho phép, dB		Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
	Từ 6 - 21 giờ	Từ 21 - 6 giờ		
1	70	60	Không thực hiện	Khu vực thông thường

4. Quản lý chất thải

4.1. Khối lượng, chủng loại chất thải nguy hại phát sinh

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Khối lượng (kg/năm)		Mã CTNH	Ký hiệu phân loại
			Địa điểm số 01	Địa điểm số 03		
1	Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải	Lỏng	150	100	17 02 03	NH
2	Chất hấp thụ, vật liệu lọc, giẻ lau, găng tay, vật liệu dính nhiễm thành phần nguy hại	Rắn	3.680	320	18 02 01	KS
3	Bao bì kim loại cứng dính nhiễm thành phần nguy hại	Rắn	360	31	18 01 02	KS
4	Bao bì nhựa cứng bằng nhựa dính nhiễm thành phần nguy hại	Rắn	850	74	18 01 03	KS
5	Bao bì mềm thải dính nhiễm thành phần nguy hại	Rắn	1.500	130	18 01 01	KS
6	Nước thải có các thành phần nguy hại (nước thải mực in)	Lỏng	9.000	783	19 10 01	KS
7	Pin, ắc quy thải	Rắn	50	4	16 01 12 19 06 05	NH
8	Mực in thải	Lỏng	850	74	08 02 01	NH

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Khối lượng (kg/năm)		Mã CTNH	Ký hiệu phân loại
			Địa điểm số 01	Địa điểm số 03		
9	Các thiết bị, linh kiện điện tử thải hoặc các thiết bị điện có các linh kiện điện tử (bóng đèn led thải, bóng lưu điện, tắc te...)	Rắn	55	5	16 01 13	NH
10	Chất kết dính	Lỏng	300	26	08 03 01	KS
11	Cặn nước thải có các thành phần nguy hại	Lỏng	14.250	1239	19 10 01	NH
	Tổng		31.045	2.787		

4.2. Khối lượng, chủng loại chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Khối lượng (kg/năm)		Mã CTNH
			Địa điểm số 01	Địa điểm số 03	
1	Giấy và bao bì giấy các tông thải bỏ, sản phẩm lỗi	Rắn	96.520	8.393	18 01 05
2	Mực in, hộp chứa mực in văn phòng thải	Rắn	20	5	08 02 06 08 02 08
3	Nilon rách hỏng	Rắn	200	100	12 08 06
4	Giẻ lau, vải bảo vệ không dính nhiễm thành phần nguy hại	Rắn	156	100	18 02 02
5	Bùn thải từ bể phốt	Bùn	500	1.000	12 06 13
	Tổng		966.318	9.598	

4.3. Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh

- Rác thải sinh hoạt chủ yếu là vỏ bao bì đựng thức ăn, thức ăn thừa hỏng phát sinh khoảng 17,4 tấn/năm (địa điểm số 01) và 30,16 tấn/năm (địa điểm số 03).

Chương VI

KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM CÔNG TRÌNH XỬ LÝ CHẤT THẢI VÀ CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN

1. Kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải của dự án đầu tư

1.1. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm

TT	Hạng mục công trình	Thời gian vận hành thử nghiệm	Công suất hoạt động của dự án tại thời điểm dự kiến vận hành thử nghiệm
1	HTXL khí thải hơi keo, hơi mực in tại địa điểm số 01	Từ tháng 12/2025 - 5/2026	50% tổng công suất của dự án
2	HTXL khí thải hơi keo, hơi mực in tại địa điểm số 03	Từ tháng 01/2026 - 6/2026	

1.2. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải

1.2.1. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải

TT	Vị trí lấy mẫu	Kí hiệu	Thông số	Tần suất	Thời gian
1	HTXL khí thải hơi keo, hơi mực in tại địa điểm số 01	OK1	Lưu lượng, Polyvinyl Alcohol, Vinyl Acetate	01 lần/ngày (lấy 3 ngày liên tiếp, mẫu đơn)	Trong thời gian vận hành thử nghiệm
2	HTXL khí thải hơi keo, hơi mực in tại địa điểm số 03	OK2	Lưu lượng, Polyvinyl Alcohol, Vinyl Acetate	01 lần/ngày (lấy 3 ngày liên tiếp, mẫu đơn)	Trong thời gian vận hành thử nghiệm

1.2.2. Tổ chức có đủ điều kiện hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường dự kiến phối hợp để thực hiện kế hoạch

- Trung tâm Quan trắc và Tài nguyên, Môi trường - Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 275 đường Lạch Tray, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

- Địa chỉ trụ sở thứ 2: Số 159 đường Ngô Quyền, phường Tân Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Điện thoại: 02202.3898.195

Fax: 02202.3892.428

Trung tâm đã được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động dịch vụ quan

trắc môi trường số 14/GCN-BTNMT ngày 12/3/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (mã số chứng nhận VIMCERTS 017) và đạt chuẩn ISO/IEC 17025:2017 với mã số VLAT-1.1055 của Văn phòng công nhận năng lực đánh giá sự phù hợp về tiêu chuẩn chất lượng - Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam.

2. Chương trình quan trắc chất thải (tự động, liên tục và định kỳ) theo quy định của pháp luật

2.1. Chương trình quan trắc môi trường định kỳ

Theo quy định tại khoản 2 Điều 97 và khoản 3 Điều 98 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ thì dự án không thuộc đối tượng phải quan trắc nước thải, khí thải định kỳ.

2.2. Chương trình quan trắc tự động, liên tục chất thải

Theo quy định tại khoản 2 Điều 97 và khoản 2 Điều 98 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ thì dự án không thuộc đối tượng phải quan trắc nước thải, khí thải tự động, liên tục.

2.3. Hoạt động quan trắc môi trường định kỳ, quan trắc môi trường tự động, liên tục khác theo quy định của pháp luật có liên quan hoặc theo đề xuất của chủ dự án

Không có.

3. Kinh phí thực hiện quan trắc môi trường hàng năm

Không có.

Chương VII

CAM KẾT CỦA CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) cam kết:

* Cam kết toàn bộ các thông tin, thông số nêu trong bản báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường nêu trên là hoàn toàn chính xác, trung thực, nếu có gì sai phạm chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

* Cam kết thực hiện nghiêm túc các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường theo Báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường và theo quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

- Lắp đặt, vận hành HTXL hơi keo, hơi dung môi.
- Thu gom rác thải sinh hoạt, chất thải rắn sản xuất và xử lý theo quy định.
- Thu gom, lưu giữ, bảo quản và xử lý chất thải nguy hại theo quy định.
- Xây dựng hệ thống PCCC hoàn chỉnh theo đúng các quy định về PCCC.
- Thường xuyên vệ sinh mặt bằng khu vực dự án.

* Cam kết trong quá trình hoạt động, dự án đảm bảo đạt các quy chuẩn Việt Nam về môi trường bao gồm:

- *Môi trường không khí*: Các chất ô nhiễm trong khí thải của dự án khi thải ra môi trường bảo đảm đạt các quy chuẩn sau:

+ QCVN 19:2009/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ.

+ QCVN 20:2009/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ.

+ QCVN 02:2019/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về bụi - Giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép bụi tại nơi làm việc.

+ QCVN 03:2019/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật về giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép của 50 yếu tố hóa học tại nơi làm việc.

+ Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT của Bộ Y tế ban hành ngày 10/10/2002 về việc áp dụng 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động.

+ QCVN 05:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí.

+ QCVN 26:2016/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về vi khí hậu - Giá trị cho phép vi khí hậu nơi làm việc.

- *Tiếng ồn*: Đảm bảo độ ồn sinh ra từ quá trình hoạt động của dự án đảm bảo đạt các quy chuẩn cho phép bao gồm:

+ QCVN 26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

+ QCVN 24:2016/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn - Mức tiếp xúc cho phép tiếng ồn tại nơi làm việc.

- *Độ rung*: Đảm bảo độ rung sinh ra từ quá trình hoạt động của dự án đảm bảo đạt quy chuẩn cho phép bao gồm:

+ QCVN 27:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

+ QCVN 27:2016/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về rung - Giá trị cho phép tại nơi làm việc.

- *Nước thải*: Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý sơ bộ được đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của KCN kỹ thuật cao An Phát (địa điểm số 01) và KCN An Phát 1 (địa điểm số 03). Ký hợp đồng xử lý nước thải với Công ty cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát (địa điểm số 01) và Công ty cổ phần đầu tư BIGLAND ID (địa điểm số 03) tiếp tục xử lý nước thải của dự án.

- *Chất thải rắn và chất thải nguy hại*: Tuân thủ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

* Cam kết khác:

- Tuân thủ quy định đầu tư; pháp luật về môi trường, lao động, PCCC, quy định khác của pháp luật có liên quan và giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong quá trình triển khai dự án thực hiện dự án đầu tư.

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

- Thực hiện thu gom, thuê xử lý đối với các loại chất thải phát sinh theo đúng quy định, không được thải bừa bãi làm ảnh hưởng đến môi trường.

- Chịu trách nhiệm đảm bảo chất lượng máy móc; thiết bị dây chuyền công nghệ để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp chặt chẽ với Ban Quản lý các KCN, các cơ quan có liên quan để quản lý, giám sát các hoạt động sản xuất, cũng như có các biện pháp phòng ngừa, ứng phó kịp thời khi có sự cố xảy ra.

PHỤ LỤC BÁO CÁO

A. CÁC GIẤY TỜ PHÁP LÝ CHUNG

B. CÁC GIẤY TỜ PHÁP LÝ LIÊN QUAN TẠI ĐỊA ĐIỂM SỐ 01

C. CÁC GIẤY TỜ PHÁP LÝ LIÊN QUAN TẠI ĐỊA ĐIỂM SỐ 03

A. CÁC GIẤY TỜ PHÁP LÝ CHUNG

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số 0801379534 phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 14/6/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 27/8/2024.
2. Các Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của dự án.

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

Mã số doanh nghiệp: 0801379534

Đăng ký lần đầu: ngày 14 tháng 06 năm 2022

Đăng ký thay đổi lần thứ: 2, ngày 27 tháng 08 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ÁN HONDA
(HẢI DƯƠNG)

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: HONDA (HAI DUONG) PRINTING
PACKAGING COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: HONDA HẢI DƯƠNG

2. Địa chỉ trụ sở chính

*Một phần tầng 1 Nhà xưởng A5, Lô đất A4, Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát,
Km47, Quốc lộ 5, Phường Việt Hòa, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam*

Điện thoại: 0338 987 583

Fax:

Email:

Website:

3. Vốn điều lệ : 172.910.000.000 đồng.

Bằng chữ: Một trăm bảy mươi hai tỷ chín trăm mười triệu đồng

Tương đương 7.000.000 USD (Bằng chữ: Bảy triệu đô la Mỹ).

4. Thông tin về chủ sở hữu

Tên tổ chức: HONG KONG HONDA PRINTING HOLDINGS LIMITED

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 69756303-000-08-21-2

Ngày cấp: 14/08/2021 Nơi cấp: Đặc khu hành chính Hồng Kông

Địa chỉ trụ sở chính: Room 1702 17/F Hong Kong Trade Centre Nos. 161-167 Des
Voeux Road Central HK, Trung Quốc

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: LUO, QIMING

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 17/06/1995 Dân tộc: Quốc tịch: Trung Quốc

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

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: EH0350573

Ngày cấp: 24/07/2019 Nơi cấp: Cục quản lý di trú quốc gia Trung Quốc

Địa chỉ thường trú: Số 4, tổ 4 thôn Gia Mục, thị trấn Linh Quan Điện, huyện Thiệu Đông, thành phố Thiệu Dương, tỉnh Hồ Nam, Trung Quốc

Địa chỉ liên lạc: Tầng 1 Nhà xưởng A5, Lô đất A4, Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, Km47, Quốc lộ 5, Phường Việt Hòa, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam

TRƯỞNG PHÒNG



TRƯỞNG PHÒNG

Vũ Huy Cường

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 3226187242

Chứng nhận lần đầu: Ngày 10 tháng 6 năm 2022

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

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

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

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương: Số 18/2016/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2016 quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương; Số 03/2021/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2021 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2016 của UBND tỉnh quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh;

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Hong Kong Honda Printing Holdings Limited – Nhà đầu tư Hồng Kông (Trung Quốc) nộp ngày 01 tháng 6 năm 2022,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG

Chứng nhận nhà đầu tư:

HONG KONG HONDA PRINTING HOLDINGS LIMITED; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 69756303-000-08-21-2; Ngày cấp: ngày 14 tháng 8 năm 2021; Cơ quan cấp: Đặc khu hành chính Hồng Kông.

Địa chỉ trụ sở chính: Room 1702, 17/F Hong Kong Trade Centre Nos. 161-167 Des Voeux Road Central HK.

Điện thoại: 13543315341

Email: honda@hondaholdings.com

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

Họ và tên: REN ZHISHENG

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc; Ngày sinh: ngày 14 tháng 4 năm 1968; Quốc tịch: Trung Quốc; Số hộ chiếu: E59604590; Ngày cấp: ngày 16 tháng 9 năm 2015; Nơi cấp: Cục Quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an.

Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện tại: No 1008 Hai Tian Street, Fu Tian District, Shen Zhen City, Guang Dong Province, China.

Điện thoại: 13543315341

Email: honda@hondaholdings.com

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

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ.

2. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
1	Sản xuất thùng carton và hộp màu.	1702
2	Sản xuất hộp quả.	1709

Tổ chức kinh tế được thành lập để thực hiện dự án đầu tư này được áp dụng quy định doanh nghiệp chế xuất.

3. Quy mô dự án:

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 3.000 tấn/năm.

- Sản xuất hộp quả: 1.000.000 hộp/năm.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Một phần tầng 1, nhà xưởng A5, lô đất A4, Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, km47, quốc lộ 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

* Chủ sở hữu nhà xưởng: Công ty cổ phần KCN Kỹ thuật cao An Phát.

5. Diện tích nhà xưởng sử dụng: 5.930 m²

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 68.490.000.000 (Sáu mươi tám tỷ, bốn trăm chín mươi triệu) đồng, tương đương 3.000.000 (Ba triệu) đô la Mỹ, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là 45.660.000.000 (Bốn mươi lăm tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu) đồng, tương đương 2.000.000 (Hai triệu) đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 66,67% tổng vốn đầu tư.

Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			
1	HONG KONG HONDA PRINTING HOLDINGS LIMITED	45.660.000.000	2.000.000	100	Bằng tiền	Trong vòng 90 ngày kể từ ngày cấp Giấy CNĐKĐT

- Vốn huy động là 22.830.000.000 (Hai mươi hai tỷ, tám trăm ba mươi triệu) đồng, tương đương 1.000.000 (Một triệu) đô la Mỹ.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đến ngày 08 tháng 01 năm 2025.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp: 45.660.000.000 đồng, tương đương 2.000.000 đô la Mỹ, được góp trong vòng 90 (Chín mươi) ngày kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

- Vốn huy động: 22.830.000.000 đồng, tương đương 1.000.000 đô la Mỹ, được huy động từ Hong Kong Honda Printing Holdings Limited trong vòng 08 (Tám) tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

- Hoàn thành thủ tục đầu tư: Từ tháng 5/2022 đến tháng 6/2022.

- Hoàn thành các thủ tục môi trường, phòng cháy chữa cháy, cải tạo nhà xưởng: Từ tháng 6/2022 đến tháng 8/2022.

- Cải tạo nhà xưởng; lắp đặt máy móc thiết bị; tuyển dụng và đào tạo lao động: Từ tháng 6/2022 đến tháng 9/2022.

- Vận hành thử và đi vào hoạt động chính thức: Từ tháng 8/2022 đến tháng 10/2022.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

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

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

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

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

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

Điều 3: Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án

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

2. Tuân thủ quy định của Luật Đầu tư; pháp luật về đất đai (nếu có), môi trường, xây dựng, lao động, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư.

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

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

5. Chịu trách nhiệm bảo đảm chất lượng máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

6. Đối với lĩnh vực đầu tư kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp được thực hiện hoạt động kinh doanh khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

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

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (Hai) bản gốc; 01 bản cấp cho Hong Kong Honda Printing Holdings Limited, 01 bản lưu tại Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư. *ph*



TRƯỞNG BAN

Trần Anh Tuấn

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 3226187242

Chứng nhận lần đầu: Ngày 10 tháng 6 năm 2022

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất: Ngày 31 tháng 10 năm 2022

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

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

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

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương: Số 18/2016/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2016 quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương; Số 03/2021/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2021 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2016 của UBND tỉnh quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3226187242 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 6 năm 2022; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801379534 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp ngày 14 tháng 6 năm 2022;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) nộp ngày 17 tháng 10 năm 2022,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG

Chứng nhận:

Dự án đầu tư: DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ; Mã số dự án 3226187242, do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 6 năm 2022,

Được đăng ký điều chỉnh:

- Mục tiêu và quy mô dự án;
- Tiến độ thực hiện dự án.

Thông tin về dự án đầu tư sau khi điều chỉnh như sau:

Nhà đầu tư:

HONG KONG HONDA PRINTING HOLDINGS LIMITED; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 69756303-000-08-21-2; Ngày cấp: ngày 14 tháng 8 năm 2021; Cơ quan cấp: Đặc khu hành chính Hồng Kông.

Địa chỉ trụ sở chính: Room 1702, 17/F Hong Kong Trade Centre Nos. 161-167 Des Voeux Road Central HK.

Điện thoại: 13543315341

Email: honda@hondaholdings.com

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

Họ và tên: REN ZHISHENG

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc; Ngày sinh: ngày 14 tháng 4 năm 1968; Quốc tịch: Trung Quốc; Số hộ chiếu: E59604590; Ngày cấp: ngày 16 tháng 9 năm 2015; Nơi cấp: Cục Quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an.

Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện tại: No 1008 Hai Tian Street, Fu Tian District, Shen Zhen City, Guang Dong Province, China.

Điện thoại: 13543315341

Email: honda@hondaholdings.com

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư:

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ÁN HONDA (HẢI DƯƠNG); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801379534, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp ngày 14 tháng 6 năm 2022. Mã số thuế: 0801379534.

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

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ÁN BAO BÌ.

2. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
1	Sản xuất thùng carton và hộp màu.	1702
2	Sản xuất hộp quà, sản xuất khuôn giấy; sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm (kèm theo sản phẩm bao bì do dự án sản xuất).	1709
3	Sản xuất các sản phẩm tem, nhãn mác.	3290

Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) được áp dụng quy định doanh nghiệp chế xuất.

3. Quy mô dự án:

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 4.000 tấn/năm.

- Sản xuất hộp quà: 1.000 tấn/năm; sản xuất khuôn giấy: 2.000 tấn/năm; sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm: 300 tấn/năm.

- Sản xuất tem, nhãn mác: 100 tấn/năm.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Một phần tầng 1 thuộc nhà xưởng A5, lô đất A4, Khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát, km47, quốc lộ 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

* Chủ sở hữu nhà xưởng: Công ty cổ phần KCN Kỹ thuật cao An Phát.

5. Diện tích nhà xưởng sử dụng: 5.930 m²

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 68.490.000.000 (Sáu mươi tám tỷ, bốn trăm chín mươi triệu) đồng, tương đương 3.000.000 (Ba triệu) đô la Mỹ, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án là 45.660.000.000 (Bốn mươi lăm tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu) đồng, tương đương 2.000.000 (Hai triệu) đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 66,67% tổng vốn đầu tư.

Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VND	Tương đương USD			
1	HONG KONG HONDA PRINTING HOLDINGS LIMITED	45.660.000.000	2.000.000	100	Bằng tiền	Nhà đầu tư đã góp đủ

- Vốn huy động là 22.830.000.000 (Hai mươi hai tỷ, tám trăm ba mươi triệu) đồng, tương đương 1.000.000 (Một triệu) đô la Mỹ.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu đến ngày 08 tháng 01 năm 2025.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp: 45.660.000.000 đồng, tương đương 2.000.000 đô la Mỹ; Nhà đầu tư đã góp đủ.

- Vốn huy động: 22.830.000.000 đồng, tương đương 1.000.000 đô la Mỹ, được huy động từ Hong Kong Honda Printing Holdings Limited trong vòng 08 (Tám) tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

- Hoàn thành thủ tục đầu tư: Từ tháng 5/2022 đến tháng 6/2022.

- Hoàn thành các thủ tục môi trường, phòng cháy chữa cháy, cải tạo nhà xưởng: Từ tháng 6/2022 đến tháng 12/2022.

- Cải tạo nhà xưởng; lắp đặt máy móc thiết bị; tuyển dụng và đào tạo lao động: Từ tháng 6/2022 đến tháng 01/2023.

- Vận hành thử và đi vào hoạt động chính thức: Từ tháng 12/2022 đến tháng 02/2023.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

2. Tuân thủ quy định của Luật Đầu tư; pháp luật về đất đai (nếu có), môi trường, xây dựng, lao động, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư.

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

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

5. Thực hiện đúng quy định về doanh nghiệp chế xuất trong khu công nghiệp, đảm bảo đáp ứng điều kiện kiểm tra, giám sát hải quan. Thông báo bằng văn bản cho cơ quan hải quan để kiểm tra điều kiện kiểm tra, giám sát hải quan trước khi thực hiện hoạt động xuất nhập khẩu.

6. Chịu trách nhiệm bảo đảm chất lượng máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

7. Đối với lĩnh vực đầu tư kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp được thực hiện hoạt động kinh doanh khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

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

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3226187242, do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 6 năm 2022.

Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (Hai) bản gốc; 01 bản cấp cho Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương), 01 bản lưu tại Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.

TRƯỞNG BAN



Trần Anh Tuấn



GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 3226187242

Chứng nhận lần đầu: Ngày 10 tháng 6 năm 2022

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất: Ngày 31 tháng 10 năm 2022

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ hai: Ngày 18 tháng 7 năm 2024

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

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

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

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

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

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3226187242 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 6 năm 2022, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 31 tháng 10 năm 2022; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801379534 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 6 năm 2022, thay đổi lần thứ nhất ngày 12 tháng 10 năm 2023;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) nộp ngày 15 tháng 7 năm 2024,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG

Chứng nhận:

Dự án đầu tư: DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẨM BAO BÌ; Mã số dự án 3226187242, do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 6 năm 2022, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 31 tháng 10 năm 2022,

Được đăng ký điều chỉnh:

- Mục tiêu và quy mô dự án.
- Địa điểm thực hiện dự án; diện tích sử dụng.
- Tổng vốn đầu tư của dự án; vốn góp để thực hiện dự án; giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn; vốn huy động.
- Thời hạn hoạt động của dự án.
- Tiến độ thực hiện dự án.

Thông tin về dự án đầu tư sau khi điều chỉnh như sau:

Nhà đầu tư:

HONG KONG HONDA PRINTING HOLDINGS LIMITED; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 69756303-000-08-21-2; Ngày cấp: ngày 14 tháng 8 năm 2021; Cơ quan cấp: Đặc khu hành chính Hồng Kông (Trung Quốc).

Địa chỉ trụ sở chính: Room 1702, 17/F Hong Kong Trade Centre Nos. 161-167 Des Voeux Road Central HK (Trung Quốc).

Điện thoại: 13543315341

Email: honda@hondaholdings.com

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

Họ và tên: REN ZHISHENG

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc; Ngày sinh: ngày 14 tháng 4 năm 1968; Quốc tịch: Trung Quốc; Số hộ chiếu: E59604590; Ngày cấp: ngày 16 tháng 9 năm 2015; Nơi cấp: Cục Quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an Trung Quốc.

Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện tại: No 1008 Hai Tian Street, Fu Tian District, Shen Zhen City, Guang Dong Province, China.

Điện thoại: 13543315341

Email: honda@hondaholdings.com

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư:

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẨM HONDA (HẢI DƯƠNG); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801379534, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 6 năm 2022, thay đổi lần thứ nhất ngày 12 tháng 10 năm 2023; Mã số thuế: 0801379534.

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

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẨM BAO BÌ.

2. Mục tiêu dự án:

2.1. Tại địa điểm số 01

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
1	Sản xuất thùng carton và hộp màu.	1702
2	Sản xuất hộp quà, khuôn giấy, hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm (kèm theo sản phẩm bao bì do dự án sản xuất).	1709
3	Sản xuất các sản phẩm tem, nhãn mác.	3290
* Nguyên liệu sử dụng trong sản xuất là giấy và bao bì thành phẩm.		

2.2. Tại địa điểm số 02

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
1	Sản xuất thùng carton và hộp màu.	1702
2	Sản xuất hộp quà, khuôn giấy, hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm (kèm theo sản phẩm bao bì do dự án sản xuất).	1709
3	Sản xuất các sản phẩm tem, nhãn mác.	3290
4	In ấn sản phẩm bao bì (thùng carton giấy, thùng carton màu, thùng carton sóng, hộp quà, hướng dẫn sử dụng, tem mác, túi PE, giấy nhựa).	1811
5	Thực hiện quyền xuất, nhập khẩu và quyền phân phối bán buôn hàng hóa theo quy định của pháp luật về thương mại; phù hợp với quy định về quản lý khu công nghiệp (cung ứng dịch vụ cho sản xuất công nghiệp), và quy định pháp luật có liên quan.	-
* Nguyên liệu sử dụng trong sản xuất là giấy và bao bì thành phẩm.		

Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) đăng ký được áp dụng quy định doanh nghiệp chế xuất.

3. Quy mô dự án:

3.1. Tại địa điểm số 01

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 4.000 tấn/năm.
- Sản xuất hộp quà (1.000 tấn/năm); sản xuất khuôn giấy (2.000 tấn/năm); sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm (300 tấn/năm).
- Sản xuất tem, nhãn mác: 100 tấn/năm.

3.2. Tại địa điểm số 02

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 8.000.000 sản phẩm/năm.

- Sản xuất hộp quà (500.000 hộp/năm); sản xuất khuôn giấy (7.500.000 sản phẩm/năm); sản xuất hương dẫn sử dụng thiết bị hàng hóa sản phẩm (1.000.000 sản phẩm/năm).

- Sản xuất tem, nhãn mác: 3.000.000 sản phẩm/năm.

- In bao bì, thùng carton: 2.000.000 sản phẩm/năm.

- Thực hiện quyền xuất, nhập khẩu và quyền phân phối bán buôn hàng hóa:
Doanh thu 1.000.000 đô la Mỹ/năm.

4. Địa điểm thực hiện dự án:

4.1. Địa điểm số 01: Một phần tầng 1 thuộc nhà xưởng A5, lô đất A4, khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát, km47, quốc lộ 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

* Chủ sở hữu nhà xưởng: Công ty cổ phần KCN kỹ thuật cao An Phát.

4.2. Địa điểm số 02: Một phần lô đất CN2 (ký hiệu là CN2.5), khu công nghiệp An Phát 1, km72, quốc lộ 37, thuộc các xã Quốc Tuấn, An Bình và An Lâm, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

5. Diện tích sử dụng:

5.1. Địa điểm số 01: Diện tích nhà xưởng sử dụng là 6.030m².

5.2. Địa điểm số 02: Diện tích đất sử dụng khoảng 41.597m².

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 272.090.000.000 (Hai trăm bảy mươi hai tỷ, không trăm chín mươi triệu) đồng, tương đương 11.000.000 (Mười một triệu) đô la Mỹ; bao gồm:

- Vốn đầu tư đăng ký lần đầu ngày 10/6/2022: 68.490.000.000 đồng, tương đương 3.000.000 đô la Mỹ.

- Vốn đầu tư đăng ký bổ sung ngày 18/7/2024: 203.600.000.000 đồng, tương đương 8.000.000 đô la Mỹ; trong đó:

+ Vốn đầu tư đăng ký bổ sung đã được huy động và thực hiện là: 30.735.074.250 đồng, tương đương 1.207.665 đô la Mỹ.

+ Vốn đầu tư đăng ký bổ sung chưa thực hiện là 172.864.925.750 đồng, tương đương 6.792.335 đô la Mỹ.

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là 172.910.000.000 (Một trăm bảy mươi hai tỷ, chín trăm mười triệu) đồng, tương đương 7.000.000 (Bảy triệu) đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 63,55% tổng vốn đầu tư. Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			
1	HONG KONG HONDA	45.660.000.000	2.000.000	100	Bằng tiền	Nhà đầu tư đã góp đủ

PRINTING HOLDINGS LIMITED	127.250.000.000	5.000.000	Bằng tiền	Góp trong vòng 24 tháng kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ hai

Vốn huy động là 99.180.000.000 (Chín mươi chín tỷ, một trăm tám mươi triệu) đồng, tương đương 4.000.000 (Bốn triệu) đô la Mỹ; được huy động từ cổ đông, thành viên, từ chủ thể khác hoặc tổ chức tín dụng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án:

7.1. Địa điểm số 01: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu đến ngày 28 tháng 6 năm 2025.

7.2. Địa điểm số 02: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ hai đến ngày 17 tháng 02 năm 2071.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

8.1. Tiến độ góp vốn và dự kiến huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp là 172.910.000.000 đồng, tương đương 7.000.000 đô la Mỹ; trong đó:

+ Phần vốn góp là 45.660.000.000 đồng, tương đương 2.000.000 đô la Mỹ; Nhà đầu tư đã góp đủ.

+ Phần vốn góp bổ sung là 127.250.000.000 đồng, tương đương 5.000.000 đô la Mỹ; Nhà đầu tư góp trong vòng 24 (Hai mươi tư) tháng kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ hai.

- Vốn huy động là 99.180.000.000 đồng, tương đương 4.000.000 đô la Mỹ; được huy động theo tiến độ triển khai thực hiện dự án đầu tư.

8.2. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

a) Tại địa điểm số 01 (Một phần tầng 1 thuộc nhà xưởng A5, lô đất A4, khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát)

- Hoàn thành thủ tục đầu tư: Từ tháng 5/2022 đến tháng 6/2022.

- Hoàn thành các thủ tục môi trường, phòng cháy chữa cháy, cải tạo nhà xưởng: Từ tháng 6/2022 đến tháng 5/2023.

- Cải tạo nhà xưởng; lắp đặt máy móc thiết bị; tuyển dụng và đào tạo lao động: Từ tháng 5/2023 đến tháng 11/2023.

- Vận hành thử và đi vào hoạt động chính thức: Từ tháng 12/2022 đến tháng 11/2023.

b) Tại địa điểm số 02 (Một phần lô đất CN2 (ký hiệu là CN2.5), khu công nghiệp An Phát 1)

- Hoàn thành thủ tục đầu tư: Từ tháng 7/2024 đến tháng 8/2024.
- Hoàn thành các thủ tục cấp phép môi trường, phòng cháy chữa cháy, xây dựng: Từ tháng 8/2024 đến tháng 3/2025.
- Hoàn thành xây dựng nhà xưởng: Từ tháng 10/2024 đến tháng 12/2025.
- Lắp đặt máy móc, thiết bị, tuyển dụng lao động: Từ tháng 8/2025 đến tháng 3/2026.
- Vận hành thử và đi vào hoạt động chính thức: Từ tháng 12/2025 đến tháng 4/2026.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

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

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp: Luật Đầu tư; Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; và quy định khác của pháp luật có liên quan.
2. Ưu đãi về Thuế nhập khẩu: Luật Đầu tư; Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu; và quy định khác của pháp luật có liên quan.
3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất: Luật Đầu tư; Luật Đất đai; và quy định khác của pháp luật có liên quan.
4. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư khác: Theo quy định của pháp luật.

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

1. Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế phải làm thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Tuân thủ quy định của Luật Đầu tư; pháp luật về đất đai, môi trường, quy hoạch, xây dựng, xuất khẩu - nhập khẩu, lao động, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư ((Bao gồm cả địa điểm thực hiện dự án số 01 và địa điểm thực hiện dự án số 02).
3. Thực hiện đầy đủ các biện pháp xử lý chất thải; bảo vệ môi trường; phòng chống cháy, nổ và an toàn lao động theo quy định của pháp luật trong quá trình hoạt động của dự án.
4. Thực hiện đúng quy định về đầu tư trong khu công nghiệp; nghiêm chỉnh chấp hành các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; chịu trách nhiệm về việc huy động các nguồn vốn hợp pháp để triển khai dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.
5. Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế chịu trách nhiệm toàn diện về việc đăng ký được áp dụng quy định doanh nghiệp chế xuất; chịu trách nhiệm toàn diện về việc thực hiện đúng các quy định của pháp luật về doanh nghiệp chế xuất.

Sau khi hoàn thành quá trình xây dựng, doanh nghiệp chế xuất phải được cơ quan hải quan có thẩm quyền xác nhận việc đáp ứng các điều kiện kiểm tra, giám sát hải quan theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu trước khi chính thức đi vào hoạt động. Trường hợp doanh nghiệp chế xuất không được xác nhận đáp ứng điều kiện kiểm tra, giám sát hải quan thì không được hưởng chính sách thuế áp dụng đối với khu phi thuế quan. Việc kiểm tra, xác nhận, hoàn thiện điều kiện kiểm tra, giám sát hải quan của doanh nghiệp chế xuất thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

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

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

- Nguyên vật liệu phục vụ sản xuất là giấy và bao bì thành phẩm; phải đảm bảo không sử dụng các chất bị cấm sử dụng và gây ảnh hưởng sức khỏe, ô nhiễm môi trường.

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

- Thực hiện các giải pháp công nghệ phù hợp để xử lý môi trường chất thải rắn, bụi, hơi dung môi, sự cố môi trường,...phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án.

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

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

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

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

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

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3226187242, do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 6 năm 2022, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 31 tháng 10 năm 2022.

Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (Hai) bản gốc; Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) được cấp 01 bản, 01 bản lưu tại Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư./.

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Trung Kiên

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 3226187242

Chứng nhận lần đầu: Ngày 10 tháng 6 năm 2022

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất: Ngày 31 tháng 10 năm 2022

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ ba: Ngày 20 tháng 6 năm 2025

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ tư: Ngày 26 tháng 6 năm 2025

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đầu thầu;

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

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

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

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

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3226187242, do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 6 năm 2022, điều chỉnh lần thứ ba ngày 20 tháng 6 năm 2025; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801379534, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 6 năm 2022, thay đổi lần thứ hai ngày 27 tháng 8 năm 2024;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) nộp ngày 24 tháng 6 năm 2025,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG

Chứng nhận:

Dự án đầu tư: DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ; Mã số dự án 3226187242, do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 6 năm 2022, điều chỉnh lần thứ ba ngày 20 tháng 6 năm 2025,

Được đăng ký điều chỉnh:

- Địa điểm thực hiện dự án.
- Diện tích sử dụng.

Thông tin về dự án đầu tư sau khi điều chỉnh như sau:

Nhà đầu tư:

HONG KONG HONDA PRINTING HOLDINGS LIMITED; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 69756303-000-08-21-2; Ngày cấp: ngày 14 tháng 8 năm 2021; Cơ quan cấp: Đặc khu hành chính Hồng Kông (Trung Quốc).

Địa chỉ trụ sở chính: Room 1702, 17/F Hong Kong Trade Centre Nos. 161-167 Des Voeux Road Central HK (Trung Quốc).

Điện thoại: 13543315341

Email: honda@hondaholdings.com

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

Họ và tên: REN ZHISHENG

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc; Ngày sinh: ngày 14 tháng 4 năm 1968; Quốc tịch: Trung Quốc; Số hộ chiếu: E59604590; Ngày cấp: ngày 16 tháng 9 năm 2015; Nơi cấp: Cục Quản lý xuất nhập cảnh, Bộ Công an Trung Quốc.

Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện tại: No 1008 Hai Tian Street, Fu Tian District, Shen Zhen City, Guang Dong Province, China.

Điện thoại: 13543315341

Email: honda@hondaholdings.com

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư:

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA (HẢI DƯƠNG); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801379534, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 6 năm 2022, thay đổi lần thứ hai ngày 27 tháng 8 năm 2024; Mã số thuế: 0801379534.

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

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ.
2. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC

1	Sản xuất thùng carton và hộp màu.	1702
2	Sản xuất hộp quà, sản xuất khuôn giấy; sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hoá sản phẩm <i>(kèm theo sản phẩm bao bì do dự án sản xuất)</i> .	1709
3	Sản xuất các sản phẩm tem, nhãn mác.	3290
4	In ấn sản phẩm bao bì (thùng carton giấy, thùng carton màu, thùng carton sóng, hộp quà, hướng dẫn sử dụng, tem mác, túi PE, giấy nhựa).	1811
5	Thực hiện quyền xuất, nhập khẩu và quyền phân phối bán buôn hàng hoá theo quy định của pháp luật về thương mại; phù hợp với quy định về quản lý khu công nghiệp (cung ứng dịch vụ sản xuất công nghiệp), và quy định pháp luật có liên quan.	-
<i>*Nguyên liệu sử dụng trong sản xuất là giấy và bao bì thành phẩm.</i>		

Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) đăng ký được áp dụng quy định doanh nghiệp chế xuất.

3. Quy mô dự án:

3.1. Tại địa điểm số 1

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 4.000 tấn/năm.
- Sản xuất hộp quà (1.000 tấn/năm); sản xuất khuôn giấy (2.000 tấn/năm); sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hoá sản phẩm (300 tấn/năm).
- Sản xuất tem, nhãn mác: 100 tấn/năm.
- In bao bì, thùng carton: 2.500.000 sản phẩm/năm.
- Doanh thu từ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối hàng hoá buôn bán: 2.700.000 USD/năm.

3.2. Tại địa điểm số 2

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 8.000.000 sản phẩm/năm.
- Sản xuất hộp quà (500.000 hộp/năm); sản xuất khuôn giấy (7.500.000 sản phẩm/năm); sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hoá sản phẩm (1.000.000 sản phẩm/năm).
- Sản xuất tem, nhãn mác: 3.000.000 sản phẩm/năm.
- In bao bì, thùng carton: 2.000.000 sản phẩm/năm.
- Doanh thu từ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối hàng hoá buôn bán: 1.000.000 USD/năm.

3.3. Tại địa điểm số 3

- Sản xuất thùng carton và hộp màu: 4.000.000 sản phẩm/năm.
- Sản xuất hộp quà (500.000 hộp/năm); sản xuất khuôn giấy (4.000.000 sản phẩm/năm); sản xuất hướng dẫn sử dụng thiết bị hàng hoá sản phẩm (500.000 sản phẩm/năm).
- Sản xuất tem, nhãn mác: 2.000.000 sản phẩm/năm.
- In bao bì, thùng carton: 1.000.000 sản phẩm/năm.
- Doanh thu từ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối hàng hoá buôn bán: 1.000.000 USD/năm.

4. Địa điểm thực hiện dự án:

4.1. Địa điểm số 1: Một phần tầng 1 thuộc nhà xưởng A5, lô đất A4, khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát, km 47, quốc lộ 5, phường Việt Hoà, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

** Chủ sở hữu nhà xưởng: Công ty cổ phần KCN kỹ thuật cao An Phát.*

4.2. Địa điểm số 2: Một phần lô đất CN2 (ký hiệu lô CN2.5), khu công nghiệp An Phát 1, km 72, quốc lộ 37, thuộc các xã Quốc Tuấn, An Bình và An Lâm, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

4.3. Địa điểm số 3: Nhà xưởng số 1+2+3+4, văn phòng 1A+2A+3A+4A, lô CN2.6, khu công nghiệp An Phát 1, km 72, quốc lộ 37, thuộc các xã Quốc Tuấn, An Bình và An Lâm, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

** Chủ sở hữu nhà xưởng: Công ty cổ phần đầu tư Bigland ID.*

5. Diện tích sử dụng:

5.1. Địa điểm số 1: Diện tích nhà xưởng sử dụng là 6.030m².

5.2. Địa điểm số 2: Diện tích đất sử dụng khoảng 41.597m².

5.3. Địa điểm số 3: Diện tích nhà xưởng, văn phòng sử dụng là: 18.336,36m², (bao gồm: diện tích nhà xưởng số 1 là 3970,3m²; diện tích nhà xưởng số 2 là 3970,3m²; diện tích nhà xưởng số 3 là 3970,3m²; diện tích nhà xưởng số 4 là 3970,3m²; diện tích văn phòng xưởng 1 là 613,79m²; diện tích văn phòng xưởng 2 là 613,79m²; diện tích văn phòng xưởng 3 là 613,79m²; diện tích văn phòng xưởng 4 là 613,79m²).

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 337.090.000.000 (Ba trăm ba mươi bảy tỷ, không trăm chín mươi triệu) đồng, tương đương 13.500.000 (Mười ba triệu năm trăm nghìn) đô la Mỹ; bao gồm:

- Vốn đầu tư đăng ký lần đầu ngày 10/6/2022: 68.490.000.000 đồng, tương đương 3.000.000 đô la Mỹ.

- Vốn đầu tư đăng ký bổ sung ngày 18/7/2024: 203.600.000.000 đồng, tương đương 8.000.000 đô la Mỹ.

- Vốn đầu tư đăng ký bổ sung ngày 20/6/2025: 65.000.000.000 đồng, tương đương 2.500.000 đô la Mỹ.

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là 237.910.000.000 (Hai trăm ba mươi bảy tỷ, chín trăm mười triệu) đồng, tương đương 9.500.000 (Chín triệu, năm trăm nghìn) đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 70,37% tổng vốn đầu tư. Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VND	Tương đương USD			
1	HONG KONG HONDA PRINTING HOLDINGS LIMITED	172.910.000.000	7.000.000	100	Bằng tiền	Nhà đầu tư đã góp đủ
		65.000.000.000	2.500.000			Góp trong vòng 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ ba

Vốn huy động là 99.180.000.000 (Chín mươi chín tỷ, một trăm tám mươi triệu) đồng, tương đương 4.000.000 (Bốn triệu) đô la Mỹ; được huy động từ cổ đông, thành viên, từ chủ thể khác hoặc tổ chức tín dụng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án:

7.1. Địa điểm số 1: Đến ngày 28 tháng 6 năm 2027.

7.2. Địa điểm số 2: Đến ngày 17 tháng 02 năm 2071.

7.3. Địa điểm số 3: Đến ngày 08 tháng 5 năm 2030.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

8.1. Tiến độ góp vốn và dự kiến huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp là 237.910.000.000 đồng, tương đương 9.500.000 đô la Mỹ; trong đó:

+ Phần vốn góp là 172.910.000.000 đồng, tương đương 7.000.000 đô la Mỹ; Nhà đầu tư đã góp đủ.

+ Phần vốn góp là 65.000.000.000 đồng, tương đương 2.500.000 đô la Mỹ; Nhà đầu tư góp trong vòng 12 (mười hai) tháng kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ ba.

- Vốn huy động là 99.180.000.000 đồng, tương đương 4.000.000 đô la Mỹ; được huy động theo tiến độ triển khai thực hiện dự án đầu tư.

8.2. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

a) Tại địa điểm số 1

- Hoàn thành thủ tục đầu tư: Từ tháng 5/2022 đến tháng 6/2022.

- Hoàn thành các thủ tục môi trường, phòng cháy chữa cháy, cải tạo nhà xưởng: Từ tháng 6/2022 đến tháng 5/2023.

- Cải tạo nhà xưởng; lắp đặt máy móc thiết bị; tuyển dụng và đào tạo lao động: Từ tháng 5/2023 đến tháng 11/2023.

- Vận hành thử và đi vào hoạt động chính thức: Từ tháng 12/2022 đến tháng 11/2023.

b) Tại địa điểm số 2

- Hoàn thành thủ tục đầu tư: Từ tháng 7/2024 đến tháng 8/2024.

- Hoàn thành các thủ tục cấp phép môi trường, phòng cháy chữa cháy, xây dựng: Từ tháng 6/2025 đến tháng 12/2025.

- Hoàn thành xây dựng nhà xưởng: Từ tháng 7/2025 đến tháng 12/2026.

- Lắp đặt máy móc, thiết bị, tuyển dụng lao động: Từ tháng 5/2026 đến tháng 12/2026.

- Vận hành thử và đi vào hoạt động chính thức: Từ tháng 6/2026 đến tháng 12/2026.

c) Tại địa điểm số 03

- Hoàn thành thủ tục đầu tư: Tháng 6/2025.

- Hoàn thành thủ tục cấp phép môi trường: Từ tháng 6/2025 đến tháng 12/2025.

- Lắp đặt máy móc, thiết bị, tuyển dụng lao động: Từ tháng 8/2025 đến tháng 12/2025

- Vận hành thử và đi vào hoạt động chính thức: Từ tháng 12/2025.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

2. Tuân thủ quy định của Luật Đầu tư; pháp luật về đất đai, môi trường, quy hoạch, xây dựng, xuất khẩu - nhập khẩu, lao động, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong

quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư (bao gồm cả địa điểm thực hiện dự án số 01, địa điểm thực hiện dự án số 02, địa điểm thực hiện dự án số 03).

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

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

5. Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế chịu trách nhiệm toàn diện về việc đăng ký được áp dụng quy định doanh nghiệp chế xuất; chịu trách nhiệm toàn diện về việc thực hiện đúng các quy định của pháp luật về doanh nghiệp chế xuất.

Sau khi hoàn thành quá trình xây dựng, doanh nghiệp chế xuất phải được cơ quan hải quan có thẩm quyền xác nhận việc đáp ứng các điều kiện kiểm tra, giám sát hải quan theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu trước khi chính thức đi vào hoạt động. Trường hợp doanh nghiệp chế xuất không được xác nhận đáp ứng điều kiện kiểm tra, giám sát hải quan thì không được hưởng chính sách thuế áp dụng đối với khu phi thuế quan. Việc kiểm tra, xác nhận, hoàn thiện điều kiện kiểm tra, giám sát hải quan của doanh nghiệp chế xuất thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

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

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

- Nguyên vật liệu phục vụ sản xuất là giấy và bao bì thành phẩm; phải đảm bảo không sử dụng các chất bị cấm sử dụng và gây ảnh hưởng sức khỏe, ô nhiễm môi trường.

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

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

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

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

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

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

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3226187242, do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 6 năm 2022, điều chỉnh lần thứ ba ngày 20 tháng 6 năm 2025.

Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) được cấp 01 bản, 01 bản lưu tại Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư././.



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Trung Kiên

B. CÁC GIẤY TỜ PHÁP LÝ LIÊN QUAN TẠI ĐỊA ĐIỂM SỐ 01

1. Hợp đồng thuê nhà xưởng tiêu chuẩn giữa Công ty cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát và Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) + Phụ lục hợp đồng (Phụ lục số 9).
2. Văn bản số 238/CV-UBND ngày 02/11/2022 của Ủy ban nhân dân phường Việt Hòa V/v Đăng ký môi trường cho “Dự án sản xuất và in ấn bao bì”.
3. Các văn bản nghiệm thu, thẩm duyệt về PCCC.
4. Bản vẽ thiết kế hệ thống xử lý khí thải + Thuyết minh quy trình vận hành.

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN

Giữa

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT
(AN PHÁT COMPLEX)**

Và

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẨM HONDA (HẢI DƯƠNG)

HẢI DƯƠNG, THÁNG 06 -2022

MỤC LỤC

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI	4
ĐIỀU 2: VIỆC CHO THUÊ VÀ THỜI HẠN THUÊ.....	7
ĐIỀU 3: TIỀN THUÊ, CHI PHÍ KHÁC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	7
ĐIỀU 4: BÀN GIAO NHÀ XƯỞNG.....	9
ĐIỀU 5: SỬ DỤNG NHÀ XƯỞNG	9
ĐIỀU 6: ĐIỀU CHỈNH VÀ SỬA CHỮA NHÀ XƯỞNG.....	10
ĐIỀU 7: TIỆN ÍCH VÀ CƠ SỞ VẬT CHẤT	11
ĐIỀU 8: CHUYỂN GIAO VÀ CHO THUÊ LẠI	12
ĐIỀU 9: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN THUÊ	13
ĐIỀU 10: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ.....	15
ĐIỀU 11: TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI VI PHẠM HỢP ĐỒNG	17
ĐIỀU 12: HƯ HỒNG VÀ THU NHẬN BẤT BUỘC	22
ĐIỀU 13: CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG THUÊ.....	23
ĐIỀU 14: THÔNG BÁO	24
ĐIỀU 15: LUẬT ÁP DỤNG	26
ĐIỀU 16: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	26
ĐIỀU 17: BẢO MẬT	26
ĐIỀU 18: ĐIỀU KHOẢN CHUNG	26

CÁC PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1: BẢN VẼ

PHỤ LỤC 2: TIỀN THUÊ, TIỀN ĐẶT CỌC, CHI PHÍ VÀ THANH TOÁN

PHỤ LỤC 3: ĐIỀU KIỆN BÀN GIAO NHÀ XƯỞNG CƠ BẢN

PHỤ LỤC 4: TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI LOẠI B

PHỤ LỤC 5: THUÊ TRẠM BIẾN ÁP

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN

Số: 0629/2022/HDTC / APC-HDP

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ XƯỞNG TIÊU CHUẨN ("Hợp Đồng Thuê") này được lập và ký vào ngày 29 tháng 06 năm 2022 ("Ngày Có Hiệu Lực"), bởi và giữa các Bên sau đây:

(1) Bên Cho Thuê : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT

Trụ sở chính : Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, KM 47, QL.5 (AH14), Phường Việt Hòa, TP. Hải Dương, T. Hải Dương

Mã số thuế : 0801225485

Điện thoại : (84) 220 389 6767

Đại diện bởi : Ông Phạm Văn Tuấn

Chức danh : Tổng Giám Đốc

(Sau đây được gọi là "**Bên Cho Thuê**")

VÀ

(2) Bên Thuê : CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA (HẢI DƯƠNG)

Trụ sở chính : Một phần tầng 1 Nhà xưởng A5, Lô đất A4, Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, Km47, Quốc lộ 5, Phường Việt Hoà, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Việt Nam

Mã số thuế : 0801379534

Số điện thoại : 0338987583

Đại diện bởi : Ông Tan, XiaoHua

Chức danh : Tổng Giám Đốc

(Sau đây được gọi là "**Bên Thuê**")

Bên Cho Thuê, Bên Thuê được gọi chung là "**Các Bên**" và gọi riêng là "**Bên**"

XÉT RÀNG:

A. Bên Cho Thuê là nhà đầu tư dự án “Đầu tư, Xây dựng và Kinh doanh hạ tầng và nhà xưởng tại Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát”. Bên Cho Thuê cũng là chủ sở hữu hợp pháp của Nhà Xưởng tại Khu Công nghiệp kỹ thuật cao An Phát tại tỉnh Hải Dương, Việt Nam (Địa chỉ: Km 47, Quốc lộ 5, phường Việt Hóa, thành phố Hải Dương tỉnh Hải Dương Việt Nam).

B. Hongkong Honda Printing Holding Limited và Bên Cho Thuê đã tham gia ký kết thỏa thuận Hợp đồng nguyên tắc số 0108/2022/HDNT/APC-HDP vào ngày 08 tháng 01 năm 2022 đưa ra các điều khoản và điều kiện chính cho việc thuê nhà xưởng xây sẵn tại An Phát Complex, cũng các Phụ lục sửa đổi, bổ sung diện tích nhà xưởng, thuê trạm biến áp (“Hợp Đồng Nguyên Tắc”). Theo đó, Hongkong Honda Printing Holding Limited đã thực hiện đặt cọc cho Bên Cho Thuê số tiền đặt cọc là **1.579.454.835 VND** (Bằng chữ: *Một tỷ, năm trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi tư nghìn, tám trăm ba mươi lăm Việt Nam đồng*), để nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ ký kết Hợp đồng thuê Nhà Xưởng, Trạm Biến Áp chính thức và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng Nguyên Tắc và Phụ lục kèm theo.

C. Bên Thuê, một công ty được thành lập theo quy định Pháp luật Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801379534 ngày 14 tháng 06 năm 2022 cấp bởi Sở Kế Hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương, là Doanh nghiệp thực hiện Dự án Đầu tư theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với mã dự án 3226187242 ngày 10 tháng 06 năm 2022 cấp bởi Ban quản lý khu công nghiệp tỉnh Hải Dương do Hongkong Honda Printing Holding Limited là nhà đầu tư. Bên Thuê đã được chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Hongkong Honda Printing Holding Limited tại Hợp Đồng Nguyên Tắc theo thỏa thuận bên số 0629/2022/TTBB/APC-HDP bên ký ngày 29/06/2022 giữa Bên Cho Thuê, Bên Thuê và Hongkong Honda Printing Holding Limited (“Thỏa Thuận Ba Bên”). Theo đó, Bên Thuê sẽ thuê Tầng 1 Nhà Xưởng A5, và trạm biến áp lắp đặt tại Tầng 1 Nhà Xưởng A5, KCN An Phát Complex để thực hiện Dự án Đầu tư.

Vì VẬY, sau khi bàn bạc, các Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng Thuê với các điều khoản và điều kiện như sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1.1 Những diễn giải sau trong Hợp Đồng Thuê này sẽ có nghĩa như sau:

Các Cơ Sở Vật Chất Chung”	đề cập đến những khu vực, những trang thiết bị chung trong Khu Công Nghiệp, bao gồm vườn, đèn đường, đường giao

thông, các cơ sở, dịch vụ an ninh, vệ sinh môi trường và cơ sở hạ tầng viễn thông cho Khu Công Nghiệp.

“Ngày Bàn Giao”	là ngày Bên Cho Thuê bàn giao nhà xưởng cơ bản cho Bên Thuê theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng Thuê.
“Hợp Đồng Thuê”	là Hợp đồng thuê nhà xưởng tiêu chuẩn này, và toàn bộ các phụ lục, sửa đổi bổ sung khác liên quan đến Hợp đồng này được ký bởi Bên Thuê và Bên Cho Thuê.
“Tiền Đặt Cọc”	Đề cập đến khoản Tiền đặt cọc được định nghĩa tại Điều 3.3 (a) của Hợp Đồng Thuê
“KCN An Phát Complex”	Đề cập đến Khu Công nghiệp kỹ thuật cao An Phát tại địa chỉ Km 47, Quốc lộ 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương tỉnh Hải Dương, Việt Nam
“Nhà Xưởng”	Nghĩa là một phần Tầng 1 của Nhà xưởng được gán nhãn A5 thuộc quyền sở hữu của Bên Cho Thuê, được xây trên Lô Đất theo thiết kế và tiêu chuẩn như được mô tả tại Điều Kiện Bàn Giao, Bản Vẽ Nhà Xưởng (Phụ Lục 1, 3 của Hợp Đồng Thuê.) Để tránh hiểu lầm, Diện tích thuê là 6.030 m² diện tích thực tế sẽ được đo vào Ngày Bàn Giao để tính tiền thuê chính xác.
Trạm Biến Áp	là trạm biến áp do Bên Cho Thuê lắp đặt tại Nhà Xưởng, thuộc sở hữu của Bên Cho Thuê, và được Bên Thuê thuê để sử dụng theo thoả thuận của Các Bên tại Phụ Lục số 05 của Hợp Đồng Thuê.

“Lô Đất”	Dề cập đến một phần lô đất A4 có diện tích 9890,16m ² theo GCNQSDĐ số CQ 338692 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên Cho Thuê, mà trên đó đặt Nhà Xưởng và các công trình xây dựng, kết cấu và lắp đặt phụ trợ khác tại An Phát Complex
“Pháp Luật”	Nghĩa là các quy định pháp luật của Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
“Thời Hạn Thuê”	Dề cập đến thời hạn cho thuê được quy định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng Thuê.
“Giấy Phép”	Nghĩa là Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Bên Thuê.
“Tiền Thuê”	có nghĩa giống như định nghĩa trong Điều 3.1 của Hợp Đồng Thuê.
“Tiện ích”	Nghĩa là cung cấp nước, hệ thống thoát nước, viễn thông và các dịch vụ khác được cung cấp bởi Bên Cho Thuê hoặc các bên thứ ba trong Khu Công Nghiệp
“Việt Nam Đồng” hoặc “VND”	Nghĩa là đồng tiền Việt Nam

- 1.2 Các tiêu đề của các điều khoản và các phụ lục của Hợp Đồng Thuê này chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc tham khảo và không ảnh hưởng đến việc diễn giải các nội dung trong đó.
- 1.3 Ngoại trừ trường hợp có yêu cầu khác, các tham chiếu ở đây đối với các điều khoản hoặc phụ lục là các tham chiếu đến một điều khoản hoặc phụ lục của Hợp Đồng Thuê này, và các tham chiếu trong một phụ lục tới một điều khoản là các tham chiếu tới một điều khoản của phụ lục đó.
- 1.4 Các hạn chế hoặc nghĩa vụ áp dụng đối với Bên Thuê ở đây bao gồm các nghĩa vụ đối với Bên Thuê áp dụng cho bất cứ người nào đang ở trong, sử dụng hoặc thăm Nhà Xưởng, Lô Đất và Khu Công Nghiệp An Phát Complex rõ ràng hoặc ngụ ý với sự đồng ý của Bên Thuê bao gồm (nhưng không giới hạn) các nhân viên, đại lý, nhà thầu, đối tác, khách thăm quan của Bên Thuê phải tuân theo những quy định hạn chế hoặc nghĩa vụ đó.

ĐIỀU 2: VIỆC CHO THUÊ VÀ THỜI HẠN THUÊ

- 2.1 Bên Cho Thuê đồng ý cho Bên Thuê thuê và Bên Thuê đồng ý thuê lại Nhà Xưởng.
- 2.2 Việc cho thuê Nhà xưởng theo Hợp Đồng Thuê này sẽ có thời hạn là 03 (ba) năm bắt đầu kể từ ngày Hợp Đồng Thuê này có hiệu lực ("**Thời Hạn Thuê**") hoặc thời hạn khác được các Bên điều chỉnh và đồng ý bằng văn bản bởi các bên theo từng thời điểm. Để tránh nghi ngờ, Hợp Đồng Thuê này có thể chấm dứt trước khi hết hạn theo thỏa thuận chung của tất cả các Bên.

ĐIỀU 3: TIỀN THUÊ, CHI PHÍ KHÁC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1 Tiền Thuê

- a. Tiền Thuê được quy định tại Phụ lục 2 đính kèm với Hợp Đồng Thuê.
- b. Tiền Thuê chưa bao gồm Thuế Giá trị gia tăng, phí và chi phí cho tất cả các Tiện ích (bao gồm nhưng không giới hạn) điện, nước, phương tiện truyền thông, cứu hỏa và vệ sinh, dịch vụ công cộng.

3.2 Thanh toán

- a. Việc thanh toán sẽ được thực hiện trên cơ sở các điều khoản, quy định tại Phụ Lục 2 đính kèm trong Hợp Đồng Thuê này.

- b. Trừ trường hợp yêu cầu bằng văn bản từ Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ thanh toán Tiền Thuê và bất kỳ khoản phải trả nào khác theo quy định của Hợp đồng thuê này, bao gồm cả việc thanh toán các khoản tiền phát sinh theo quy định tại Điều 11.1 của Hợp Đồng Thuê, bằng việc chuyển khoản vào Tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê ("**Tài Khoản**") vào hoặc trước ngày đến hạn thanh toán, không phụ thuộc vào việc Bên Thuê nhận được hóa đơn có liên quan từ Bên Cho Thuê. Thông tin Tài Khoản chi tiết như sau:

Tên Tài khoản	CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT
Số tài khoản:	116002648592 (VND)
Ngân hàng	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam
Chi nhánh	Chi nhánh Khu công nghiệp Hải Dương
Mã SWIFT	ICBVVNVX346
Địa chỉ Người thụ hưởng:	Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, KM 47, QL.5 (AH14), Phường Việt Hòa, TP. Hải Dương, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam

- c. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Bên Thuê thanh toán đầy đủ, Bên Cho Thuê sẽ cung cấp Hóa đơn giá trị gia tăng ("GTGT") hợp lệ và chứng từ chính thức cho Bên Thuê.
- d. Trường hợp Bên Thuê đáp ứng được đủ điều kiện và được cấp Giấy chứng nhận Doanh nghiệp chế xuất (EPE), Bên Thuê sẽ được hưởng mức thuế suất GTGT ưu đãi theo quy định pháp luật ("thuế suất GTGT đặc biệt") và Bên Thuê phải cung cấp các tài liệu chứng minh thuế suất GTGT đặc biệt áp dụng cho các khoản thanh toán có liên quan. Bên Thuê đồng ý rằng trên cơ sở tuân thủ và áp dụng các quy định pháp luật về thuế GTGT: (i) các đơn giá và khoản thanh toán theo quy định trong Hợp đồng thuê này sẽ được áp dụng theo mức thuế GTGT đặc biệt; (ii) Bên Cho Thuê sẽ cung cấp hóa đơn GTGT chính thức với thuế suất GTGT đặc biệt cho các khoản thanh toán theo quy định pháp luật; (iii) Trường hợp Bên Thuê phải trả thuế GTGT đối với các khoản thanh toán theo luật pháp Việt Nam (thay vì được áp dụng thuế suất GTGT đặc biệt), Bên Thuê, trên cơ sở các yêu cầu của Bên Cho Thuê, sẽ phải trả cho số tiền thuế GTGT

đầy đủ có liên quan theo đề nghị của Bên Cho Thuê để Bên Cho Thuê thực hiện việc kê khai thuế theo quy định Pháp luật.

- e. Nếu Bên Thuê chậm trễ trong việc thực hiện bất kỳ khoản thanh toán nào, hoặc đã thực hiện thanh toán nhưng không đầy đủ cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Thuê sẽ phải trả lãi chậm trả cho Bên Cho Thuê với lãi suất mười lăm phần trăm (15%) trên một năm (một năm được xác định là 365 ngày), được tính trên toàn bộ số tiền chậm thanh toán đã quá hạn và trong toàn bộ thời gian kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế.

3.3 Tiền Đặt Cọc

- a. Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê này, Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Phụ Lục 02 kèm theo Hợp Đồng Thuê này.
- b. Để tránh hiểu nhầm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản khoản Tiền Đặt Cọc này sẽ được Bên Cho Thuê giữ lại với mục đích đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Thuê quy định tại Hợp Đồng Thuê này trong suốt Thời Hạn Thuê và/hoặc thời hạn gia hạn của Hợp Đồng Thuê (nếu có) bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ của Bên Thuê liên quan đến sử dụng/ thuê Nhà Xưởng, Trạm Biển Ấp, và/hoặc bất kỳ các tài sản khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê xưởng chính thức và Phụ lục số 05 về việc thuê Trạm Biển Ấp và các phụ lục, thỏa thuận bổ sung khác liên quan đến Hợp Đồng Thuê này. Để làm rõ, Tiền Đặt Cọc sẽ không phát sinh lãi trong toàn bộ thời gian Bên Cho Thuê giữ Tiền Đặt Cọc từ Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này.

ĐIỀU 4: BÀN GIAO NHÀ XƯỞNG

Bên Cho Thuê đã bàn giao Nhà Xưởng theo hiện trạng như được ghi nhận trong Phụ lục 1, Phụ lục 3, và Biên bản bàn giao được hai bên đồng ý xác nhận với việc bàn giao nhà xưởng tại thời điểm ký Hợp Đồng Thuê này.

ĐIỀU 5: SỬ DỤNG NHÀ XƯỞNG

- 5.1. Bên Thuê sẽ sử dụng Nhà Xưởng cho mục đích Dự án sản xuất (Bên Thuê là nhà sản xuất và sẽ sử dụng Nhà Xưởng phục vụ cho hoạt động sản xuất hàng hóa) theo đúng Giấy Phép ("Mục Đích Thuê"). Bên Thuê không được sử dụng Nhà Xưởng cho bất kỳ

mục đích nào khác ngoài Mục Đích Thuê mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

- 5.2. Bên Thuê chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc sử dụng Nhà Xưởng cho bất kỳ mục đích nào khác Mục Đích Thuê và/hoặc trái với quy định pháp luật.
- 5.3. Trước và trong khi sử dụng nhà xưởng cho Mục Đích Thuê, Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo việc có đủ các phê duyệt, chứng chỉ, giấy phép khác cần thiết liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Dự án theo quy định Pháp luật, bằng chi phí của Bên Thuê, ngoại trừ Đăng ký môi trường lần đầu cho Dự án (chỉ hỗ trợ một lần). Để làm rõ, Bên Thuê sẽ chuẩn bị các tài liệu cần thiết cùng với sự hỗ trợ của Bên Cho Thuê, đồng thời ủy quyền cho Bên Cho Thuê nộp hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép; Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm để Đăng ký Môi trường cho Dự án lần đầu, bằng chi phí của Bên Cho Thuê với điều kiện Bên Thuê đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.
- 5.4. Bên Thuê chịu trách nhiệm lắp đặt và đấu nối các Tiện ích cho Nhà Xưởng từ điểm đấu nối (điểm đấu nối sẽ ở trong Nhà Xưởng hoặc tại phần lõi vào Nhà Xưởng) do Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba chuẩn bị và Bên Thuê cũng chịu trách nhiệm ký hợp đồng cung cấp Tiện ích với các nhà cung cấp hoặc thông qua Bên Cho Thuê với các điều khoản và điều kiện được thống nhất bởi các bên liên quan. Bên Thuê đảm bảo rằng, việc đấu nối hoặc bổ sung các Tiện ích của Bên Thuê sẽ phải đảm bảo trên nguyên tắc an toàn và bảo vệ môi trường và sẽ không tạo ra bất cứ nguy cơ gây thiệt hại cho Bên Cho Thuê và bất cứ bên thứ ba nào khác.

ĐIỀU 6: ĐIỀU CHỈNH VÀ SỬA CHỮA NHÀ XƯỞNG

- 6.1 Trong phạm vi Mục Đích Thuê, Bên Thuê có thể điều chỉnh, thay đổi, cải tạo đối với Nhà Xưởng, với điều kiện là:
 - a. Trong trường hợp việc điều chỉnh/thay đổi/cải tạo đó phải được Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của Pháp luật, thì những điều chỉnh, thay đổi đó phải được sự đồng ý trước bằng văn bản bởi Bên Cho Thuê và tuân thủ các điều kiện, phê duyệt (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền.
 - b. Những thay đổi cấu trúc chính, mở rộng hoặc giảm diện tích sàn, chiều cao hoặc hình khối của công trình Nhà Xưởng đều bị nghiêm cấm trừ trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản bởi Bên Cho Thuê.

- c. Bất cứ thay đổi/điều chỉnh/cải tạo nào liên quan hoặc có khả năng ảnh hưởng đến cấu trúc của Nhà Xưởng, hệ thống phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường và an toàn trong vận hành đều phải được đệ trình tới Bên Cho Thuê trước ít nhất 07 ngày làm việc để Bên Cho Thuê xem xét chấp thuận.
 - d. Trường hợp các điều chỉnh/ thay đổi không cần chấp thuận trước bởi cơ quan có thẩm quyền hoặc bởi Bên Cho Thuê theo quy định tại điểm (a), (b) và điểm (c) tại Điều 6.1 nêu trên, Bên Thuê được phép tự mình quyết định thực hiện những điều chỉnh/thay đổi này. Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày hoàn thành những điều chỉnh/thay đổi đó.
 - e. Tất cả chi phí, phí tổn liên quan đến việc điều chỉnh/thay đổi/cải tạo đó sẽ được chi trả bởi Bên Thuê.
- 6.2. Ngoại trừ nghĩa vụ của Bên Cho Thuê trong việc duy trì các Cơ sở vật chất Chung, Bên Thuê, bằng chi phí riêng của Bên Thuê, phải duy trì và giữ cho Nhà Xưởng và Lô Đất (bao gồm nhưng không giới hạn mặt bằng, các thành phần kết cấu và phi kết cấu) trong tình trạng tốt như tình trạng ban đầu nhận bàn giao (ngoại trừ hao mòn và các hư hỏng thông thường), và sửa chữa mọi hư hỏng do Bên Thuê hoặc các đại lý, nhân viên, hoặc do Nhà thầu của Bên Thuê gây ra.
- 6.3. Bên Thuê có trách nhiệm đảm bảo đạt được các phê duyệt, chứng chỉ, giấy phép cần thiết từ các cơ quan có thẩm quyền cho việc điều chỉnh và thay đổi được nêu trong Điều 6.1 theo quy định pháp luật bằng chi phí của mình, bao gồm nhưng không giới hạn ở những nội dung liên quan đến giấy phép xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy. Bên Thuê phải chịu các rủi ro và chi phí cho bất kỳ sự không tuân thủ nào, bao gồm nhưng không giới hạn chịu các khoản phạt áp dụng bởi các cơ quan có thẩm quyền.
- 6.4. Bên Cho Thuê có nghĩa vụ phải mua và duy trì bảo hiểm có liên quan mà chủ sở hữu tài sản (Nhà Xưởng) phải mua theo quy định của pháp luật; Bên Thuê phải mua và duy trì bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật đối với tài sản của Bên Thuê.

ĐIỀU 7: TIỆN ÍCH VÀ CƠ SỞ VẬT CHẤT

- 7.1 Các Cơ Sở Vật Chất Chung đang và sẽ được cung cấp, lắp đặt và bảo trì bởi Bên Cho Thuê để đảm bảo rằng Bên Thuê có thể khai thác và sử dụng Nhà Xưởng cho Mục Đích Thuê. Bên Thuê có nghĩa vụ tuân thủ các nội quy, quy tắc, quy chế do Bên Cho Thuê ban hành theo thời gian đối với việc sử dụng các Tiện ích và Cơ Sở Vật Chất Chung.

- 7.2 Bên Thuê phải tuân thủ tất cả các điều khoản và điều kiện của các thỏa thuận liên quan đến việc cung cấp Tiện ích, Cơ Sở Vật Chất Chung, bồi thường đầy đủ và đảm bảo cho Bên Cho Thuê không bị tổn hại bởi bất kỳ khiếu nại hoặc thủ tục tố tụng nào của bên thứ ba phát sinh từ hoặc liên quan đến việc sử dụng không đúng các Tiện Ích và Cơ Sở Vật Chất Chung đó (để tránh hiểu nhầm, Bên Thuê sẽ phải bồi thường và giữ cho Bên Cho Thuê không bị tổn hại do các khiếu nại hoặc thủ tục tố tụng của bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến việc sử dụng không đúng các Tiện ích và Cơ Sở Vật Chất Chung đó).
- 7.3 Bên Thuê, với trách nhiệm của mình, sẽ chuẩn bị tất cả các phương tiện cần thiết và các điều kiện khác để có thể nhận được nguồn cung cấp điện từ Bên Cho Thuê hoặc đơn vị cung cấp và chịu mọi chi phí và tổn thất, bồi thường mọi thiệt hại cho Bên Cho Thuê hoặc các bên thứ ba khác trực tiếp và/ hoặc gián tiếp phát sinh do lỗi của Bên Thuê khi không chuẩn bị đầy đủ tất cả các phương tiện cần thiết và các điều kiện khác để nhận được nguồn điện theo luật pháp Việt Nam và các yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Bên Cho Thuê.

ĐIỀU 8: CHUYỂN GIAO VÀ CHO THUÊ LẠI

- 8.1. Bất kỳ và tất cả các quyền, lợi ích và lãi suất của Các Bên theo Hợp Đồng Thuê này sẽ không được chuyển giao nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên còn lại trừ khi được quy định khác tại Thỏa thuận này và để tránh nghi ngờ, Bên Thuê không được cho thuê lại hoặc chuyển giao một phần hoặc toàn bộ quyền sử dụng Nhà Xưởng cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Đối với mục đích tái cấu trúc của Bên Thuê, dù có bất kỳ điều khoản nào khác trong Hợp Đồng Thuê có nghĩa trái ngược, Bên Thuê sẽ có quyền tuyệt đối (mà không cần có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê) để chuyển nhượng bất kỳ và tất cả các quyền và lợi ích và lãi suất của Bên Thuê theo Hợp Đồng Thuê cho các công ty liên kết là thành viên của nhóm các công ty mà Bên Thuê là thành viên (bao gồm công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, v.v.), với điều kiện là (i) việc chuyển nhượng được luật pháp Việt Nam cho phép và (ii) các công ty liên kết đó phải kế thừa và tiếp tục thực hiện tất cả các điều khoản và quy định của Hợp Đồng Thuê này; (iii) Việc chuyển giao này phải được thông báo cho Bên Cho Thuê và các Bên sẽ ký kết các văn bản cần thiết để ghi nhận việc chuyển quyền và nghĩa vụ này theo đề nghị của Bên Cho Thuê.
- 8.2. Bên Cho Thuê có quyền chuyển nhượng Dự án, Nhà Xưởng và/ hoặc quyền sử dụng đất đối với Lô đất cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần có sự chấp thuận của Bên

Thuê, với điều kiện bên thứ ba đó phải thừa kế và tiếp tục thực hiện tất cả các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê này và Bên Cho Thuê sẽ thông báo trước 90 ngày cho Bên Thuê về việc chuyển nhượng đó, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

- 8.3. Theo các điều khoản và quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa các Bên, Bên Cho Thuê có thể chuyển nhượng toàn bộ Nhà Xưởng cho Bên Thuê. Trong trường hợp này, phần Tiền Thuê tương ứng với phần còn lại của kỳ thanh toán có liên quan (đã được Bên Thuê thanh toán nhưng chưa sử dụng), cũng như Tiền Đặt Cọc, sẽ được chuyển đổi thành khoản thanh toán theo thỏa thuận chuyển nhượng Nhà Xưởng có liên quan và Hợp Đồng Thuê sẽ tự động chấm dứt.

ĐIỀU 9: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN THUÊ

9.1. Quyền của Bên Thuê

- a. Bên Thuê có quyền yêu cầu Bên Cho Thuê bàn giao Nhà Xưởng theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng Thuê này;
- b. Bên Thuê có quyền yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Nhà Xưởng;
- c. Bên Thuê sẽ có quyền sử dụng độc quyền Nhà Xưởng theo Mục Đích Thuê và các quy định của Bên Cho Thuê về việc sử dụng các Tiện ích và Cơ Sở Vật Chất Chung trong Thời Hạn Thuê.
- d. Có quyền trong việc lắp đặt thiết bị và các hạng mục cần thiết khác trong Nhà Xưởng để thực hiện Dự án sản xuất theo Giấy phép;
- e. Theo các quy định tại Điều 6, có quyền cải tạo không gian bên trong Nhà Xưởng với điều kiện việc cải tạo đó không ảnh hưởng đến cấu trúc an toàn và bên ngoài của Nhà Xưởng cũng như quy hoạch được phê duyệt. Trong trường hợp việc cải tạo hoặc sửa chữa phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép, Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê và chỉ có thể tiến hành cải tạo hoặc sửa chữa sau khi có chấp thuận của Bên Cho Thuê (sự chấp thuận này không bị khước từ hoặc trì hoãn một cách vô lý) và sự chấp thuận/ phê duyệt của Cơ quan có thẩm quyền (Bên Thuê trực tiếp hoặc thông qua Bên Cho Thuê hỗ trợ nộp hồ sơ để đạt được các phê duyệt và sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền nếu pháp luật yêu cầu với chi phí do Bên Thuê chi trả; Bên Thuê phải chịu mọi rủi ro và

chi phí cho bất kỳ sự không tuân thủ pháp luật nào kể cả hình phạt từ các cơ quan có thẩm quyền);

- f. Bên Thuê có quyền yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này gây ra ;
- g. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này và các điều khoản, quy định của Pháp luật.

9.2. Trách nhiệm của Bên Thuê

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các khoản phải trả cho Bên Cho Thuê;
- b. Bảo quản, Sử dụng Nhà Xưởng theo đúng Mục Đích Thuê và tuân thủ theo quy định và điều khoản của pháp luật; bằng chi phí của mình, thực hiện việc bảo trì, sửa chữa Nhà Xưởng theo quy định tại Điều 6.2;
- c. Chịu trách nhiệm cho các rủi ro liên quan đến tài sản và hoạt động đầu tư, hoạt động kinh doanh và sản xuất của mình, bao gồm những rủi ro liên quan đến con người, bên thứ ba và việc không tuân thủ quy định pháp luật;
- d. Tuân thủ các quy định, nội quy, quy chế do Bên Cho Thuê ban hành và/hoặc điều khoản theo Hợp Đồng Thuê, và các thoả thuận khác có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn về việc sử dụng các Tiện ích và Cơ Sở Vật Chất Chung; quản lý, vận hành tại Khu Công Nghiệp An Phát Complex;
- e. Bên Thuê phải chịu trách nhiệm và bồi thường cho Bên Cho Thuê liên quan đến và cho (a) mọi tổn thất hoặc thiệt hại phát sinh từ lỗi liên quan trực tiếp đến việc sử dụng không phù hợp của Bên Thuê liên quan đến Nhà Xưởng (nếu có) mà Bên Cho Thuê phải chịu với vai trò là chủ sở hữu của Nhà Xưởng; (b) thiệt hại, tổn thất phát sinh do lỗi (liên quan trực tiếp đến việc sử dụng không phù hợp) của Bên Thuê liên quan đến Tiện ích và Cơ Sở Vật Chất Chung; (c) khiếu nại, yêu cầu, trách nhiệm pháp lý, việc xét xử, chi phí, tổn thất và các chi phí khác dưới bất kỳ hình thức nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh cho Bên Cho Thuê (nếu có) do các lỗi phát sinh (chỉ liên quan trực tiếp đến việc sử dụng không phù hợp) từ Bên Thuê trong quá trình sử dụng Nhà Xưởng; và (d) các vi phạm của Bên Thuê đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê; Với điều kiện là sự mất mát, thiệt hại, yêu cầu và trách nhiệm pháp lý nói trên là chính đáng và hợp lý hóa hoặc được hai bên thống nhất;

- f. Trả Nhà Xưởng theo đúng thoả thuận trong Hợp Đồng Thuê này;
- g. Bên Thuê hiểu và thừa nhận rằng quyền sở hữu Nhà Xưởng và quyền sử dụng đất đối với Lô Đất thuộc về Bên Cho Thuê, và Bên Thuê sẽ không bao giờ tạo ra bất kỳ biện pháp an ninh hoặc quyền cho bên thứ ba đối với hoặc liên quan tới Nhà Xưởng và Lô Đất;
- h. Các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp Đồng Thuê này và các điều khoản, quy định của Pháp luật;

ĐIỀU 10: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

10.1. Quyền của Bên Cho Thuê

- a. Nhận được Tiền Thuê, Tiền Đặt Cọc và những khoản phải trả khác (nếu có) từ Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này;
- b. Được quyền (i) ban hành và sửa đổi các quy định về việc sử dụng các Tiện ích và Cơ Sở Vật Chất Chung (nằm ngoài ranh giới của Nhà Xưởng) theo thời gian mà không cần sự đồng ý của Bên Thuê (với lý do hợp lý và không gây bất lợi đáng kể tác động đến Bên Thuê), nhưng sẽ thông báo cho Bên Thuê 30 ngày trước ngày có hiệu lực của các quy định và sửa đổi đó, ngoại trừ các thay đổi được áp dụng ngay lập tức theo quy định của pháp luật; (ii) Lấy ý kiến đồng thuận của Bên Thuê trước khi ban hành và sửa đổi các quy định về việc sử dụng các Cơ Sở Vật Chất Chung (nằm trong ranh giới của Nhà Xưởng), ngoại trừ những thay đổi được áp dụng ngay lập tức theo quy định của pháp luật;
- c. Có quyền yêu cầu Bên Thuê bảo quản, sử dụng Nhà Xưởng theo đúng Mục Đích Thuê và tuân thủ theo quy định và điều khoản của pháp luật;
- d. Được quyền đầu tư, khai thác và sử dụng tài sản và quyền sử dụng đất bên ngoài Khu đất, bao gồm cả việc đầu tư xây dựng Cơ Sở Vật Chất Chung và Tiện ích, trên cơ sở Dự án đã được phê duyệt và kế hoạch của chính bên mình;
- e. Có quyền tạo ra bất kỳ biện pháp bảo đảm hoặc quyền của bên thứ ba đối với Nhà Xưởng, quyền sử dụng đất đối với Lô đất và/hoặc các lợi ích phát sinh từ Hợp Đồng Thuê, với điều kiện là các hành động đó không ảnh hưởng hoặc tạo ra bất kỳ sự cản trở hoặc áp đặt bất cứ điều kiện về bất cứ quyền hoặc lợi ích của Bên Thuê theo Hợp Đồng Thuê này. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê sẽ không sử dụng Nhà Xưởng và quyền sử dụng đất đối với Lô đất làm tài sản để góp vốn trong bất kỳ giao dịch nào

của Bên Cho Thuê, ngoại trừ việc góp vốn hợp tác với Bên Thuê hoặc bất kỳ bên nào được chỉ định bởi Bên Thuê.

- f. Có quyền vào Nhà Xưởng nhưng phải thông báo cho Bên Thuê biết trước 15 phút bằng điện thoại hoặc 01 ngày bằng văn bản để bên Bên Thuê phối hợp thực hiện trong trường hợp kiểm tra sự tuân thủ của Bên Thuê đối với Mục Đích Thuê, các quy định về sử dụng Tiện ích và Cơ Sở Vật Chất Chung, an toàn vận hành, phòng cháy chữa cháy, kết quả của sự điều chỉnh/thay đổi được thực hiện bởi Bên Thuê. Trong trường hợp khẩn cấp là hỏa hoạn hoặc bất kỳ tình huống tương tự nào khác có cùng mức độ nghiêm trọng, Bên Cho Thuê hoặc đại diện của mình có thể vào Nhà Xưởng nếu cần thiết vào bất cứ lúc nào mà không cần thông báo trước.
- g. Yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp Đồng Thuê này;
- h. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này và các điều khoản, quy định của Pháp luật.

10.2. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

- a. Đảm bảo quyền của Bên Thuê trong việc sử dụng Nhà Xưởng mà không bị gián đoạn bởi Bên Cho Thuê và bất kỳ bên thứ ba nào trong Thời Hạn Thuê, trừ khi các cơ quan chức năng liên quan có yêu cầu, với điều kiện Bên Thuê thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các điều khoản và quy định của Hợp Đồng Thuê này;
- b. Đầu tư và duy trì Cơ Sở Vật Chất Chung và Tiện ích trong tình trạng tốt và có thể sử dụng trong suốt Thời Hạn Thuê;
- c. Chịu trách nhiệm cho các rủi ro liên quan đến các tài sản khác của mình, ngoại trừ các rủi ro liên quan đến Nhà Xưởng và cơ sở hạ tầng bên trong Lô Đất thuộc trách nhiệm của Bên Thuê;
- d. Duy trì tình trạng pháp lý của KCN An Phát Complex và Nhà Xưởng theo tất cả các giấy phép, chấp thuận hoặc phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo từng thời điểm cũng như duy trì tất cả các điều kiện và cơ sở hạ tầng của KCN An Phát Complex và Nhà Xưởng để tạo điều kiện cho việc sản xuất và vận hành của Bên Thuê theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (ERC), Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (IRC) và EPE và/hoặc theo Giấy phép theo từng thời điểm.

- e. Hỗ trợ Bên Thuê, trong phạm vi phù hợp với quy định Pháp luật và khả năng của Bên Cho Thuê, trong việc cung cấp các tài liệu và thông tin cần thiết để hoàn tất thủ tục xin giấy phép từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên Thuê (nếu có). Tuy nhiên, để tránh hiểu nhầm, Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký để có được các phê duyệt và Giấy phép đó;
- f. Chịu trách nhiệm, bồi thường, và giữ cho Bên Thuê không bị thiệt hại từ (a) bất kỳ mất mát hoặc thiệt hại phát sinh từ lỗi của Bên Cho Thuê do vi phạm Hợp Đồng Thuê; (b) khiếu nại, yêu cầu, trách nhiệm pháp lý, bản án, chi phí, tổn thất và các chi phí khác dưới bất kỳ hình thức nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh cho Bên Thuê (nếu có) do lỗi phát sinh từ Bên Cho Thuê trong quá trình thực hiện Hợp Đồng Thuê;
- g. Hệ thống đường ống dẫn nước thải đến trạm xử lý nước thải trung tâm sẽ được Bên Cho Thuê đầu tư và vận hành. Bên Thuê phải có trách nhiệm xử lý sơ bộ nước thải để đáp ứng tiêu chuẩn cột B theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền trước khi thải vào hệ thống đường ống thu gom của Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải trả chi phí cho Bên Cho Thuê để xử lý nước thải với mức phí được quy định trong Phụ lục 2. Bên Cho Thuê phải duy trì các điều kiện của hệ thống nước thải để tạo điều kiện cho việc sản xuất và vận hành của Bên Thuê theo điều kiện của EPE và/hoặc theo các Giấy phép (IRC và ERC của Bên Thuê) theo từng thời điểm.
- h. Trong trường hợp rò rỉ nước (liên quan đến trần, cửa sổ, ống nước, v.v.), Bên Cho Thuê sẽ thực hiện các hành động sửa chữa và khắc phục sự cố một cách hợp lý trong vòng 24 giờ để có thể thỏa mãn hợp lý cho Bên thuê miễn phí trong một năm (12 tháng) kể từ Ngày bàn giao. Sau khoảng thời gian miễn phí một năm, Bên Cho Thuê chỉ phải chịu các chi phí cho việc rò rỉ nước do các lỗi của Bên Cho Thuê gây ra.
- i. Các nghĩa vụ khác theo Luật pháp và các điều khoản và quy định của Hợp Đồng Thuê này và các điều khoản, quy định của Pháp luật.

ĐIỀU 11: TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI VI PHẠM HỢP ĐỒNG

11.1. Trong trường hợp Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng Thuê:

- a. Nếu Bên Thuê vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng Thuê này thì các vi phạm đó sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 3 và các quy định khác có liên quan của Hợp đồng Thuê này;
- b. Nếu Bên Thuê vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng Thuê này thì Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê khắc phục tất cả các vi phạm đó trong một thời hạn hợp lý nhất định, và nếu Bên Thuê từ chối thực hiện việc khắc phục đó thì Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) sửa chữa các lỗi bằng chi phí của Bên Cho Thuê và tất cả các chi phí, phí tổn được phát sinh liên quan đến việc khắc phục sẽ được Bên Thuê trả ngay lập tức cho Bên Cho Thuê theo yêu cầu.
- c. Nếu có bất kỳ các trường hợp dưới đây xảy ra thì Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê mà không ảnh hưởng đến các quyền khác theo Hợp Đồng Thuê này hoặc theo quy định của pháp luật, trừ khi tất cả các Bên có thỏa thuận khác:
 - i. Bên Thuê không thanh toán tiền thuê theo quy định tại Điều 3.2, bao gồm Tiền Thuê, Phí Giữ Chỗ, Tiền Đặt Cọc và bất kỳ khoản thanh toán nào theo Hợp Đồng Thuê, và Bên Cho Thuê quyết định thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê.
 - ii. Bên Thuê vi phạm nghiêm trọng (được xác định dưới đây) Hợp Đồng Thuê này và vi phạm không thể được khắc phục hoàn toàn, hoặc nếu có thể được khắc phục nhưng không được khắc phục trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Thông báo của Bên Cho Thuê yêu cầu khắc phục hoặc trong khoảng thời gian khác được chỉ định (nếu có) trong thông báo hoặc trong khoảng thời gian gia hạn hợp lý mà Bên Cho Thuê chấp nhận.
 - iii. Với mục đích của điều khoản này, thuật ngữ "vi phạm nghiêm trọng" có nghĩa là sự vi phạm của Bên Thuê đối với:
 - việc tuân thủ Mục Dịch Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn các điều khoản về chuyển giao, cho thuê lại và chia sẻ việc sử dụng Nhà Xưởng;
 - việc tuân thủ sự điều chỉnh/thay đổi đối với Nhà Xưởng theo các điều kiện sau đây:

- Trong trường hợp sự điều chỉnh/thay đổi phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép, việc điều chỉnh/thay đổi phải được Bên Cho Thuê chấp thuận trước bằng văn bản và phải tuân thủ các điều kiện và phê duyệt (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền.
- Nghiêm cấm thay đổi cấu trúc chính, mở rộng hoặc giảm diện tích sàn, chiều cao hoặc hình khối của công trình Nhà Xưởng trừ khi được chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- việc tuân thủ quy định trong sử dụng các Tiện ích và Cơ Sở Vật Chất Chung gây ra thiệt hại nghiêm trọng, tổn thất đáng kể hoặc ảnh hưởng bất lợi tương tự khác đối với Bên Cho Thuê hoặc các Bên Thuê khác trong KCN An Phát Complex.
- các vi phạm khác theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản;
- d. Bên Thuê trở nên mất khả năng thanh toán, hoặc bất kỳ bước hoặc đề nghị cho sự phá sản, kết thúc hoặc giải thể, hoặc ngừng hoạt động nào được thực hiện, hoặc trở nên không có khả năng chi trả các khoản nợ khi đến hạn.
- e. Trong trường hợp này, Các Bên có quyền và trách nhiệm như sau:
 - i. Bên Cho Thuê có quyền:
 - thi hành giữ toàn bộ Tiền Đặt Cọc hoặc tất cả các khoản tiền còn lại của khoản này và các khoản liên quan tới tiền đặt cọc hoặc tất cả khoản còn lại của khoản liên quan này sẽ tự động thuộc quyền sở hữu của Bên Cho Thuê.
 - áp dụng các hình thức phạt khác, các bồi hoàn và bồi thường theo quy định của Pháp luật hiện hành và Hợp Đồng Thuê này
 - ii. Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm
 - trả cho Bên Cho Thuê số tiền tương đương với Tiền Thuê trong 01 năm kể từ ngày chấm dứt hoặc cho phần còn lại của Thời Hạn Thuê, tùy theo mức nào nhỏ hơn.
 - bồi thường cho Bên Cho Thuê cho các thiệt hại thực tế phát sinh trực tiếp từ việc chấm dứt này, bao gồm nhưng không giới hạn ở khoản bồi thường phải trả cho các bên thứ ba có liên quan bởi Bên Cho Thuê.
 - hoàn trả lại Nhà Xưởng cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 13.5 và Điều 13.6 của Hợp Đồng Thuê

11.2. Trong trường hợp Bên Cho Thuê vi phạm Hợp Đồng Thuê

- a. Nếu Bên Cho Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê này, Bên Thuê sẽ có quyền yêu cầu Bên Cho Thuê khắc phục tất cả các vi phạm đó trong một khoảng thời gian hợp lý và nếu Bên Cho Thuê từ chối thực hiện việc khắc phục đó, Bên Thuê sẽ có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) khắc phục bằng chi phí của mình và tất cả các chi phí và phí tổn phát sinh liên quan đến việc khắc phục đó sẽ được Bên Cho Thuê ngay lập tức trả cho Bên Thuê theo yêu cầu của Bên Thuê.
- b. Nếu xảy ra bất kỳ sự kiện nào sau đây, Bên Thuê có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê mà không ảnh hưởng đến các quyền khác của mình theo Hợp Đồng Thuê này hoặc theo quy định Pháp luật, trừ khi tất cả các Bên có thỏa thuận khác:
 - i. Bên Cho Thuê vi phạm nghiêm trọng (được xác định dưới đây) Hợp Đồng Thuê này và vi phạm đó không thể được khắc phục hoàn toàn hoặc nếu có thể khắc phục nhưng không được khắc phục trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Thông báo của Bên Thuê yêu cầu khắc phục như vậy hoặc trong khoảng thời gian khác được chỉ định (nếu có) trong thông báo hoặc trong thời gian gia hạn hợp lý mà Bên Thuê có thể chấp nhận. Đối với mục đích của điều khoản này, thuật ngữ "**Vi phạm nghiêm trọng**", có nghĩa là vi phạm của Bên Cho Thuê đối với:
 - nghĩa vụ duy trì tình trạng pháp lý và các điều kiện của KCN An Phát Complex theo yêu cầu của pháp luật hiện hành hoặc được quy định trong giấy phép, phê duyệt của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền dẫn đến việc đình chỉ, chấm dứt hoặc bất kỳ tác động bất lợi nào đối với việc sản xuất của Bên Thuê;
 - nghĩa vụ và trách nhiệm cung cấp Tiện ích và Cơ Sở Vật Chất Chung trong KCN An Phát Complex như được quy định trong Hợp Đồng Thuê này.
 - Các vi phạm khác theo quy định tại Khoản 2 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản;
- c. Bên Cho Thuê trở nên mất khả năng thanh toán, hoặc bất kỳ bước hoặc đề nghị cho việc phá sản, chấm dứt hoặc giải thể hoặc ngừng hoạt động nào được thực hiện hoặc trở nên không có khả năng thanh toán các khoản nợ khi đến hạn.
- d. Trong trường hợp này, Các Bên có Quyền và nghĩa vụ như sau:

- i. Bên Thuê có quyền
 - yêu cầu Bên Cho Thuê hoàn trả Tiền Đặt Cọc và các khoản tiền thuê đã thanh toán cho khoảng thời gian không sử dụng Nhà Xưởng của Bên Thuê sau khi trừ đi các khoản mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê. Khoản tiền đặt cọc được hoàn trả là khoản tiền bằng đồng Việt Nam mà Bên Thuê đặt cọc cho Bên Cho Thuê;
 - áp dụng các hình thức phạt khác, các bồi hoàn và bồi thường theo quy định của Luật hiện hành và Hợp Đồng Thuê này.
 - ii. Và Bên Cho Thuê có trách nhiệm
 - trả cho Bên Thuê khoản tiền tương đương với Tiền Thuê cho thời gian còn lại của Thời Hạn Thuê sau khi trừ đi các khoản mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê;
 - bồi thường cho Bên Thuê đối với các thiệt hại phát sinh trực tiếp từ việc chấm dứt này.
- 11.3. Việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 11.1 và 11.2 sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào mà một trong hai bên có thể có từ bất kỳ vi phạm nào trước đây của bên kia theo Hợp Đồng Thuê này.
- 11.4. Trừ trường hợp có thỏa thuận khác, chế tài, việc bồi thường, hoàn tiền và các trách nhiệm pháp lý khác mà Bên vi phạm phải thanh toán cho Bên kia phải được thực hiện trong vòng 15 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng Thuê.
- 11.5. Nếu Các Bên chậm trễ trong việc thực hiện bất kỳ khoản thanh toán nào cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này, Bên vi phạm sẽ phải trả lãi chậm trả là 15 %/ năm (mười lăm phần trăm trên một năm) (một năm gồm 365 ngày) trên số tiền chưa thanh toán tính từ ngày đến hạn phải trả của khoản thanh toán đó đến ngày thanh toán thực tế.
- 11.6. Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê không bị coi là vi phạm hợp đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong Hợp Đồng Thuê này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, sự thay đổi quy định Pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra khi đáp ứng các điều kiện dưới đây:

- a. Sự kiện bất khả kháng trực tiếp khiến cho một Bên chậm trễ trong việc thực hiện nghĩa vụ được quy định tại Hợp Đồng Thuê này;
- b. Bên bị ảnh hưởng đã nỗ lực tối đa để vượt qua hoặc khắc phục hậu quả của các sự kiện bất khả kháng;
- c. Bên bị ảnh hưởng phải ngay lập tức thông báo cho Bên còn lại về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi tới Bên còn lại thông báo bằng văn bản về các nỗ lực khắc phục thiệt hại và vượt qua hậu quả. Các yếu tố liên quan tới khả năng tái chính của mỗi bên sẽ không cấu thành một sự kiện bất khả kháng nào.

ĐIỀU 12: HƯ HỒNG VÀ THU NHẬN BẮT BUỘC

- 12.1. Trong trường hợp có sự cố đối với Nhà Xưởng phát sinh mà không phải do lỗi của Bên Thuê (lỗi của các nhân viên, đại lý, nhà thầu, đối tác, khách thăm quan của Bên Thuê được coi là lỗi của Bên Thuê) dẫn đến thiệt hại hoặc hư hỏng Nhà Xưởng và/hoặc khu vực nhà xưởng, Bên Thuê cần liên hệ ngay với Bên Cho Thuê nhưng không chậm hơn 24 giờ kể từ khi sự cố xảy ra và sau đó gửi thông báo bằng văn bản đến Bên Cho Thuê. Bên Cho Thuê sẽ bắt đầu sửa chữa phục hồi ngay sau đó để khôi phục Nhà Xưởng và/hoặc khu vực nhà xưởng để Bên Thuê sử dụng trọn vẹn nhanh nhất có thể. Trong thời gian mà Bên Thuê không thể sử dụng một phần Nhà Xưởng do việc thực hiện sửa chữa, phục hồi thì các bên sẽ thỏa thuận bằng văn bản về việc giảm Tiền thuê cho Bên Thuê theo tỷ lệ tương ứng với diện tích không sử dụng được của Nhà Xưởng so với tổng diện tích Nhà Xưởng trong thời gian sửa chữa. Nếu không thể sử dụng một phần diện tích đáng kể của Nhà Xưởng, Bên Cho Thuê cam kết sẽ nỗ lực hết sức để đảm bảo các cơ sở vật chất phù hợp cho Bên Thuê trong quá trình việc khôi phục nhà xưởng được thực hiện. Nếu việc này không thực hiện được trong một khoảng thời gian hợp lý, Bên Thuê có quyền chấm dứt Hợp đồng Thuê này theo quy định tại Điều 13.1 của Hợp Đồng Thuê. Để tránh sự hiểu nhầm, Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tài sản nào thuộc sở hữu của Bên Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn đối với máy móc và thiết bị được lắp đặt tại Nhà Xưởng.
- 12.2. Tất cả các khoản thanh toán bảo hiểm cho các tổn thất được thanh toán (sẽ chỉ liên quan đến khoản bảo hiểm được bảo hiểm bởi Bên Cho Thuê chứ không phải khoản bảo hiểm được bảo hiểm bởi Bên Thuê) về thiệt hại hoặc hư hỏng theo Điều 12.1, trừ phí, chi phí và phí tổn thực tế, nếu có, phát sinh do việc điều chỉnh tổn thất, sẽ thuộc về Bên Cho

Thuê, như là lợi ích tương ứng xuất hiện theo Hợp Đồng Thuê này, với mục đích khôi phục, thay thế, xây dựng lại hoặc thay đổi Nhà Xưởng gắn nhất có thể với giá trị, điều kiện và tính chất của nó ngay trước khi thiệt hại hoặc hư hỏng.

ĐIỀU 13: CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG THUÊ

- 13.1. Hợp Đồng Thuê này sẽ chấm dứt trong một trong các trường hợp sau đây (A) khi hết Thời hạn Thuê với điều kiện Các Bên không thỏa thuận về bất kỳ gia hạn nào cho Thời hạn Thuê bằng văn bản, hoặc (B) Nhà Xưởng và/ hoặc khu vực nhà xưởng bị hư hại đáng kể bởi sự kiện bất khả kháng hoặc bởi sơ suất của Bên Cho Thuê/ Bên Thuê trong việc tuân thủ các nghĩa vụ đã nêu trong Hợp Đồng Thuê này, hoặc (C) Khu vực Nhà Xưởng bị thu hồi bởi các cơ quan có thẩm quyền, với điều kiện các khoản bồi thường được chi trả đầy đủ bởi cơ quan có thẩm quyền và/ hoặc Bên Cho Thuê cho Bên Thuê.
- 13.2. Hợp Đồng Thuê này có thể chấm dứt trước khi hết hạn khi được sự đồng ý của hai bên hoặc được thỏa thuận rõ ràng theo các điều khoản khác trong Hợp Đồng Thuê này.
- 13.3. Hợp Đồng Thuê này có thể được đơn phương chấm dứt theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng Thuê và những quy định cụ thể khác tại Hợp Đồng Thuê này. Việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê này sẽ được thực hiện bằng cách gửi 01 thông báo bằng văn bản cho bên còn lại trước ít nhất 7 ngày ngày làm việc kể từ ngày đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê.
- 13.4. Trừ trường hợp có thỏa thuận khác, Hợp Đồng Thuê này có thể được đơn phương chấm dứt bởi một trong hai Bên trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng.
- 13.5. Trong trường hợp Hợp Đồng Thuê này hết hạn hoặc chấm dứt trước thời hạn vì bất kỳ lý do nào, muộn nhất trong vòng 30 ngày kể từ ngày Hợp đồng thuê hết hạn hoặc chấm dứt trước thời hạn ("**Thời hạn Hoàn trả**"), Bên Thuê bằng chi phí của mình có trách nhiệm trả lại nguyên trạng Nhà Xưởng cho Bên Cho Thuê như tại thời điểm Ngày Bàn Giao ngoại trừ các khấu hao thông thường và bàn giao lại Nhà Xưởng cho Bên Cho Thuê. Tại thời điểm bàn giao lại, Nhà Xưởng và không gian xung quanh Lô Đất phải được vệ sinh sạch sẽ, đảm bảo không còn tài sản của Bên Thuê và/ hoặc của bên thứ ba nào còn lại. Để tránh hiểu nhầm, Bên Thuê vẫn có trách nhiệm thanh toán tiền thuê Nhà Xưởng tính kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng Thuê đến ngày Bên Thuê bàn giao lại Nhà Xưởng theo quy định tại Điều 13.5 này cho Bên Cho Thuê trên thực tế.

Điều 13.5 này sẽ không được áp dụng, và Nhà Xưởng sẽ được trả lại trong điều kiện theo hiện trạng trong trường hợp hư hỏng theo Điều 12 của Hợp Đồng Thuê, luôn với điều kiện là Bên Thuê hoàn thành nghĩa vụ của mình như quy định tại Điều 9.2 của Hợp Đồng Thuê. Trong trường hợp Bên Thuê không bán giao lại Nhà Xưởng theo quy định tại Điều này, Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) thực hiện hoặc thuê bên thứ ba thực hiện các công việc liên quan đến hoàn trả lại nguyên trạng Nhà Xưởng. Bên Thuê sẽ phải trả cho Bên Cho Thuê toàn bộ Tiền Thuê và các khoản thanh toán khác thuộc trách nhiệm của Bên Thuê liên quan đến Nhà Xưởng như được quy định trong Hợp Đồng Thuê này bao gồm nhưng không giới hạn Tiền Thuê Nhà Xưởng, chi phí sử dụng điện, nước, phí xử lý nước thải...tính đến ngày hoàn trả lại nguyên trạng Nhà Xưởng và bán giao cho Bên Cho Thuê trên thực tế; tất cả các chi phí, phí tổn thực tế mà Bên Cho Thuê phải chi trả liên quan đến việc thực hiện hoặc thuê bên thứ ba thực hiện các công việc hoàn trả lại nguyên trạng Nhà Xưởng; các chi phí, phí tổn thực tế khác của Bên Cho Thuê. Trong trường hợp này, Bên Thuê đồng ý rằng Bên Cho Thuê có quyền giữ bất kỳ thiết bị hoặc tài sản nào của Bên Thuê cho đến khi Bên Thuê hoàn thành việc thanh toán tất cả các khoản phải trả.

Trong Thời Hạn Hoàn Trả, Bên Thuê có trách nhiệm thực hiện và hoàn tất thủ tục chấm dứt hoạt động của Dự án tại Nhà Xưởng hoặc điều chỉnh địa điểm thực hiện Dự án theo quy định Pháp luật.

- 13.6. Sau Thời hạn Hoàn trả, nếu có bất kỳ tài sản hoặc vật nào khác của Bên Thuê và/hoặc bên thứ ba trong Nhà Xưởng và khu vực xung quanh trong Lô Đất, Bên Cho Thuê có thể tự quyết định nắm giữ quyền sở hữu tài sản đó hoặc xử lý tài sản đó và Bên Thuê đồng ý vô điều kiện với hành động như vậy của Bên Cho Thuê và từ bỏ mọi khiếu nại mà họ có thể có theo luật chống lại Bên Cho Thuê đối với hành động đó. Đối với các mục đích được quy định trong Điều này, Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ phải biết rằng tài sản đó thuộc về một người cụ thể không phải là Bên Thuê và có thể coi đây là tài sản của Bên Thuê. Bên Thuê chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tài sản của bên thứ ba (nếu có) và giữ cho Bên Cho Thuê không bị thiệt hại và ràng buộc với bất cứ trách nhiệm nào đối với bất kỳ bên thứ ba nào có liên quan.

ĐIỀU 14: THÔNG BÁO

- 14.1 Bất kỳ thông báo nào theo Hợp đồng Thuê này sẽ được ký bởi hoặc thay mặt cho Bên đưa ra và có thể được gửi bằng cách (a) gửi trực tiếp - trao tay; (b) tới địa chỉ (c) email của

Bên có liên quan được quy định tại Điều 14.2 (hoặc theo thông báo khác theo thời gian dưới đây). Bất kỳ thông báo nào được gửi đi sẽ được cho là đã nhận được khi:

- (i) Trong trường hợp gửi trực tiếp - trao tay, tại thời gian trao tay;
- (ii) Trong trường hợp thư gửi bằng đường hàng không, 07 ngày kể từ ngày trên đầu bưu điện (bao gồm cả ngày trên đầu bưu điện);
- (iii) Trong trường hợp email, tại thời điểm gửi nếu được gửi trong giờ làm việc và ngày làm việc bình thường của người nhận và nếu không, thì được xác định là ngày làm việc đầu tiên sau khi gửi.

14.2 Thông tin liên hệ của các Bên được đề cập trong Điều 14.1 Hợp Đồng Thuê này như sau:

BÊN CHO THUÊ : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT

Dịa chỉ	Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, Km47, Quốc lộ 5 (AH14), Khu Công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Việt Nam
Số Điện thoại:	+ 84 906 07 7576
Email:	info@anphatcomplex.com
Người nhận:	Ông Phạm Văn Tuấn

BÊN THUÊ : CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẨM HONDA (HẢI DƯƠNG)

Dịa chỉ	Tầng 1 nhà xưởng A5, Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, Km47, Quốc lộ 5 (AH14), Khu Công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Việt Nam
Số điện thoại	: 0338 987 583
Email	: txh@hondaholdings.com

Người nhận

: Ông Tan Xiao Hua

ĐIỀU 15: LUẬT ÁP DỤNG

Việc lập, hiệu lực, giải thích, thực hiện và giải quyết các tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng Thuê này sẽ được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 16: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

16.1. Các Bên phải nỗ lực giải quyết bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ Hợp Đồng Thuê này bằng thiện chí đàm phán và thương lượng. Nếu tranh chấp không thể được giải quyết theo cách này trong thời gian hợp lý, thì sẽ được đệ trình bởi một bên và được giải quyết bởi Tòa án có thẩm quyền. Phân quyết của Tòa án là kết quả cuối cùng ràng buộc các Bên. Bên thua sẽ chịu mọi phí tòa án và phí tổn khác liên quan cho bên kia.

16.2. Khi tranh chấp đang được giải quyết, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê này sẽ tiếp tục ràng buộc các Bên và các Bên sẽ tiếp tục thực hiện và tuân thủ Hợp Đồng Thuê này.

ĐIỀU 17: BẢO MẬT

Các Bên sẽ giữ bảo mật nội dung của Hợp Đồng Thuê này và mọi vấn đề được nêu ra trong các cuộc đàm phán cũng như các vấn đề khác của Bên kia, và không được tiết lộ những điều tương tự (trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên kia) cho bất kỳ bên thứ ba nào trừ khi sự tiết lộ này được yêu cầu bởi luật hiện hành hoặc theo quy định của bất kỳ chính phủ hoặc thị trường chứng khoán liên quan nào (bất kể ở Việt Nam hay các quốc gia liên quan khác), hoặc được yêu cầu liên quan đến việc thực thi các quyền đối với Bên kia. Các Bên sẽ thực hiện các biện pháp hợp lý để đảm bảo rằng nhân viên, chuyên gia (luật sư, kế toán, khảo sát viên, chuyên gia tư vấn, nhà thầu phụ, ...) của họ tuân thủ nghĩa vụ bảo mật được nêu trong Hợp Đồng Thuê này. Điều khoản này sẽ tồn tại kể cả khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê này vì bất kỳ lý do gì.

ĐIỀU 18: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

18.1 Mỗi Bên sẽ chịu chi phí và phí tổn pháp lý của Bên mình và phát sinh cho việc đàm phán, chuẩn bị và thực hiện Hợp Đồng Thuê.

18.2 Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng Thuê (bao gồm Tiền Thuê, Phí Giữ Chỗ, Tiền Đặt Cọc, phí sử dụng các tiện ích, v.v.) được thanh toán bằng VND Tất cả các phí dịch vụ và chi phí ngân hàng liên quan đến việc chuyển tiền theo Hợp Đồng Thuê sẽ do Bên có nghĩa vụ thanh toán chịu.

18.3 Bên Thuê và Bên Cho Thuê bảo đảm và cam kết rằng tất cả các sự đồng ý, phê duyệt, ủy quyền, tuyên bố, diễn và đăng ký cần thiết để chấp hành, chuyển giao, thừa kế và thực hiện đúng hạn Hợp Đồng Thuê đã được thực thi và có hiệu lực và chúng sẽ giữ đầy đủ hiệu lực vào Ngày Có Hiệu Lực. Đại diện của Bên Thuê và Bên Cho Thuê đã được trao quyền đầy đủ để tham gia ký kết Hợp Đồng Thuê và thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ của họ dưới đây và đã thực hiện mọi hành động bắt buộc phải được ủy quyền hợp lệ trên cùng; và không có sự kiện hay sự can thiệp nào khác có thể gây ra bất kỳ ảnh hưởng nào đối với quyền lực và quyền hạn của Bên Thuê và Bên Cho thuê đối với việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng Thuê cũng như hiệu lực đầy đủ của Hợp Đồng Thuê. Việc thực hiện Hợp Đồng Thuê cấu thành các nghĩa vụ pháp lý hợp lệ, giá trị và ràng buộc đối với Bên Thuê và Bên Cho Thuê.

18.4 Những người kế thừa của các Bên sẽ bị ràng buộc bởi, và được thừa hưởng các điều khoản của Hợp Đồng Thuê như Bên đó ban đầu.

18.5 Thời gian là yếu tố cốt lõi đối với tất cả các khía cạnh của Hợp Đồng Thuê này.

18.6 Không có nội dung hoặc ngụ ý nào trong Hợp Đồng Thuê này sẽ cấu thành hoặc được coi là cấu thành mối quan hệ đối tác hoặc đại diện giữa các Bên và không Bên nào có quyền ràng buộc hoặc cam kết cho (các) Bên còn lại.

18.7 Hợp Đồng Thuê sẽ bổ sung và/hoặc điều chỉnh Hợp đồng Nguyên tắc và sẽ thay thế và phủ định bất kỳ thỏa thuận bằng lời nói hoặc bằng văn bản, hoặc bất kỳ sửa đổi, hoặc tuyên bố nào được đưa ra trước đây giữa các Bên liên quan đối với các vấn đề của Hợp Đồng Thuê và các Phụ lục kèm theo. Nếu có bất kỳ mâu thuẫn nào giữa các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này và Hợp đồng Nguyên tắc, Hợp Đồng Thuê này sẽ được ưu tiên áp dụng.

18.8 Các Phụ lục kèm theo (có thể được sửa đổi theo ý kiến thống nhất giữa hai Bên) tạo thành một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê này và sẽ có hiệu lực pháp lý như các điều khoản và điều kiện khác của Hợp Đồng Thuê.

18.9 Hợp Đồng Thuê này sẽ không được sửa đổi trừ khi có văn bản được thực hiện bởi đại diện được ủy quyền hợp lệ của các bên.

18.10 Hợp Đồng Thuê này sẽ ràng buộc đối với các Bên và các đại diện tương ứng của họ, người kế thừa, người nhận thế chấp và người nhận chuyển nhượng.

18.11 Nếu bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê này hoặc bất kỳ phần nào của Hợp Đồng Thuê này bị hủy bỏ, không hợp pháp hoặc không thể thực hiện được bởi bất kỳ luật, quy định hoặc chính sách nào, điều khoản đó sẽ bị vô hiệu, không hợp pháp hoặc không thể thực

hiện được trong phạm vi đó, và không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản khác của Hợp đồng Thuê này.

18.12 Bất kỳ bên nào không thực hiện hoặc chậm trễ trong việc thực hiện bất kỳ quyền, quyền hạn hoặc đặc quyền nào theo Hợp Đồng Thuê này, hoặc các thoả thuận khác có liên quan sẽ không được xem là một sự từ bỏ đối với các quyền, quyền hạn hoặc đặc quyền đó trong tương lai.

18.13 Hợp Đồng Thuê này sẽ có hiệu lực sau khi được ký bởi người đại diện theo pháp luật hoặc đại diện được ủy quyền của Các Bên.

18.14 Hợp Đồng Thuê này được lập thành sáu (06) bản gốc bằng tiếng Việt và sáu (06) bản gốc bằng tiếng Trung, cả hai phiên bản đều có giá trị như nhau. Nếu có bất kỳ sự mâu thuẫn nào giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Trung, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên sử dụng.

ĐỂ LÀM CHỨNG, Hợp Đồng Thuê này đã được thực hiện bởi hoặc thay mặt cho Các Bên theo đây.

Đại diện Bên Cho Thuê

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG
NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT**



Ông Phạm Văn Tuấn
Chức danh: Tổng Giám đốc

Đại diện Bên Thuê

**CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA
(HẢI DƯƠNG)**



Ông Tan Xiao Hua
Chức danh: Tổng Giám Đốc

PHỤ LỤC 2: TIỀN THUÊ, TIỀN ĐẶT CỌC, CHI PHÍ VÀ THANH TOÁN

Tiền thuê

Giá cho thuê: **81.375 VND/ m2/ tháng**, đơn giá thuê chưa bao gồm Thuế GTGT, tính cho toàn bộ Diện tích thuê.

Sau mỗi 03 năm, trường hợp các Bên đồng ý gia hạn Hợp Đồng Thuê này, khi đó, Các Bên sẽ điều chỉnh giá thuê theo biến động và tỷ giá thị trường tại thời điểm gia hạn, nhưng không vượt quá so với 10% giá cho thuê trước đó.

Tiền Thuê sẽ được Bên Thuê thanh toán theo 06 tháng/ lần thanh toán, và muộn nhất vào ngày thứ 10 vào tháng đầu tiên của kì thanh toán.

Phí Giữ Chỗ: Theo Thỏa Thuận Ba Bên, Bên Thuê đã nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ tại Hợp Đồng Nguyên Tắc và do đó phải chịu Phí giữ chỗ tương đương với Tiền thuê trong khoảng thời gian từ ngày 9 tháng 5 năm 2022 đến ngày cấp Giấy phép cho Bên thuê và 01 ngày trước ngày ký Hợp Đồng Thuê. Phí Giữ Chỗ chính xác là: **822.748.068 VND** (bằng chữ: *Tám trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm sáu mươi tám Việt Nam đồng.*) (chưa bao gồm thuế GTGT nếu có).

Bên Thuê sẽ thanh toán Phí Giữ Chỗ cho Bên Cho Thuê trong vòng **05 ngày** làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê này.

Tiền Đặt Cọc

Bên Thuê sẽ thực hiện thanh toán đầy đủ Tiền Đặt Cọc với số tiền chính xác là: **1.605.346.330 VND** (Bằng chữ: *Một tỷ, sáu trăm linh năm triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn, ba trăm ba mươi Việt Nam đồng*), vào tài khoản được chỉ định của Bên Cho Thuê trong vòng **10 ngày** làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê này.

Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên Cho Thuê giữ trong suốt Thời hạn thuê và hoàn lại cho Bên Thuê trong vòng **20 ngày** làm việc kể từ ngày hết thời hạn thuê Nhà Xưởng, Trạm Biến Áp với điều kiện Bên Thuê đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này.

Để làm rõ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả khoản tiền đặt cọc đã nhận được từ Honda Printing Holdings Limited theo các điều khoản, điều kiện được quy định tại Thỏa Thuận Ba Bên.

Chi phí và thanh toán

1. **Phí quản lý:** 14.000 VND/ m²/ năm và sẽ được thanh toán vào ngày 10 tháng 1 hằng năm. Phí quản lý được tính từ ngày bắt đầu tính thời hạn thuê và được tính cho toàn bộ diện tích nhà xưởng thuê. Để tránh hiểu nhầm, chỉ phí quản lý năm đầu tiên thuê xưởng sẽ được Bên Thuê thanh toán trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê này.

Phí quản lý điều chỉnh (nếu có) sẽ được Bên cho thuê thông báo cho Bên Thuê trước ngày 25 tháng 12 hằng năm và áp dụng cho phí quản lý của năm tài chính sau nhưng không được vượt quá 10% so với phí quản lý của năm tài chính trước đó (năm tài chính theo luật pháp Việt Nam là từ ngày 01/01 đến 31/12).

2. **Chi phí điện :**

Bên Thuê sẽ ký hợp đồng cung cấp điện trực tiếp với Điện lực Việt Nam (EVN). Mức giá sử dụng điện được áp dụng theo đơn giá của đơn vị cung cấp điện.

Đơn giá hiện hành tham khảo (chưa bao gồm thuế GTGT) như sau:

- Giờ bình thường: VND 1.555/kwh.

(Từ 4h00 tới 9h30, 11h30 tới 17h, 20h tới 22h từ thứ Hai tới thứ Bảy, và 4h00 tới 22h Chủ Nhật)

- Giờ cao điểm: VND 2.871/kwh.

(Từ 9h30 tới 11h30, 17h tới 20h từ thứ Hai tới thứ Bảy)

- Giờ thấp điểm: VND 1.007/kwh.

(Từ 22h tới 4h00 ngày hôm sau, áp dụng cho 7 ngày/ tuần)

3. **Chi phí nước:** thanh toán hàng tháng vào ngày 10 của tháng tiếp theo, riêng tháng 12 khoản thanh toán này sẽ được thực hiện vào ngày 31 của tháng. Chi phí nước sẽ được báo giá bởi công ty cấp nước.

Giá hiện tại: 14.500 đồng / m³ (chưa bao gồm thuế GTGT) với mục đích tham khảo

4. **Phí xử lý nước thải, áp dụng cho Tiêu chuẩn B với nước thải sinh hoạt:** lượng nước thải được tính bằng 80% lượng nước cấp trong tháng và phí xử lý nước thải sẽ được trả hàng tháng vào ngày thứ 10 của tháng tiếp theo, riêng tháng 12 khoản thanh toán này sẽ được thực hiện trước ngày 31 của tháng. Để tránh nghi ngờ, tất cả các Bên đồng ý rằng Bên Cho Thuê đồng ý trực tiếp nhận nước thải sinh hoạt của Bên Thuê sau khi đã được xử lý trước qua bể tự hoại để đạt tiêu chuẩn B trước đó kết nối với đường ống thu gom nước thải để dẫn đến hệ thống xử lý nước thải của Bên cho thuê, trừ khi tất cả các Bên có thỏa thuận khác.

Đơn giá hiện tại: 9.000 VND/m³, tương ứng với nước thải tiêu chuẩn cột B theo phụ lục 4.

PHỤ LỤC 3: ĐIỀU KIỆN BÀN GIAO NHÀ XƯỞNG CƠ BẢN

A: NHÀ MÁY	
Diện tích	6,030 m ² (một phần diện tích tầng 1 Nhà xưởng A5)
Nền móng	Kết cấu móng gia cố nền bằng cọc bê tông cốt thép
Tải trọng của sàn	Nền bê tông cốt thép, bề mặt bàn giao theo hiện trạng. Tải trọng: 3,000 kg/m ²
Chiều cao	Tầng 1: 5,9 m (Điểm thấp nhất là sân thao tác bảo trì sửa chữa đường ống thoát nước) – 7,85m (điểm cao nhất)
Cửa cuốn	Bàn giao theo hiện trạng, đối với các cửa mà Bên Thuê không có nhu cầu sử dụng, Bên Cho Thuê sẽ xử lý, đảm bảo không rò rỉ nước vào nhà.
Cửa sổ bao quanh nhà	Cửa sổ khung nhôm kính trắng như hiện trạng.
Kết cấu chính (cột, kèo, dầm)	Bàn giao theo hiện trạng. Cột, kèo, dầm là kết cấu thép hình
Tường ngoài nhà	+ Bàn giao theo hiện trạng. + Tường gạch 110mm, chiều cao 0,9m + Thưng tôn mái dáy cao đến mái
Rò rỉ nước từ tường thưng xung quanh	Bên Cho Thuê cam kết bảo hành miễn phí trong vòng 01 năm kể từ thời điểm bàn giao cho Bên Thuê. Trong thời gian bảo hành, nếu có sự cố rò rỉ nước (trừ trường hợp nguyên nhân do Bên thuê gây ra), Bên Cho Thuê sẽ khắc phục, sửa chữa các vấn đề trong vòng 24 giờ, chi phí do Bên Cho Thuê chi trả. Từ năm thứ 2 trở đi, bên chịu chi phí sửa chữa được xác định theo biên bản làm việc từ 2 bên kỹ thuật khi xảy ra sự cố rò rỉ nước.

Hệ thống PCCC trong nhà	Trang bị đầy đủ hệ thống PCCC (Hệ thống chữa cháy tự động, hệ thống chữa cháy vách tường và ngoài nhà, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy ban đầu, hệ thống đèn chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát hiểm, và hệ thống hệ thống chống sét).
Hệ thống thông gió, hút khói nhà xưởng	16 quạt thông gió hướng trục quạt hút lưu lượng 32.500m ³ /h, kích thước: 1100x1100x400 đã được lắp đặt.
Hệ thống cửa thoát hiểm	8 bộ cửa thép thoát hiểm kích thước 900x2200(mm) đảm bảo yêu cầu thoát hiểm cho nhà xưởng đã được lắp đặt.
Toilet Nhà vệ sinh	Bên Cho thuê cấp cho Bên Thuê một nhà vệ sinh với tổng diện tích 26 m², với thông tin cụ thể như sau: + 01 WC Nữ - Vách ngăn Compact - 2 bệ nắp êm (Caesar, model: CD1340 + BS304CW+ Q8304) - 01 chậu rửa đặt bàn, vòi rửa (Caesar, Model: L5018S + B490CP) - Thoát sàn Caesar (Model: ST1414L) - 01 Quạt hút - Đèn chiếu sáng + 01 WC Nam - Vách ngăn Compact - 02 bệ nắp êm (Caesar, model: CD1340 + BS304CW+ Q8304) - 01 chậu rửa đặt bàn, vòi rửa (Caesar, Model: L5018S + B490CP) - Thoát sàn Caesar (Model: ST1414L) - 01 Quạt hút - Đèn chiếu sáng - 03 tiểu nam, van xả cảm ứng Caesar (Model: U0230 + A652DCPW) Bên Thuê phụ trách cải tạo thêm cửa vào phía bên trong của nhà xưởng để sử dụng.
Cầu xuất hàng container	Tại phía Tây của Nhà A5, có một khu vực cầu công với diện tích 96m ² gồm 3 cửa xuất nhập hàng, cao hơn 1.55m so với mặt sân tầng 1 gồm 3 cửa ra.

B: KHU VỰC BÊN NGOÀI

Hệ thống thoát nước mưa	Bên Cho Thuê đã đầu tư theo quy hoạch và sẽ cấp điểm đầu nối cho Bên Thuê.
Hệ thống thoát nước thải & Trạm xử lý nước thải	- Hệ thống thoát nước thải: Trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp và hệ thống đường ống thu nước thải được Bên Cho Thuê đầu tư. Khi Bên Thuê thỏa thuận sử dụng dịch vụ xử lý nước thải của APC thì chi phí sẽ được chi trả bởi Bên Thuê. Sau khi thỏa thuận thành công, Bên Cho Thuê sẽ đảm bảo rằng toàn bộ nước thải khi thải ra môi trường đều tuân thủ theo pháp luật Việt Nam. - Bên Cho Thuê cấp điểm đầu nước thải theo thỏa thuận giữa Bên Cho Thuê với Bên Thuê. Chi phí đầu nối vào hệ thống nước thải khu công nghiệp do bên Thuê chi trả. Hệ thống đường ống thu gom nước thải Bên Cho Thuê đã đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt.
Đường và sân nội bộ	Khu vực tuyến chính xe tải hoạt động thường xuyên có sức chịu tải ứng với tải trọng trục xe 10 tấn.
Hàng rào	Bản giao theo hiện trạng và theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng Thuê này.
Trạm bơm chữa cháy và cấp nước chữa cháy ngoài nhà	Cấp nước Chữa cháy ngoài nhà: Trong Khu công nghiệp có sẵn trạm bơm cứu hỏa, bể ngầm chứa nước cứu hỏa dung tích 6,000m ³ dùng chung cho cả khu. Bên Cho Thuê cấp nguồn nước chữa cháy tới phạm vi tường bao ngoài của nhà xưởng.
Cổng xếp ngoài nhà	Cổng xếp Inox chiều dài 13,5m đã được lắp đặt cùng bộ phụ kiện đi kèm gồm: + 02 điều khiển cầm tay + 01 điều khiển để bàn + 02 chìa khóa mở tủ mô - tơ. + 02 chìa khóa mở tủ màn hình led. + 01 khóa mở khi có sự cố mất điện.

C: NGUỒN CUNG ĐIỆN & NƯỚC

Cấp điện & Sự cố mất nguồn điện 22KV	Điểm đầu nối đường điện 22KV được cung cấp tới bên ngoài lô đất A5 cho Bên Thuê. Bên Thuê đầu tư xây dựng lắp đặt hệ thống cấp điện từ điểm đầu cấp điện đến nơi Bên Thuê sử dụng (bao gồm cả đồng hồ điện). Các chi phí trên do Bên Thuê chi trả.

	Hệ thống lưới điện 22KV do công ty điện lực tỉnh Hải Dương quản lý và vận hành, mọi sự cố xảy ra (nếu có) không thuộc lỗi của Bên Thuê thì đều được Công ty điện lực Hải Dương thực hiện sửa chữa khắc phục kịp thời và tuân thủ theo quy định của pháp luật Việt Nam, Bên Thuê không phải trả chi phí. Bên Thuê sẽ ký hợp đồng sử dụng điện với Công ty Điện lực Hải Dương
Cấp nước sản xuất và sinh hoạt	- Bên Cho Thuê chỉ định vị trí điểm đầu cấp nguồn nước (điểm đầu nổi nước sản xuất và sinh hoạt tại vị trí bên ngoài lô đất A5) cho Bên Thuê, Bên Thuê đầu tư xây dựng lắp đặt hệ thống cấp nước từ điểm đầu cấp nước đến nơi Bên Thuê sử dụng nước (bao gồm cả đồng hồ đo nước); Đồng hồ đo nước phải đảm bảo quy định của Bên cho thuê trên cơ sở pháp luật Việt Nam; Mọi chỉ chỉ trên thuộc Bên Thuê. Trước khi xây dựng phải thống nhất bản vẽ thiết kế và biện pháp thi công với Bên Cho Thuê. - Chất lượng nước đảm bảo theo tiêu chuẩn nước sinh hoạt khu dân cư đô thị của Việt Nam.

PHỤ LỤC 4: TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI LOẠI B

Thứ tự No	Thông số <i>Parameter</i>	Units	Cột B <i>Column B</i>
1	pH	-	5-9
2	BOD ₅ (20°C)	mg/l	50
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS) <i>Total Suspended Solids</i>	mg/l	100
4	Tổng chất rắn hòa tan <i>Total Dissolved Solids</i>	mg/l	1000
5	Sulfua (tính theo H ₂ S) Sulfide (as H ₂ S)	mg/l	4.0
6	Amoni (tính theo N) <i>Ammonium (as N)</i>	mg/l	10
7	Nitrat (NO ₃ ⁻) (tính theo N) <i>Nitrate (NO₃⁻) (as N)</i>	mg/l	50
8	Dầu mỡ động, thực vật <i>Animal vs vegetable oils & fats</i>	mg/l	20
9	Tổng các chất hoạt động bề mặt <i>Total of Surface Active Agents</i>	mg/l	10
10	Phosphat (PO ₄ ³⁻) (tính theo P) <i>Phosphate (PO₄³⁻) (as P)</i>	mg/l	10
11	Tổng Coliforms <i>Total Coliforms</i>	mg/l	5000

PHỤ LỤC SỐ 9

9 号附录

(Về việc Gia hạn Hợp Đồng Thuê Nhà Xưởng tiêu chuẩn)

(关于标准厂房租赁合同的延长)

Phụ Lục số 9 về việc Gia hạn Hợp Đồng thuê nhà xưởng tiêu chuẩn (“*Phụ Lục Gia Hạn Lần 1*”) này được lập và ký vào ngày 12 tháng 02 năm 2025, tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, bởi và giữa Các Bên sau:

关于标准厂房租赁合同的延长的 9 号附录 (“*第 1 次延长附录*”) 于 2025 年 02 月 12 日, 在安发 高科技工业区股份公司, 由以下各方制定并签署:

BÊN CHO THUÊ : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT

出租方 : 安发高新技工业区股份公司

Trụ sở chính : Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, Km 47, Quốc lộ 5, Phường Việt Hoà, TP Hải Dương, Tỉnh Hải Dương

地址 : 海阳省, 海阳市, 越和县, 5 号国道, 第 47 公里, 安发高科技工业区

Mã số thuế : 0801225485

税号 : 0801225485

Đại diện bởi : Ông Phạm Văn Tuấn

代表 : Pham Van Tuan 先生

Chức danh : Tổng Giám đốc

职务 : 总经理

Và/和

BÊN THUÊ : CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA (HẢI DƯƠNG)

承租方 : (海阳) 鸿达包装印刷有限公司

Trụ sở chính : Một phần tầng 1 Nhà xưởng A5, Lô Đất A4, Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, Km 47, Quốc lộ 5, Phường Việt Hoà, TP Hải Dương, Tỉnh Hải Dương

地址 : 海阳省, 海阳市, 越和县, 5 号国道, 第 47 公里, 安发 高科技工业区, A4 地块, A5 厂房 1 楼的一部分。

Mã số thuế : 0801379534

税号 : 0801379534
Đại diện bởi : Luo, QiMing
代表 : Luo, QiMing 先生
Chức danh : Tổng Giám đốc
职务 : 总经理

XÉT RÀNG/根据:

- (i) Bên Cho Thuê và Bên Thuê đã ký Hợp Đồng thuê nhà xưởng tiêu chuẩn số 0629/2022/HDTC/APC-HDP ngày 29 tháng 06 năm 2022 ("**Hợp Đồng Thuê**"); theo đó, Thời Hạn Thuê là 03 (ba) năm bắt đầu kể từ ngày Hợp Đồng Thuê có hiệu lực.
出租方和承租方于 2022 年 6 月 29 日已签署第 0629/2022/HDTC/APC-HDP 号的标准厂房租赁合同 ("**租赁合同**")；据此，租赁期限为自租赁合同生效之日起 03（三）年。
- (ii) Bên Thuê đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3226187242 điều chỉnh lần thứ hai ngày 18 tháng 7 năm 2024.
海阳省各工业区管理局于 2024 年 7 月 18 向承租方颁发第二次调整的 3226187242 号的投资登记证。
- (iii) Đến nay, Bên Thuê mong muốn gia hạn Thời Hạn Thuê Nhà Xưởng thêm 02 (hai) năm.
到目前，承租方有将厂房租赁期限延长 02（两）年的需求。

Vì vậy, sau khi bàn bạc, Các Bên thống nhất ký Phụ Lục Gia Hạn Lần 1 với các điều khoản như sau:

因此，经过讨论，双方同意签署第 1 次延长附录，其中包含以下条款：

ĐIỀU 1: GIA HẠN THỜI HẠN THUÊ

第 1 条：租赁期限的延长

- 1.1 Các Bên đồng ý gia hạn Thời Hạn Thuê thêm 02 (hai) năm. Theo đó, Thời Hạn Thuê sau khi Phụ Lục Gia Hạn Lần 1 có hiệu lực sẽ kết thúc vào ngày 29 tháng 6 năm 2027. 双方同意将租赁期限延长 02（两）年。据此，第 1 次延长附录生效后，租赁期限将于 2027 年 6 月 29 日结束。

1.2 Bên Thuê được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng Thuê với điều kiện:

承租方有权在满足以下条件的情况下单方终止租赁合同:

(i) Thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê trước ít nhất 06 tháng; và
至少提前 06 个月以书面形式通知出租方; 和

(ii) Tại thời điểm chấm dứt Thời Hạn Thuê, dự án đầu tư của Bên Thuê tại Lô Đất CN2.5 tại Khu Công Nghiệp An Phát 1 (theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3226187242) đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật.

在租赁期限终止时,承租方位于安发 1 工业区 CN2.5 地块的第 3226187242 号投资登记证书的投资项目已合法完成验收并投入运营。

1.3 Trường hợp Bên Thuê chậm thông báo so với Điều 1.2(i) thì Hợp Đồng Thuê chấm dứt vào ngày cuối cùng của thời hạn 6 tháng kể từ khi Bên Cho Thuê nhận được thông báo của Bên Thuê.

如果承租方延迟 1.2 (i) 条规定的通知,租赁合同应于出租方收到承租方通知之日起 6 个月期限的最后一日终止。

1.4 Ngoài các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng Thuê, trong thời hạn mười (10) ngày làm việc kể từ khi Hợp Đồng Thuê chấm dứt theo Điều 1.2 hoặc Điều 1.3 của Phụ Lục Gia Hạn Lần 1 thì Bên Thuê phải hoàn thành các thủ tục cần thiết cho việc không sử dụng Nhà Xưởng làm địa điểm hoạt động kinh doanh của Bên Thuê trong đó có thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Cùng với các điều kiện khác quy định tại Hợp Đồng Thuê, việc Bên Thuê tuân thủ Điều 1.4 này là một trong các điều kiện để Bên Thuê được nhận lại Tiền Đặt Cọc.

除租赁合同规定的其他义务外,承租方在租赁合同根据第 1 次延长附录第 1.2 条或第 1.3 条终止之日起十 (10) 个工作日内完成关于不使用厂房作为承租方营业地点的必要手续,包括调整投资登记证书的手续。除租赁合同中规定的其他条件外承租方遵守本第 1.4 条是承租方取回定金的条件之一。

ĐIỀU 2: CÁC KHOẢN THANH TOÁN

第 2 条: 付款

2.1 Tiền Thuê /租金

2.1.1. Đơn giá cho thuê là 89,512.5 VNĐ/m²/tháng (Bằng chữ: Tám mươi chín nghìn, năm trăm mười hai phẩy năm đồng trên mét vuông trên tháng). Đơn giá thuê này tính cho toàn bộ diện tích Nhà Xưởng và áp dụng kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2025.

租赁单价为 89,512.5 VND/m²/月（大写：捌万玖仟伍佰壹拾贰点伍越南盾每一平米每一个月）。此租赁单价用于厂房的全面积，自 2025 年 6 月 30 日起适用。

Đơn giá thuê trên chưa bao gồm Thuế GTGT (nếu có).

此租赁单价不包括增值税（如有）。

2.1.2. Điều chỉnh đơn giá thuê trong thời hạn gia hạn nêu tại Điều 1:

在第 1 条规定的延长期限内调整租赁单价：

Bên Cho Thuê có quyền điều chỉnh giá thuê hàng năm, nhưng không vượt quá so với 10% giá thuê trước đó.

出租方有权年度调整租金，但不得超过前租金的 10%。

2.1.3. Bên Thuê sẽ thanh toán trước Tiền Thuê sáu (06) tháng một lần với số tiền thanh toán mỗi lần tương ứng sáu (06) tháng Tiền Thuê. Bên Thuê phải hoàn thành thanh toán không muộn hơn mười (10) ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán.

承租方应每六（06）个月预付一次租金，每笔付款的金额相当于六（06）个月的租金。承租方必须在每笔付款期的前十（10）天内完成付款。

2.2 Tiền Đặt Cọc/定金

Các Bên đồng ý điều chỉnh Tiền Đặt Cọc thành 1,619,281,125 VND (*Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm mười chín triệu hai trăm tám mươi một nghìn một trăm hai mươi lăm đồng*). Theo đó, Bên Thuê phải chuyển cho Bên Cho Thuê số tiền đặt cọc bổ sung là 13,934,795 VND (*Bằng chữ: Mười ba triệu chín trăm ba mươi tư nghìn bảy trăm chín mươi lăm đồng*) cùng với lần thanh toán Tiền Thuê gần nhất sau khi Phụ Lục Gia Hạn Lần 1 có hiệu lực.

双方同意将定金调整为 1,619,281,125 越南盾（大写：壹拾陆亿壹仟玖佰贰拾捌万壹仟壹佰贰拾伍越南盾）。因此，第 1 次延长附录有效后，承租方必须连同最近的租金一起向出租方转交 13,934,795 越南盾（大写：壹仟叁佰玖拾叁万肆仟柒佰玖拾伍越南盾）的额外定金。

ĐIỀU 3: CHẤM DỨT PHỤ LỤC SỐ 05 VỀ VIỆC THUÊ TRẠM BIẾN ÁP TẠI NHÀ XƯỞNG

第 3 条：终止关于厂房变电站租赁事宜的 05 号附录

3.1 Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Phụ lục số 05 của Hợp Đồng Thuê (ký bởi Hai Bên ngày 29 tháng 6 năm 2022 về việc thuê trạm biến áp tại Nhà

Xưởng) bằng một thông báo bằng văn bản gửi tới Bên Cho Thuê trước tối thiểu một (01) tháng. Thông báo của Bên Thuê phải có nội dung về kế hoạch chi tiết cho việc kiểm tra, tháo dỡ và bàn giao Trạm Biến Áp. Phụ lục số 05 chấm dứt kể từ khi Hai Bên thống nhất được kế hoạch kiểm tra, tháo dỡ và bàn giao Trạm Biến Áp.

承租方有权以提前一（1）个月书面通知出租方单方终止于 2022 年 6 月 29 日关于厂房变电站租赁事宜的 05 号附录。承租方的通知需要包括变电站检查、拆除和移交的详细计划。于双方同意确认变电站检验、拆除及移交计划时，05 号附录终止。

- 3.2 Mọi chi phí liên quan đến việc bàn giao lại Trạm Biến Áp bao gồm nhưng không giới hạn chi phí tháo dỡ, kiểm tra, hoàn trả do Bên Thuê chi trả.

与变电站移交有关的所有费用（包括但不限于拆除、检查和退回费用）由承租方支付。

- 3.3 Bên Cho Thuê không phải trả cho Bên Thuê bất cứ khoản tiền nào do Phụ lục số 05 chấm dứt theo quy định tại Điều 3 này.

出租方无须因第 05 号附录根据本第 3 条终止而向承租方支付任何款项。

ĐIỀU 4: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

第 4 条：总则

- 4.1 Phụ Lục Gia Hạn Lần 1 có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 06 (sáu) bản song ngữ tiếng Việt và tiếng Trung. Mỗi Bên giữ 03 (ba) bản để làm cơ sở thực hiện. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và tiếng Trung, nội dung tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

第 1 次延长附录自签署之日起生效，以中文和越南文双语制作，共 6 份。各方保留 03（三）份作为实施依据。如果越南文内容与中文内容之间存在任何不一致，应以越南文内容为准。

- 4.2 Các nội dung không được quy định tại Phụ Lục Gia Hạn Lần 1 được thực hiện theo của Hợp Đồng Thuê và các phụ lục của Hợp Đồng Thuê.

本第 1 次延长附件不规定的内容将根据租赁合同和租赁合同的附录实施。

- 4.3 Phụ Lục Gia Hạn Lần 1 là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê. Các bên đã đọc kỹ, hiểu rõ, cam kết thực hiện nghiêm túc và cùng ký xác nhận dưới đây.

第 1 次延长附录是租赁合同的组成部分。各方已认真阅读、理解、保证认真执行并在下面签署。

BÊN CHO THUÊ
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG
NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN

PHÁT

出租方

安发高科技工业区股份公司



Ông Phạm Văn Tuấn/先生
Chức danh: Tổng Giám đốc
职务: 总经理

BÊN THUÊ
CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN
HONDA (HẢI DƯƠNG)

承租方

(海阳) 鸿达包装印刷有限公司



Ông Luo, QiMing/先生
Chức danh: Tổng Giám đốc
职务: 总经理

Số: 238/CV-UBND

V/v Đăng ký môi trường cho “Dự án
sản xuất và in ấn bao bì”.

Việt Hòa, ngày 02 tháng 11 năm 2022

Kính gửi : Công ty TNHH Bao bì và In ấn Honda (Hải Dương)

Ủy ban nhân dân phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương nhận được Công văn số 01/CV-HDP ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) về việc đăng ký môi trường cho dự “Sản xuất và in ấn bao bì”.

Căn cứ Khoản 3 Điều 168 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Điều 23 Thông tư 02/2020/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Ủy ban nhân dân phường Việt Hòa tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường đối với dự án “Sản xuất và in ấn bao bì” của Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương).

Để đảm bảo pháp luật về bảo vệ môi trường, Ủy ban nhân dân phường Việt Hòa đề nghị Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) khi triển khai thực hiện dự án “Sản xuất và in ấn bao bì” tại khu Công nghiệp An Phát thuộc phường Việt Hòa phải quản lý, xử lý các chất thải cũng như các nghĩa vụ khác về môi trường theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về kết quả tổ chức thực hiện. Khi có thay đổi về loại hình hoạt động, quy mô, công suất phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Việt Hòa đối với dự án “Sản xuất và in ấn bao bì” của Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương)/.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Biễn

Số: 284...../TD-PCCC&CNCH

Hải Dương, ngày 29.. tháng 11.. năm 2022

Kính gửi: Công ty Cổ phần KCN Kỹ thuật cao An Phát

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 39/TD-PCCC ngày 17/01/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Hải Dương.

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế điều chỉnh về phòng cháy và chữa cháy số 1810/CV-ĐCTD ngày 18/10/2022 của Công ty Cổ phần KCN Kỹ thuật cao An Phát.

Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Hải Dương đồng ý về thiết kế phòng cháy và chữa cháy đối với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN VỀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH THIẾT KẾ/CẢI TẠO, THAY ĐỔI TÍNH CHẤT SỬ DỤNG CỦA DỰ ÁN, CÔNG TRÌNH/HOÁN CẢI PHƯƠNG TIỆN

1. Công trình: Cải tạo Nhà xưởng A5, A6 (Điều chỉnh).
2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần KCN Kỹ thuật cao An Phát.
3. Địa điểm xây dựng: KCN Kỹ thuật cao An Phát, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
4. Đơn vị thiết kế: Công ty Cổ phần Tư vấn quy hoạch và Thiết kế xây dựng Hải Dương; Công ty TNHH Thiết bị PCCC Thành Đông.
5. Nội dung điều chỉnh:
 - Điều chỉnh số tầng, mặt bằng và dự kiến công năng sử dụng phòng, buồng sản xuất bên trong Nhà xưởng;
 - Thiết kế bổ sung bãi đỗ, lối vào từ trên cao cho xe chữa cháy;
 - Lối và đường thoát nạn.
 - Bổ sung giải pháp ngăn cháy các phòng, buồng sản xuất;
 - Thiết kế điều chỉnh các hệ thống PCCC phù hợp với mặt bằng các phòng, buồng sản xuất.

II. NỘI DUNG THẨM DUYỆT

- Mặt bằng bố trí công năng phòng, buồng sản xuất;
- Đường giao thông; bãi đỗ cho xe chữa cháy;
- Lối và đường thoát nạn; lối vào từ trên cao cho xe chữa cháy;
- Giải pháp ngăn cháy;
- Điều chỉnh thiết kế hệ thống PCCC: hệ thống họng nước chữa cháy trong nhà; hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler bằng nước; hệ thống báo cháy tự động; hệ thống đèn

chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn; hệ thống hút khói, bình chữa cháy xách tay.

- Các hệ thống, giải pháp PCCC khác không thay đổi theo hồ sơ thiết được thẩm duyệt về PCCC số 39/TD-PCCC ngày 17/01/202 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH.

Quy mô dự án/công trình/phương tiện và danh mục các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt thiết kế về điều chỉnh phòng cháy và chữa cháy được kèm theo văn bản này./.

Nơi nhận:

- C07 – Bộ Công an;
- Đ/c Giám đốc CA tỉnh (PV01);
- Đ/c Thượng tá Phạm Chí Hiếu – PGĐ CAT;
- Ban quản lý các KCN tỉnh;
- Công ty Cổ phần KCN kỹ thuật cao An Phát;
- Lưu PCCC&CNCH.



Thượng tá Hà Tiến Dũng

QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN VÀ DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ ĐƯỢC THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY
(Kèm theo văn bản thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số/TD-PCCC&CNCH ngày .../ 11 /2022 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH)

TT	Nội dung	Ghi chú
I	QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN VÀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH	
1.	- Nhà xưởng A5 diện tích 6.624m², 02 tầng, kết cấu cột thép được bọc gạch dày 110mm; dầm, kèo thép, cầu thang thép được sơn chống cháy GHCL R120 phút. Tầng 1 bổ sung một số phòng, buồng có công năng chính sản xuất bao bì giấy carton, tầng 2 có công năng chính sản xuất, chế biến thực phẩm (xuất ăn công nghiệp). - Nhà xưởng A6 diện tích 6.624m², 02 tầng, kết cấu cột thép được bọc gạch dày 110mm, dầm, kèo thép, cầu thang thép được sơn chống cháy GHCL R120 phút. Mặt bằng các tầng nhà để trống, chưa dự kiến công năng sản xuất các tầng nhà.	
II	DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ THIẾT KẾ ĐIỀU CHỈNH	
1.	Thuyết minh thiết kế về PCCC	
2.	Mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt thiết kế điều chỉnh công trình; chi tiết cửa thoát nạn, thang thoát nạn	KT-01 đến KT-34
3.	Tổng mặt bằng định vị công trình	TMB-DV
4.	Mặt bằng, mặt đứng bố trí bãi đỗ cho xe chữa cháy; lối vào từ trên cao phục vụ chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ	TMB-BX; CT-BĐX; LVTC-01.
5.	Mặt bằng, mặt cắt điều chỉnh giải pháp ngăn cháy, giải pháp nâng bậc chịu lửa công trình	CCL-A5-01; CCL-A5-02; CCL-A6-01 đến CCL-A6-03.
6.	Mặt bằng bố trí công năng, số người làm việc	MB-A5-01; MB-A5-02; MB-A6-01 đến MB-A6-03
7.	Tổng mặt bằng, mặt bằng, sơ đồ nguyên lý, chi tiết lắp đặt hệ thống báo cháy tự động	FA-M-02; FA-A5-05 đến FA-A5-07; FA-A6-01 đến FA-A6-07; FA-CTLD
8.	Mặt bằng điều chỉnh, chi tiết lắp đặt, sơ đồ nguyên lý hệ thống đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn.	EX-A5-01 đến EX-A5-03; EX-A6-01 đến EX-A6-04; EX-CTLD

[illegible]

CÔNG AN TỈNH HẢI DƯƠNG
PHÒNG CẢNH SÁT PCCC VÀ CNCH

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

Số: 90 /NT-PCCC

Hải Dương, ngày 13 tháng 6 năm 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy (PCCC);

Căn cứ Giấy Chứng nhận thẩm duyệt thiết kế số 39/TD-PCCC ngày 17/01/2020, Văn bản thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 284/TD-PCCC&CNCH ngày 29/11/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Hải Dương.

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC số 01/DNNT ngày 25/5/2023 của Công ty Cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát.

Người đại diện là Ông Phạm Văn Tuấn Chức vụ: Tổng Giám đốc

Căn cứ biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu ngày 06/6/2023; Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Hải Dương chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC đối với công trình Cải tạo Nhà xưởng A5, với các nội dung sau:

Địa điểm: KCN Kỹ thuật cao An Phát, phường Việt Hòa, Tứ Minh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát.

Đơn vị tư vấn giám sát: Công ty TNHH Thiết bị PCCC Hải Dương.

Đơn vị thi công: Công ty TNHH Hưng Thành Phát, Công ty TNHH Thiết bị PCCC Thành Đông, Công ty TNHH Vinatechcall, Công ty Cổ phần AIRPOWER.

Quy mô công trình: Nhà xưởng A5 có diện tích 6.624 m²/sàn, 02 tầng đã được xây dựng cơ bản hoàn thành từ năm 2009, có kết cấu khung cột, kèo thép, mái tôn. Do nhu cầu sản xuất, chủ đầu tư tiến hành cải tạo Nhà xưởng A5, như sau: diện tích 6.624 m²/sàn, 02 tầng, toàn bộ các cột thép chịu lực được bọc gạch đặc dày 110 mm, đầu cột thép, dầm, khung kèo, bản thang, chiếu thang bằng thép được sơn chống cháy đạt GHCL 120 phút, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, tường tôn và thi công lắp đặt bổ sung các hệ thống PCCC.

Nội dung được nghiệm thu về PCCC:

- Đường, bãi đỗ xe chữa cháy, lối vào trên cao;
- Giải pháp ngăn cháy, bậc chịu lửa; khoảng cách an toàn PCCC;
- Lối, đường thoát nạn; hệ thống báo cháy tự động;
- Hệ thống cấp nước chữa cháy trong nhà, ngoài nhà; hệ thống chữa cháy tự động sprinkler;
- Hệ thống bảo vệ chống khói; hệ thống chống sét;

- Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn;
- Trang bị phương tiện chữa cháy ban đầu;
- Giải pháp cấp điện cho hệ thống PCCC.

Các yêu cầu kèm theo:

- Thực hiện đúng quy trình, quy định về vận hành sử dụng, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế các hệ thống, thiết bị PCCC và hệ thống kỹ thuật có liên quan;

- Duy trì liên tục chế độ hoạt động bình thường của hệ thống, thiết bị PCCC và hệ thống kỹ thuật có liên quan đã được lắp đặt theo đúng chức năng trong suốt quá trình sử dụng;

- Thực hiện đầy đủ các điều kiện an toàn về PCCC theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ;

- Khi có các đơn vị thuê nhà xưởng, chủ đầu tư hướng dẫn đơn vị thuê lập hồ sơ điều chỉnh, bổ sung về PCCC cho phù hợp với công năng, hạng nguy hiểm cháy, nổ, dây chuyền công nghệ, ... thực hiện thẩm duyệt thiết kế, nghiệm thu về PCCC theo quy định tại Điều 13, Điều 15 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020. ./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Cục C07 – Bộ Công an;
- Đ/c Giám đốc CA tỉnh;
- Đ/c Thượng tá Phạm Chí Hiếu – PGĐ CAT;
- Ban quản lý các KCN tỉnh;
- Lưu PCCC và CNCH.

TRƯỞNG PHÒNG



Thượng tá Hà Tiến Dũng

CÔNG AN TỈNH HẢI DƯƠNG
PHÒNG CẢNH SÁT PCCC VÀ CNCH

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

Số: 102 /NT-PCCC

Hải Dương, ngày 04 tháng 05 năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy (PCCC);

Căn cứ Văn bản thẩm duyệt số 28/TD-PCCC&CNCH ngày 25/12/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Hải Dương.

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC số 0404/NT-PCCC ngày 04/4/2024 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát.

Người đại diện là Ông: Phạm Văn Tuấn Chức vụ: Tổng Giám đốc

Căn cứ biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC ngày 19/4/2024; Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Hải Dương chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC đối với công trình Cải tạo tầng 1 trực 2-4 và A-CD - nhà xưởng A5 thuộc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát, với các nội dung sau:

Địa điểm: KCN Kỹ thuật cao An Phát, phường Việt Hòa, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát.

Đơn vị thi công PCCC: Công ty Cổ phần lắp đặt và thiết bị Firestar Việt Nam.

Đơn vị tư vấn giám sát về PCCC: Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy và chữa cháy Hải Dương.

Quy mô công trình:

Nhà xưởng A5 đã được thẩm duyệt tại Giấy chứng nhận thẩm duyệt số 39/TD-PCCC ngày 17/01/2020, Văn bản thẩm duyệt số 284/TD-PCCC&CNCH ngày 29/11/2022 và đã được chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC tại Văn bản số 90/NT-PCCC ngày 13/6/2023.

Hiện tại, Chủ đầu tư Cải tạo, thay đổi công năng tầng 1 khu vực trực (2-4, A-CD); phần cải tạo thuộc nhà xưởng A5 có diện tích khoảng 360 m² từ công năng sản xuất sang công năng văn phòng; lắp đặt bổ sung hệ thống PCCC mới cho khu vực cải tạo.

Nội dung được nghiệm thu về PCCC:

- Lối, đường thoát nạn; Hệ thống báo cháy tự động;

- Hệ thống cấp nước chữa cháy trong nhà;
- Hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler bằng nước;
- Đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn;
- Phương tiện chữa cháy ban đầu; bộ dụng cụ, phương tiện phá dỡ;

Các yêu cầu kèm theo:

- Thực hiện đúng quy trình, quy định về vận hành sử dụng, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế các hệ thống, thiết bị PCCC và hệ thống kỹ thuật có liên quan;
- Duy trì liên tục chế độ hoạt động bình thường của hệ thống, thiết bị PCCC và hệ thống kỹ thuật có liên quan đã được lắp đặt theo đúng chức năng trong suốt quá trình sử dụng;
- Khi cải tạo, thay đổi tính chất sử dụng của công trình, hạng mục công trình phải đảm bảo yêu cầu PCCC quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ sau đó gửi hồ sơ thiết kế điều chỉnh đến cơ quan Cảnh sát PCCC và CNCH theo thẩm quyền để được thẩm duyệt thiết kế và nghiệm thu về PCCC theo quy định.
- Thực hiện đầy đủ các điều kiện an toàn PCCC đối với cơ sở trước khi đưa vào hoạt động theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

Văn bản này là một trong những căn cứ để Chủ đầu tư đề nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Cục C07 – Bộ Công an;
- Đ/c Giám đốc CA tỉnh;
- Đ/c Thượng tá Phạm Chí Hiếu – PGĐ CAT;
- Ban quản lý các KCN tỉnh;
- Lưu PCCC và CNCH.

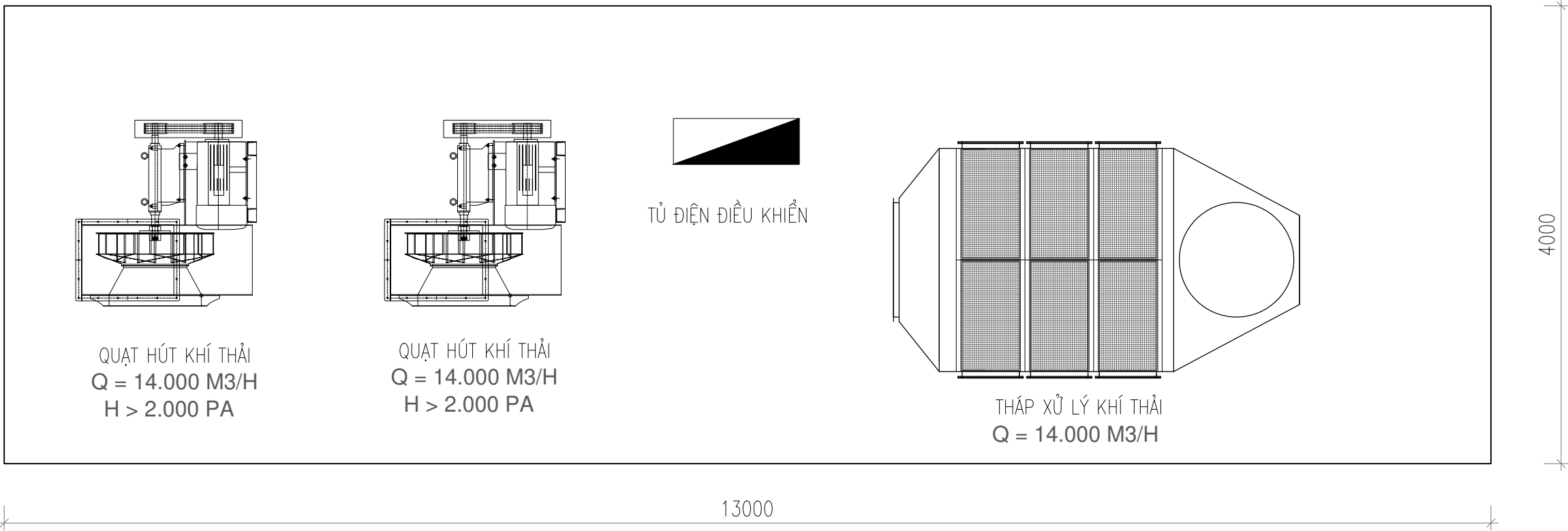


TRƯỞNG PHÒNG

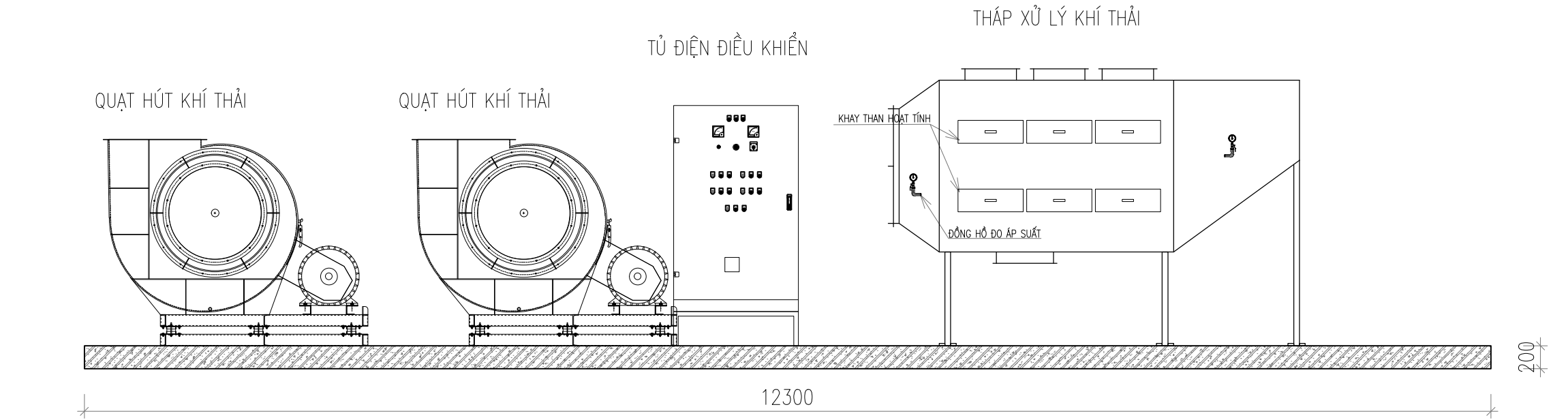
Thượng tá Hà Tiến Dũng

HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI
CÔNG SUẤT: 14.000 M³/H

MẶT BẰNG BỐ TRÍ THIẾT BỊ HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI



MẶT ĐỪNG BỐ TRÍ THIẾT BỊ HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI



GIÁI ĐOẠN THIẾT KẾ:

BẢN VẼ THIẾT KẾ

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH BẢO BÌ VÀ IN ẤN
HONDA (HẢI DƯƠNG)

Địa chỉ: KCN Kỹ thuật cao an ph, t, phường Việt H B a, TP. HP

GIÁM ĐỐC:

DỰ ÁN:

DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BẢO BÌ

ĐỊA ĐIỂM:

KCN Kỹ thuật cao an ph, t
p. Việt H B A, TP. H I PH B NG

HẠNG MỤC:

HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI
CÔNG SUẤT 14.000 M3/H

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
MÔI TRƯỜNG VÀ XÂY DỰNG HD

Địa chỉ: Số 106, Phố Bình Lộc, Phường Tân Bình, TP Hải Dương

GIÁM ĐỐC:

Hoàng Minh Thế

HOÀNG MINH THẾ

CHỦ TRÌ DỰ ÁN:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HẢO

THIẾT KẾ:

Trần Thị Nhung

TRẦN THỊ NHUNG

QUẢN LÝ KỸ THUẬT:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HẢO

TÊN BẢN VẼ:

MẶT BẰNG, MẶT ĐỪNG
BỐ TRÍ THIẾT BỊ HT XỬ LÝ

TỶ LỆ:

SỐ HIỆU BẢN VẼ

LẦN XUẤT BẢN :

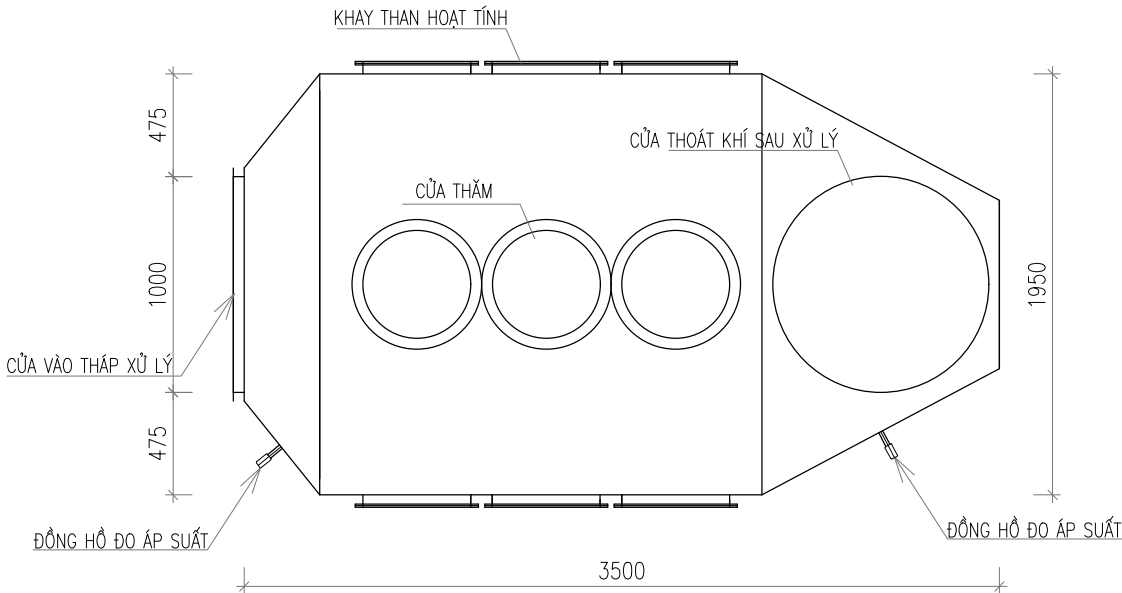
NGÀY HOÀN THÀNH :

.... / 2024

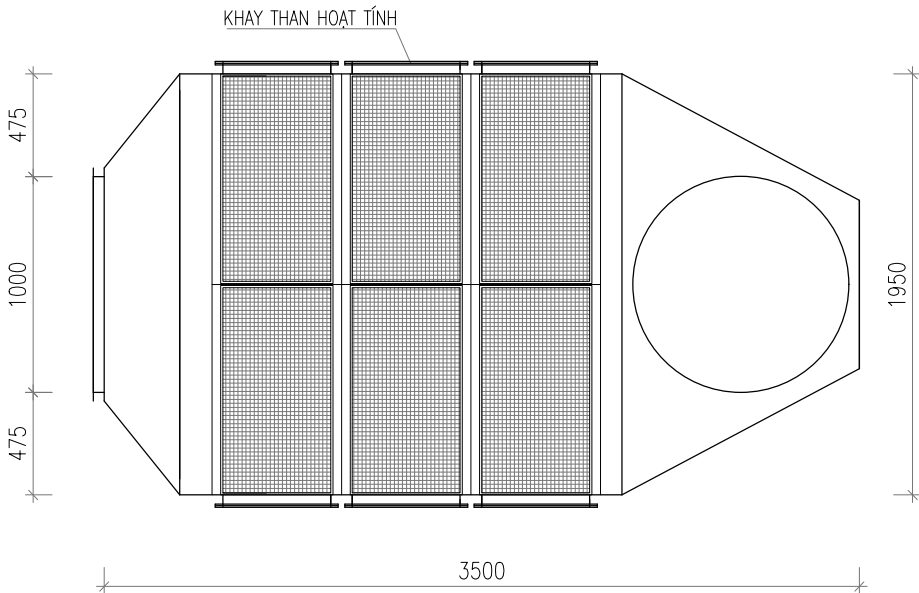
KT1-01

CHI TIẾT THIẾT BỊ XỬ LÝ KHÍ THẢI

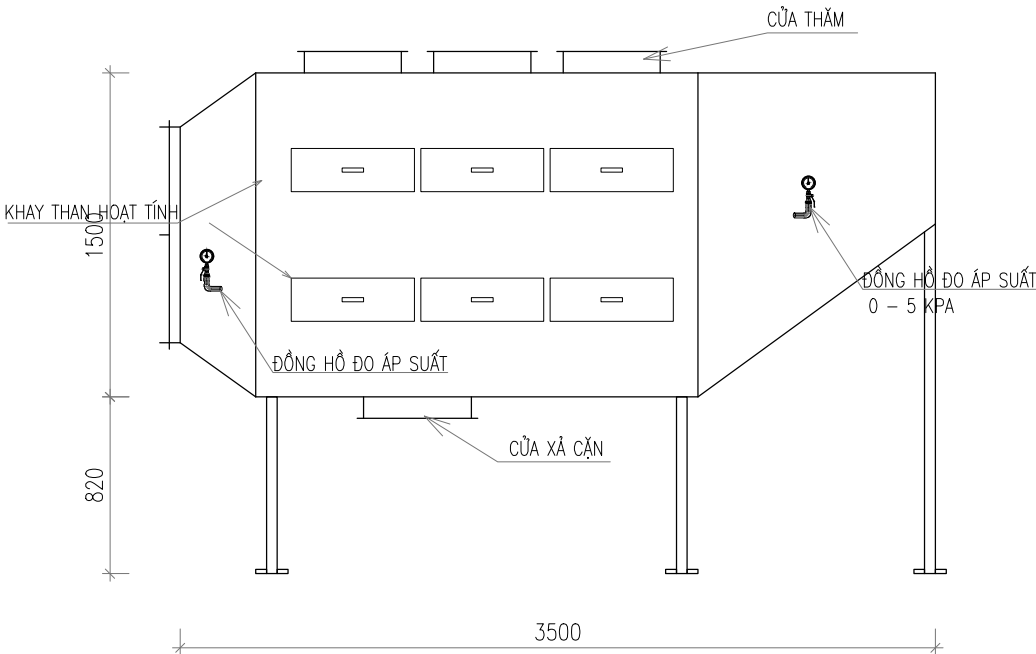
MẶT BẰNG THÁP XỬ LÝ



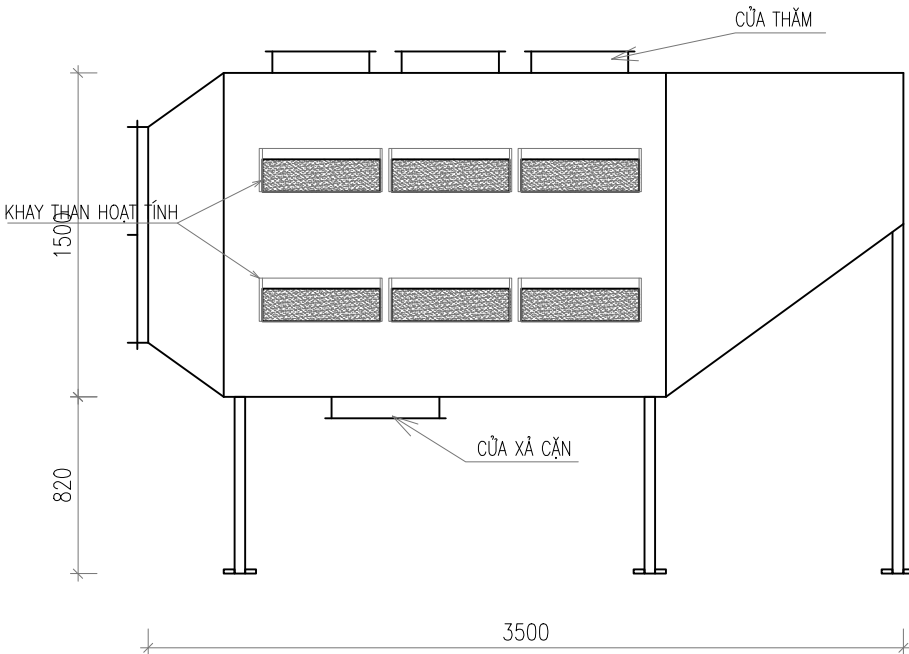
MẶT CẮT NGANG THÁP XỬ LÝ



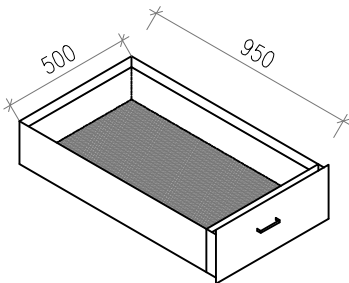
MẶT CẮT ĐỨNG THÁP XỬ LÝ



MẶT CẮT DỌC THÁP XỬ LÝ



CHI TIẾT KHAY ĐỔ THAN HOẠT TÍNH



GIÁI ĐOẠN THIẾT KẾ:

BẢN VẼ THIẾT KẾ

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN
HONDA (HẢI DƯƠNG)

Địa chỉ: KCN Kỹ thuật cao an ph, t, phường Việt H B A, TP. HP

GIÁM ĐỐC:

DỰ ÁN:

DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ

ĐỊA ĐIỂM:

KCN Kỹ thuật cao an ph, t
p. Việt H B A, TP. H I PH B NG

HẠNG MỤC:

HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI
CÔNG SUẤT 14.000 M³/H

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
MÔI TRƯỜNG VÀ XÂY DỰNG HD

Địa chỉ: Số 106, Phố Bình Lộc, Phường Tân Bình, TP Hải Dương

GIÁM ĐỐC:

Hoàng Minh Thế

HOÀNG MINH THẾ

CHỦ TRÌ DỰ ÁN:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HẢO

THIẾT KẾ:

Trần Thị Nhung

TRẦN THỊ NHUNG

QUẢN LÝ KỸ THUẬT:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HẢO

TÊN BẢN VẼ:

CHI TIẾT THÁP XỬ LÝ
KHÍ THẢI CÔNG SUẤT 30.000 M³/H

TỶ LỆ:

SỐ HIỆU BẢN VẼ

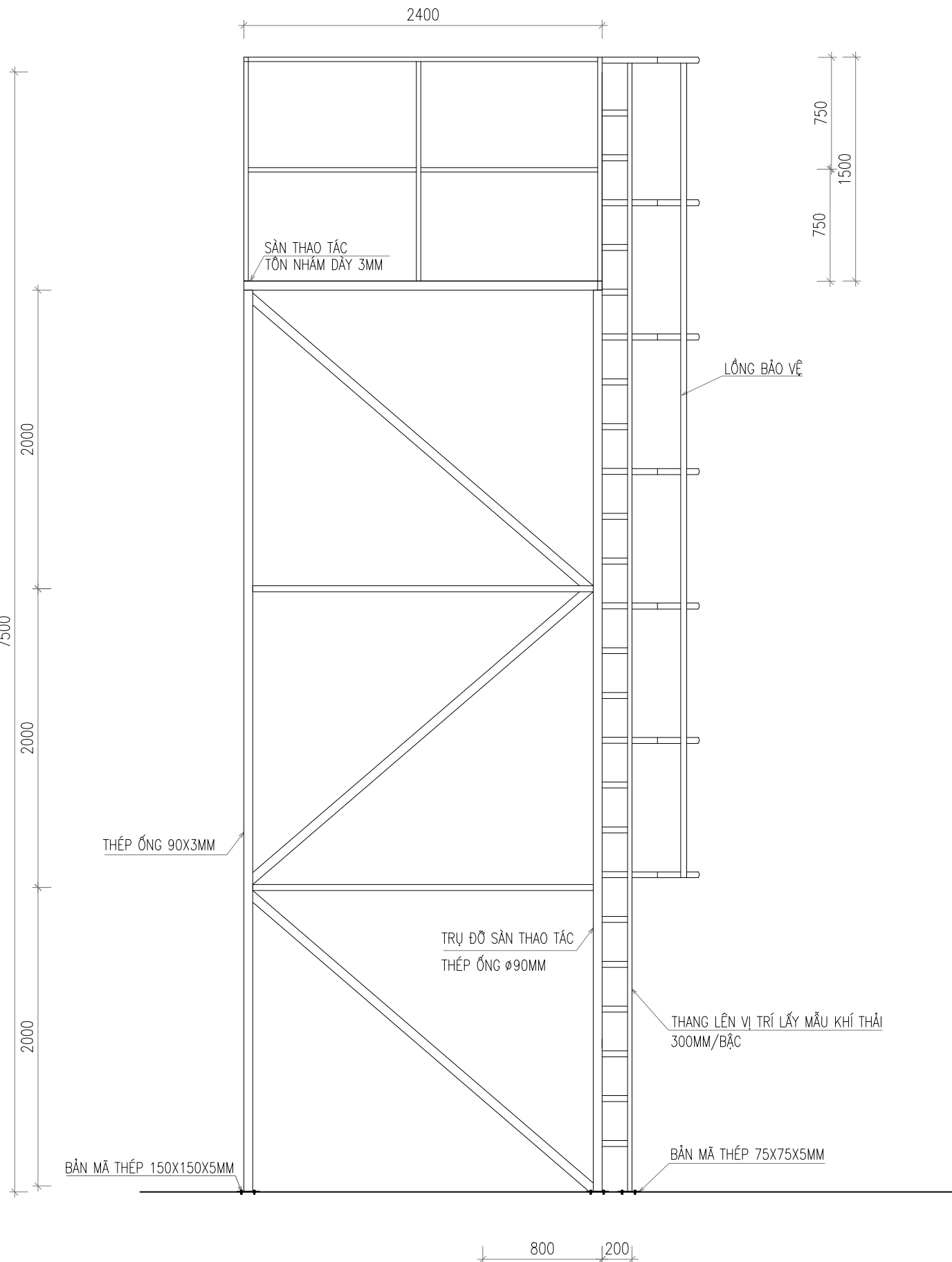
LẦN XUẤT BẢN :

NGÀY HOÀN THÀNH :

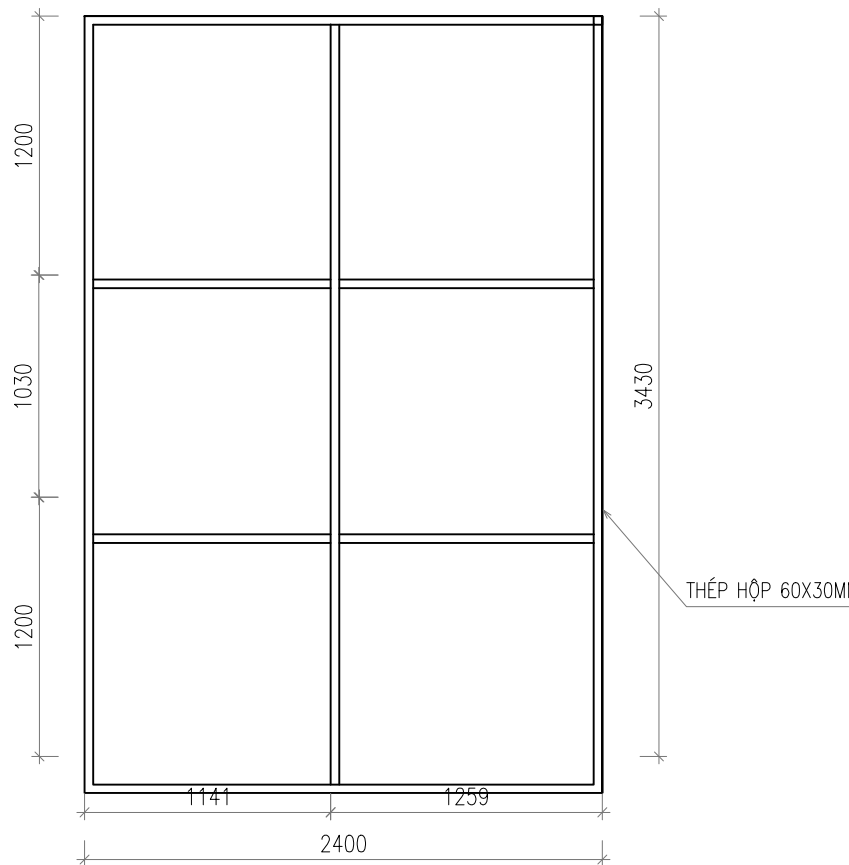
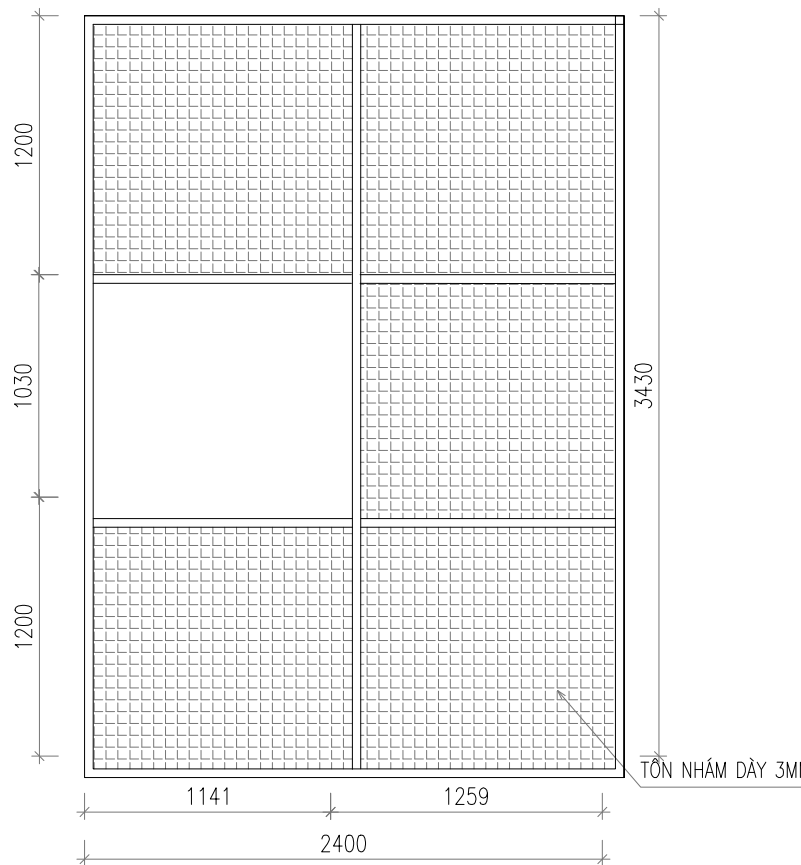
.... / 2024

KT1-02

CHI TIẾT THANG LẤY MẪU KHÍ SAU XỬ LÝ



CHI TIẾT SÀN THAO TÁC



GIÁI ĐOẠN THIẾT KẾ:

BẢN VẼ THIẾT KẾ

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN
HONDA (HẢI DƯƠNG)

ĐỊA CHỈ: KCN Khu thuế t cao an ph, t, phường VIỆT H B A, TP. HP

GIÁM ĐỐC:

DỰ ÁN:

DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ

ĐỊA ĐIỂM:

KCN Khu thuế t cao an ph, t
p. VIỆ H B A, TP. H I PH B NG

HẠNG MỤC:

HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI
CÔNG SUẤT 14.000 M3/H

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
MÔI TRƯỜNG VÀ XÂY DỰNG HD

ĐỊA CHỈ: SỐ 106, PHỐ BÌNH LỘC, PHƯỜNG TÂN BÌNH, TP HẢI DƯƠNG

GIÁM ĐỐC:

Hoàng Minh Thế

HOÀNG MINH THẾ

CHỦ TRÌ DỰ ÁN:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HẢO

THIẾT KẾ:

Trần Thị Nhung

TRẦN THỊ NHUNG

QUẢN LÝ KỸ THUẬT:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HẢO

TÊN BẢN VẼ:

CHI TIẾT SÀN THAO TÁC
LẤY MẪU SAU XỬ LÝ

TỶ LỆ:

SỐ HIỆU BẢN VẼ

LẦN XUẤT BẢN :

.....

NGÀY HOÀN THÀNH :

.... / 2024

KT1-03

**TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN VẬN HÀNH
HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI**

Công trình: Hệ thống xử lý khí thải

**Địa điểm: KCN kỹ thuật cao An Phát, phường Việt Hòa,
thành phố Hải Phòng**

HẢI PHÒNG, 2025

CHƯƠNG I - QUY TRÌNH VẬN HÀNH VÀ KIỂM SOÁT HỆ THỐNG

1.1. Yêu cầu trước khi chạy các thiết bị

- Kiểm tra hệ thống đường ống, các liên kết giữa thiết bị và tháp xử lý.
- Đảm bảo là điện được cấp tới tủ điều khiển tại chỗ [đủ điện áp, 3 đèn báo pha (Đỏ-Vàng-Xanh)]
- Đảm bảo là aptomat của mạch điều khiển trong tủ điện ở vị trí “ON” (Bật).
- Kiểm tra các thông số về điện (kiểm tra các thông số cài đặt bảo vệ trong tủ điện có phù hợp với động cơ, hệ thống hay không. Nếu không phù hợp cần điều chỉnh lại).
- Kiểm tra các đèn báo tại nút bấm điều khiển của các máy (để kiểm tra phát hiện sự cố).
- Kiểm tra đảm bảo chiều quay của quạt hút không.
- Kiểm tra tất cả các bu lông, đinh vít kẹp chặt...các phụ kiện đầy đủ, đảm bảo chắc chắn.
- Kiểm tra tất cả các bộ phận bảo vệ, bảo hiểm đảm bảo độ tin cậy.
- Kiểm tra vỏ quạt và đường ống, xem xét loại bỏ các chướng ngại vật và kim loại bên trong, bên ngoài có thể gây tổn hại tới guồng cánh quạt.
- Kiểm tra còi báo và giải quyết sự cố (nếu có).

Xác nhận là các hạng mục trên đã hoàn tất và sẵn sàng thì mới được vận hành hệ thống

1.2 Các bước khởi động hệ thống

- + Cấp điện cho các thiết bị.
- + Bơm hóa chất bột sang chế độ “AUTO”.
- + Bơm tuần hoàn bột sang chế độ “AUTO”.
- + Quạt hút khí thải bột sang chế độ “AUTO”.
- + Đóng cửa chính của tủ điện, chỉ mở khi cần thiết.
- + Pha hóa chất và kiểm soát quá trình vận hành.

1.3 Các bước vận hành hệ thống (áp dụng hàng tuần)

- + Kiểm tra tủ điện điều khiển.
- + Bổ sung, thay thế hoá chất trong tháp xử lý.
- + Trong quá trình vận hành có các hiện tượng mà người vận hành không xử lý được. phải chụp lại hiện tượng và báo ngay cho nhà thầu để xử lý.

1.4 Nguyên lý vận hành các máy móc thiết bị trong hệ thống:

+ Quạt hút khí thải:

- * Số lượng: 02 cái (01 cái hoạt động, 01 cái dự phòng).

Chú ý:

- + Khi đang vận hành ở chế độ tự động người vận hành muốn dừng hoặc bật các máy vì một lý do nào đó (gặp sự cố...) thì phải chuyển núm điều khiển về chế độ bằng tay (MAN).

Chú ý:

- + ***Để đảm bảo hiệu quả của công trình cần phối hợp cả hai chế độ vận hành tự động và bằng tay (khi không thực hiện vận hành ở chế độ bằng tay cần chuyển sang chế độ tự động)***
- + ***Khi hệ thống xảy ra sự cố ta ấn nút dừng khẩn cấp để dừng toàn bộ hoạt động của hệ thống.***

Tiến hành pha hóa chất và vật liệu hấp phụ

STT	HÓA CHẤT	LIỀU LƯỢNG	TẦN SUẤT	CÁCH BỔ SUNG
1	Than hoạt tính	125 kg	6 tháng	Bước 1: Tắt quạt hút mùi nắp cửa thăm của thiết bị xử lý và để thoáng trong 3 – 5 phút. Bước 2: Thu gom than hoạt tính đã hết tác dụng ra khỏi tháp xử lý, vệ sinh khay đỡ đặt than hoạt tính. Bước 3: Đổ than hoạt tính mới vào với số lượng đã tính toán, san đều mặt than để hiệu quả xử lý đồng đều trên toàn bề mặt khay Bước 4: lắp đặt lại cửa thăm và khởi động quạt hút mùi chạy bình thường

1.5. Lấy mẫu khí thải để kiểm tra

Vị trí lấy mẫu: Ống thu lấy mẫu phía trên sàn thao tác của ống khí thải sau xử lý.

CHƯƠNG II - XỬ LÝ SỰ CỐ

2.1. Sự cố quá nhiệt của các động cơ quạt

a.1. Biểu hiện

- Khi xảy ra quá nhiệt của bất cứ động cơ nào thì tủ điện lập tức ngắt bơm đó ra khỏi chu trình làm việc. Các thiết bị khác nếu không bị quá nhiệt vẫn hoạt động bình thường.

a.2. Nguyên nhân.

- Giá trị rơ le nhiệt đang đặt ở mức nhỏ hơn dòng định mức của động cơ. Cần tham khảo tài liệu để đặt lại giá trị cho phù hợp.

a.3. Khắc phục

- Điều chỉnh giá trị của rơ le nhiệt bằng 1,2 đến 1,5 lần giá trị định mức của động cơ điện.
- Kiểm tra quạt hút và bơm có bị vào nước hay không.

2.2. Sự cố thông thường của động cơ thiết bị

TT	Sự cố	Nguyên nhân	Biện pháp giải quyết
1	Không khởi động được Chạy nhưng dừng ngay lập tức	(1) Mất điện (2) Có sự khác biệt lớn giữa nguồn điện và điện áp (3) Sụt điện áp đáng kể. (4) Đấu sai pha của động cơ (5) Đấu nối mạch điện sai (6) Nối sai mạch điều khiển (7) Nhảy aptomat (8) Đấu sai contactor (9) Mức nước không ở mức phao chỉ định (10) Phao không ở mức nước phù hợp (11) Phao không hoạt động (12) Áp tô mát ngăn mạch hoạt động (13) Cháy động cơ (14) Ổ trục động cơ hỏng	(1)~(3) Kiểm tra lại nguồn điện và liên hệ với đơn vị quản lý cấp điện để kiểm tra và cung cấp đủ nguồn điện (4) Kiểm tra điểm đấu và contactor (5) Kiểm tra mạch điện (6) Đấu lại dây cho đúng (7) Kiểm tra và thay đúng chủng loại, công suất aptomat (8) Thay đúng loại contactor (9) Nâng cao mức nước (10) Di chuyển phao tới mức nước khởi động thích hợp (11) Sửa chữa hoặc thay thế phao (12) Sửa đổi vị trí ngăn mạch (13) Sửa chữa hoặc thay thế (14) Sửa chữa hoặc thay thế
2	Vận hành nhưng thiết bị dừng sau một thời gian chạy	(1) Việc vận hành kéo dài làm cho thiết bị bảo vệ động cơ hoạt động và làm dừng thiết bị	(1) Nâng cao mức nước dừng thiết bị

3	Quá dòng	(1) Dòng điện và điện áp mất cân bằng (2) Sụt điện áp đáng kể (3) Đầu sai pha của động cơ (4) Ngược chiều quay (5) Ổ trục động cơ bị mòn hoặc bị hỏng	(1) Liên hệ với đơn vị điện lực tòa nhà và đề ra giải pháp (2) Liên hệ với đơn vị điện lực tòa nhà và đề ra giải pháp (3) Kiểm tra điểm đầu và contactor (4) Chỉnh đúng chiều quay (xem mục 2 phần Vận hành) (5) Thay ổ trục
4	Động cơ thiết bị rung, vượt quá độ ồn cho phép	(1) Ngược chiều quay (2) Lồng quạt hút hoặc bơm có dị vật (3) Đường ống có tiếng dội (4) Van chặn bị đóng quá chặt	(1) Chỉnh lại chiều quay (2) Kiểm tra riêng các thiết bị (3) Cải tạo đường ống (4) Mở van chặn

CHƯƠNG III - AN TOÀN LAO ĐỘNG

Đối với hệ thống xử lý, các nhân viên cần phải được hướng dẫn kiến thức chi tiết và bảo hộ lao động an toàn. Trong quá trình làm việc nhân viên không chỉ tiếp xúc với 1 vấn đề an toàn mà là sự tổng hợp các môi trường làm việc điện – nước – hóa chất – khí độc hại. Chính vì vậy khi làm việc nhân viên phải hiểu và tuân thủ các quy chuẩn an toàn và bảo hộ lao động trong quá trình làm việc.

3.1. Các thiết bị bảo hộ lao động

- Mũ bảo hộ lao động (BHLĐ) : Trang bị mũ nhựa hay mũ vải trong quá trình thực hiện thao tác các công tác vận hành thiết bị, trang bị mũ có kiến phía trước trong trường hợp thao tác với các thiết bị điện tại tủ điều khiển.

- Bịt tai chống ồn: Được thường sử dụng trong quá trình thao tác tại khu vực quạt hút có độ ồn rất cao sẽ ảnh hưởng đến tai người lao động.

- Giày - dép - ủng BHLĐ : Trang bị thường xuyên khi người lao động vào làm việc.

- Găng tay BHLĐ: Trang bị thường xuyên khi người lao động vào làm việc

- Quần áo BHLĐ: Trang bị thường xuyên khi người lao động vào làm việc.

- Mặt nạ phòng độc: Trang bị khi người lao động thao tác tại những nơi có khí độc, những nơi có hóa chất dễ bay hơi...

3.2. Các hoạt động vận hành cần trang bị BHLĐ

Công tác vận hành hệ thống bằng tay tại các tủ điện và kiểm tra hệ thống điện: Các vấn đề cần chú ý: Phải đảm bảo hệ thống điện được kiểm soát, các thiết bị kiểm tra phải tất hoàn toàn

3.3. Lưu ý các khu vực dễ gây cháy nổ

- Hệ thống điện và tủ điện
- Các thiết bị điện

3.4. Yêu cầu an toàn đối với người vận hành

3.4.1. Yêu cầu chung

- Đi giày, ủng có khả năng chống trượt.
- Giữ vệ sinh sạch sẽ khu vực xử lý.
- Không để rơi dụng cụ, thiết bị và vật liệu có thể gây ảnh hưởng đến quá trình hoạt động.
- Thực hiện các biện pháp an toàn khi tiếp xúc với các thiết bị điện.
- Khu vực xử lý phải có đủ ánh sáng để làm việc vào buổi tối và khi có sự cố xảy ra.

3.4.2. An toàn về điện

- Cần thường xuyên tiến hành kiểm tra sự an toàn của các thiết bị điện, dây dẫn, ổ cắm, các lớp bảo vệ chống tiếp xúc, kiểm tra điện rò. Sửa chữa, bổ sung và thay thế hệ thống điện khi cần thiết

- Trước khi tiến hành sửa chữa cần cắt điện một phần hay toàn bộ khi vực liên quan. Thử điện trước khi sửa cũng như sử dụng các thiết bị bảo hộ cá nhân
- Khi có sự cố cháy nổ, chập điện cần lập tức nhấn nút DỪNG KHẨN trên mặt tủ điện.
- Trước khi bắt đầu tiến hành kiểm tra hoặc bảo dưỡng, cần liên hệ với những người chịu trách nhiệm liên quan và cần có biện pháp tránh cho người khác do bất cẩn có thể bật điện lên trong khi kiểm tra.

3.4.3. Phòng tránh điện giật

- Để tránh dòng điện rò, cần hoàn thiện đầu dây và cách điện cho từng thiết bị.
- Đối với bất kỳ thiết bị tiếp điện hoặc thiết bị điện nào có nguy cơ bị điện giật, cần dùng vỏ bảo vệ an toàn, có biển cảnh báo và đồng thời cung cấp hệ thống chiếu sáng đầy đủ.
- Trước khi tiến hành kiểm tra hoặc sửa chữa, cần chắc chắn là công tắc điện đã tắt.
- Không tiến hành kiểm tra hoặc sửa chữa ngoài trời khi trời mưa, hoặc tại bất kỳ vị trí nào trong nhà bị ướt hoặc xung quanh có tích tụ nước.
- Công nhân phải mặc trang phục khô, không để lộ da và nên đi ủng cao su và găng tay cao su.

3.5. Những cảnh báo chung khi thao tác với thiết bị

*** Âm thanh:**

- Hiểu rõ những âm thanh ở trạng thái vận hành bình thường, như vậy sẽ có thể phát hiện bất kỳ âm thanh khác thường ngay tức khắc.
- Nếu như nghe được âm thanh từ những bộ phận thường không phát ra tiếng thì đây là hiện tượng bất thường, cần ngay lập tức kiểm tra sửa chữa.

*** Hơi nóng**

- Hơi nóng quá mức sinh ra ở động cơ là biểu hiện máy hoạt động quá tải hoặc không đủ dầu và như vậy máy đang trong tình trạng nguy hiểm. Lập tức phải có các biện pháp giải quyết.

*** Độ rung**

- Nếu thấy có hiện tượng rung bất thường, cần dừng máy ngay và điều chỉnh lại
- Thông thường rung thường đi kèm với tiếng kêu, vì vậy cũng cần kiểm tra tất cả các âm thanh

CHƯƠNG IV - BẢO TRÌ, BẢO DƯỠNG

Mục đích

Bảo trì, bảo dưỡng thiết bị máy móc được tiến hành theo định kỳ bằng các phương tiện để đảm bảo sự vận hành các thiết bị máy móc được liên tục.

Việc bảo trì, bảo dưỡng nhằm hạn chế, phòng ngừa những sự cố rủi ro do máy móc thiết bị gây nên, làm ảnh hưởng đến việc vận hành hệ thống xử lý khí thải.

Thực hiện các công tác kiểm tra bảo trì, bảo dưỡng định kỳ sẽ giúp bảo quản máy tốt và không làm ảnh hưởng đến quá trình vận hành của máy.

4.1. Các sự cố thường gặp, nguyên nhân và khắc phục

LỖI	NGUYÊN NHÂN	CÁCH KHẮC PHỤC
Động cơ	Không có điện áp	Kiểm tra điện áp nguồn
	Bị trip rơ le nhiệt	Reset lại rơ le nhiệt và tìm ra nguyên nhân
	Bị kẹt rotor	Tìm nguyên nhân tháo ra sửa chữa
	Bảo vệ quá nhiệt bị trip	Tự động reset
	Động cơ bị hỏng	Sửa chữa hoặc thay thế
Thiết bị bảo vệ motor bị ngắt	Động cơ bị hỏng	Sửa chữa hoặc thay thế
	Cường độ dòng điện bị quá tải	Kiểm tra lại hệ thống: quạt hút, đường ống, van...

4.2 Bảo hành, bảo trì

THỜI GIAN	NỘI DUNG	KIỂM TRA
Mỗi ngày	Kiểm tra tiếng ồn, rung động bất thường Kiểm tra rò rỉ chất lỏng, dầu máy	√
Mỗi tháng	Vệ sinh, làm sạch bề mặt Kiểm tra kết nối dây điện, cáp điện Kiểm tra kết nối các bộ phận của bơm và đường ống (đinh vít, đai ốc, bulong)	√
1 năm	Kiểm tra dầu máy và không có sự rò rỉ Kiểm tra và thay thế van bi phải đều và không có dấu hiệu ăn mòn hay vết lõm	√
2 năm	Kiểm tra và thay thế bộ phận hư hỏng	√
2 - 5 năm	Kiểm tra toàn bộ (đại tu) Quạt hút phải được đại tu ngay cả khi chạy bình thường trong quá trình vận hành, đặc biệt quạt hút có thể cần phải được đại tu sớm nếu nó được sử dụng liên tục	√

4.3. Hệ thống điện điều khiển

Thực hiện giám sát, kiểm tra, vệ sinh và tiến hành đo đạc các thông số xem có phù hợp với các chỉ số ghi trên nhãn máy hay không. Các thông số gồm: dòng điện, điện áp, độ cách điện và độ ồn... nhằm phát hiện kịp thời các nguyên nhân có thể dẫn đến hư hỏng máy.

Độ ồn của các thiết bị được lắp chìm trong chất lỏng lag 70 Db.

Tủ điện điều khiển cần được kiểm tra, đèn báo 3 pha đảm bảo phải sáng, điện cấp vào tủ phải đủ 3 pha (không được mất pha hoặc ngược pha). Các thiết bị đóng cắt hoạt động tốt, các dây dẫn, cầu đấu không bị lỏng. Nếu phát hiện có sự hỏng hóc hoặc thay đổi trạng thái hoạt động bất thường của các thiết bị trong tủ điện thì cần ngắt nguồn để kịp thời kiểm tra sửa chữa hoặc thay thế thiết bị mới.

C. CÁC GIẤY TỜ PHÁP LÝ LIÊN QUAN TẠI ĐỊA ĐIỂM SỐ 03

1. Các Hợp đồng thuê mặt bằng nhà xưởng xây dựng sẵn Bigland ID Hải Dương giữa Công ty cổ phần đầu tư Bigland ID và Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương).
2. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1117520805 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hải Dương chứng nhận lần đầu ngày 14/6/2023, chứng nhận điều chỉnh lần thứ hai ngày 11/02/2025.
3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Công ty cổ phần đầu tư Bigland ID.
4. Văn bản số 113/CV-UBND ngày 28/12/2023 của UBND xã Quốc Tuấn V/v tiếp nhận đăng ký môi trường của dự án nhà xưởng xây dựng sẵn Bigland ID Hải Dương.
5. Các văn bản nghiệm thu, thẩm duyệt về PCCC.
6. Các bản vẽ quy hoạch mặt bằng của địa điểm số 03.
7. Bản vẽ thiết kế hệ thống xử lý khí thải + Thuyết minh quy trình vận hành.

字发, A1 A2

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID HẢI DƯƠNG

Tháng 05 Năm 2025

平面租赁合同

海阳 BIGLAND ID 现成工厂

2025 年 5 月

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID

BIGLAND ID 投资股份公司

Và

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ÁN HONDA (HẢI DƯƠNG)

本田包装印刷有限公司 (海阳)



MỤC LỤC

目录

PHẦN A Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản.....	6
I. Thỏa Thuận 协议	6
PHẦN B Các Điều Khoản Chung Của Hợp Đồng Thuê	10
1. Cho thuê 出租.....	10
2. Bàn Giao Và Nghiệm Thu Mặt Bằng.....	13
现场交接和验收	13
3. Thời Hạn Thuê 租赁期限	14
4. Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng.....	16
租金和基础设施费用	16
5. Tiền Đặt Cọc 定金	16
6. Phí Tiện Ích 公用事业费	19
7. Thuế 税收	20
8. Phương Thức Thanh Toán 付款方式	21
9. Sử Dụng 使用	22
10. Bảo Hiểm 保险	24
12. Sửa Chữa Bời Bên Thuê 由出租方维修.....	26
13. Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện Và Các Vật Lắp Đặt Cố Định/由承租方进行实现的更改和 固定安装项目	27
14. Biển Hiệu 招牌	29
15. Khôi Phục 恢复	30
16. Thu Hồi 收回	31
17. Chuyển Giao Và Cho Thuê Lại 厂房转租和归还	32
18. Bồi Hoàn 补偿	35
19. Kiểm Tra Và Ra Vào 检查出入	35
20. Hoàn Trả 归还	36
21. Chiếm Giữ Quá Thời Hạn 超期占有	37
22. Sự Kiện Vi Phạm và Các Biện Pháp Khắc Phục Của Bên Cho Thuê.....	38
23. Các Biện Pháp Khắc Phục/Giới Hạn Trách Nhiệm Của Bên Thuê.....	42
24. Các Sự Kiện Chấm Dứt Khác 其他终止事件	42

25. Các Yêu Cầu Về Môi Trường 环境要求	44
26. Các Quy Tắc Và Quy Định 各项规则 and 规定	48
27. Trật Tự Công Cộng 公共秩序	49
28. Bất Khả Kháng 不可抗力	49
29. Thỏa Thuận Toàn Bộ 整体协议	51
30. Hiệu Lực Từng Phần 各部分效力	51
31. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Cho Thuê 出租方的权利和义务	52
32. Cam Đoan, Bảo Đảm, Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Thuê 承租方的承诺、保证、权利 和义 务	53
33. Các Điều Khoản Khác 其他条款	55
PHỤ LỤC 1 附录一 SƠ ĐỒ BỐ TRÍ MẶT BẰNG 平面布置图	61
PHỤ LỤC 2 附录二 THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA MẶT BẰNG 平面技术参数	62
PHỤ LỤC 3 附录三	63
DANH MỤC TRÁCH NHIỆM BẢO TRÌ, SỬA CHỮA	63
CỦA BÊN CHO THUÊ VÀ BÊN THUÊ	63

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG
平面租赁合同

Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng này (“**Hợp Đồng**”) được ký kết bởi các bên sau đây vào ngày 06 tháng 05 năm 2025:

本租赁合同（简称“**合约**”）由以下各方于 2025 年 05 月 06 日签订。

BÊN CHO THUÊ 出租方	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID BIGLAND ID 投资股份公司
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp 营业执照	: Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0801360886 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 29/07/2021, sửa đổi lần thứ 3 ngày 23/01/2025. 营业执照编号 0801360886, 由海阳省计划投资部于 2021 年 7 月 29 日首次颁发, 第三次修订于 2025 年 1 月 23 日。
Trụ sở chính 公司地址	: Lô CN2.6, khu công nghiệp An Phát 1, km72, quốc lộ 37, Xã Quốc Tuấn, Huyện Nam Sách, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam 越南, 海阳省, 南书县, 国军社, 37 大陆, 72 公里, 安 发 1 工业区, CN2.6 号地块
Điện thoại 电话号码	: 0964 166 188
E-mail 邮件地址	: id.bigland@gmail.com
Tài khoản ngân hàng 银行账号	: 1106.0170.8666 - Ngân hàng Vietinbank, CN Tây Hà Nội 1106.0170.8666-越南工贸股份商业银行- 西河内分行
Đại diện bởi 代表人	: Ông NGUYỄN TÀI KHUÔNG 阮才康 (NGUYEN TAI KHUONG) 先生
Chức vụ 职务	: Giám đốc 经理

VÀ
和

BÊN THUÊ 承租方	: CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA (HẢI DƯƠNG)
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp 营业执照	: Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0801379534 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 14/06/2022. 营业执照编号 0801379534, 由海阳省计划投资部于 2022 年 6 月 14 日首次颁发。
Trụ sở chính 公司地址	: Một phần tầng 1 Nhà xưởng A5, Lô đất A4, Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, Km47, Quốc lộ 5, Phường Việt Hoà, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

越南海阳省海阳市越和坊 5 号国道 47 公里安发高科技工业园 A4 地块 A5 工厂一楼部分。

Điện thoại : 0336083862

电话号码

E-mail : jack@hondaholdings.com

邮件地址

Tài khoản ngân hàng : 681619259999 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi
银行账号 nhánh KCN Hải Dương
越南工商股份制商业银行海阳工业园区支行，
681619259999

Đại diện bởi : WANG JIE

代表人

王杰

Chức vụ : Phó tổng giám đốc

职务

副总经理

(Bên Cho Thuê và Bên Thuê sau đây sẽ được gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”).

(出租方与承租方以下统称为“各方”，单独称为“一方”)

Bên Cho Thuê và Bên Thuê thỏa thuận như sau liên quan đến việc thuê mặt bằng theo Hợp Đồng này:

出租方与承租方关于此平面租赁合同达成如下协议:

PHẦN A
Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản
基本贸易条件

I. Thỏa Thuận 协议

Dự Án 项目	: NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID HẢI DƯƠNG, tại Khu công nghiệp An Phát 1 (“ Khu Công Nghiệp ”) do Công ty cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát 1 phát triển và quản lý (gọi là “ Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp ”). 海阳 BIGLAND ID 现成工厂位于安发 1 工业区 (“ 工业区 ”) 由安发 1 高技术工业区股份公司 (简称为“ 工业区投资者 ”) 开发及管理
Địa Chỉ Mặt Bằng 地址	: Lô CN2.6, tọa lạc tại KCN An Phát 1, xã Quốc Tuấn – An Bình, xã An Lâm, Huyện Nam Sách, Tỉnh Hải Dương (“ Bất Động Sản ”). 海阳省, 南书县, 安林社, 国军-安平社, 安发 1 工业区, CN2.6 号地块
Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất 使用土地总面积	: 30,000 mét vuông 30,000 平方米 Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất số DO 042173 cấp ngày 15/12/2023 土地使用权证书 DO 042173 号于 2023 年 12 月 15 日颁发
Mặt Bằng 平面	: Tổng cộng Diện Tích Cho Thuê của Mặt Bằng gồm nhà xưởng 1 + 2, nhà văn phòng 1A + 2A, nhà bảo vệ 1 + 2 và các nhà phụ trợ là: 9.378,1 m ² , bao gồm: 出租总面积包括: 厂房 3+4, 办公室 3A+4A, 保安室 3+4 及辅助工程为 9,378.1 平方米, 具体如下: (i) 3,939.1 x 2 nhà = 7,878.2 m ² diện tích nhà xưởng cho thuê 厂房出租面积: 3,939.1 x 2 = 7,878.2 m ² (ii) 591.8 x 2 nhà = 1,183.6 m ² , diện tích văn phòng cho thuê 办公室出租面积: 591.8 x 2 = 1,183.6 m ² (iii) 37.5 x 2 nhà = 75.0 m ² , diện tích nhà bảo vệ cho thuê 保安室出租: 37.5 x 2 = 75.0 m ² (iv) 241.3 m ² diện tích phụ trợ 车棚面积: 241.3 m ²

Sơ đồ bố trí Mặt Bằng được đính kèm tại Phụ Lục 1 và các thông số kỹ thuật của Mặt Bằng được đính kèm tại Phụ Lục 2 (“**Thông Số Kỹ Thuật**”).

Mục Đích Sử Dụng Được Phép¹	: [Làm nhà xưởng và lưu trữ hàng hóa liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên Thuê phù hợp với quy định của Hợp Đồng này] ²
允许用途	按照本合约的规定与承租方经营活动有关的建造工厂、储存货物。
Ngày Bàn Giao	: 08/05/2025
交接日	
Ngày Bắt Đầu Thuê	: <u>08/06/2025</u>
租赁开始日	
Ngày Hết Hạn	: 08/06/2030
到期日	
Thời Hạn Thuê	: [05 năm], bắt đầu vào Ngày Bắt Đầu Thuê và hết hạn vào Ngày Hết Hạn.
租赁期限	五年从租赁开始日到租赁到期日结束
Thời Hạn Trang Bị Của Bên Thuê	: Thời hạn từ Ngày Bàn Giao đến Ngày Bắt Đầu Thuê.
承租方装备期限	从交接日期到租开始租赁日的期间。
Tiền Thuê	: Chi tiết đơn giá thuê /tháng (chưa gồm thuế GTGT)
租赁费用	厂房租金 /月 (未含税)

¹ [Lưu ý soạn thảo: Mục đích sử dụng này phải phù hợp với (i) phạm vi mục tiêu đầu tư và ngành, nghề kinh doanh của Bên Cho Thuê; và (ii) quy hoạch khu vực (ví dụ: khu công nghiệp)]

[起草说明: 此使用目的必须与 (i) 出租方的投资目标范围和营业范围一致; 以及 (ii) 区域规划 (例如工业区)]

² [Lưu ý soạn thảo: Hàng hóa và sản phẩm quy định phải phù hợp với ngành nghề đăng ký kinh doanh, mục tiêu đầu tư trong thông tin đăng ký doanh nghiệp và giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cấp cho Bên Thuê tại Diện Tích Cho Thuê.]

[起草说明: 所规定的货品及产品必须与在出租面积内向承租方颁发的营业登记资料及投资登记证书中所登记的营业项目、投资目标一致]

STT 序号	Chi tiết hạng mục 描述	Diện tích 面积	Đơn giá thuê 单价	Thành tiền 总金额
		m ²	VNĐ/m ² / 月	VNĐ 越南盾
1	Nhà xưởng 厂房	7,878.2	108,213	852,523,657
2	Văn phòng/ 办公室	1,183.6	108,213	128,080,907
3	Nhà bảo vệ 保安室	75.0	108,213	8,115,975
4	Nhà phụ trợ 车棚	241.3	64,412	15,542,616
Tổng tiền thuê VNĐ/ tháng 总租金/月				1,004,263,154

Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê:

承租方将向出租方支付:

(i) tiền thuê Mặt Bằng (“**Tiền Thuê**”) phù hợp với bảng tính dưới đây:

(i) 平面租赁费 (“**租金**”) 符合如下:

Tiền Thuê (chưa bao gồm vat) :租金 (不含税):

Năm 1/第一年 : 12,051,157,848 VNĐ//Năm 越南盾/年

Năm 2/第二年 : 12,051,157,848 VNĐ//Năm 越南盾/年

Năm 3/第三年 : 12,051,157,848 VNĐ//Năm 越南盾/年

Năm 4/第四年 : 13,256,273,633 VNĐ//Năm 越南盾/年 (涨价 Tăng giá 10%)

Năm 5/第五年 : 13,256,273,633 VNĐ//Năm 越南盾/年

Bên Cho Thuê cung cấp miễn phí 01 trạm biến áp công suất 1000KVA
出租方免费提供 1000KVA 变电站一座

Đơn giá Tiền Thuê trong bảng nêu trên được tính trên cơ sở VNĐ cho tổng Diện Tích Cho Thuê, chưa bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng (“**Thuế GTGT**”).

上面所提的租金是根据出租总面积的越南盾计算, 未含增值税 (“**VAT**”)

Phí Hạ Tầng

基础设施费

Phí Hạ Tầng tại thời điểm ký hợp đồng: 14,400 VNĐ/m²/năm, chưa bao gồm thuế GTGT và các khoản thuế khác. Phí Hạ Tầng được tính bằng đơn giá trên nhân với 50% Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất (30,000 m² x 50% = 15,000 m²).

签订合约时的基础设施费用: **14,400 越南盾/平方米/年**, 未含增值税和其他税费。基础设施费用按照上述单价乘以土地使用总面积的 50%来计算 (30,000 平方米 × 50% = 15,000 平方米)。

Đơn giá Phí Hạ Tầng hàng năm có thể được điều chỉnh theo thông báo của Đơn vị phát triển hạ tầng (Công ty cổ phần KCN kỹ thuật cao An Phát 1) với mức điều chỉnh tăng, giảm không quá 10% so với đơn giá áp dụng của năm trước liền kề. Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê về việc áp dụng đơn giá Phí Hạ Tầng điều chỉnh chậm nhất ngày 25 tháng 12 của năm liền kề trước khi áp dụng đơn giá mới.

基础设施费用的每年单价可以根据基础设施开发单位（安发1高科技工业区股份公司）的通知进行调整，增减水平不得超过与前一年适用单价相比的10%。出租方需不迟于应用新单价前次年12月25日之前，通知承租方关于调整后的基础设施费用单价。

Chi tiết Phí Hạ Tầng được áp dụng đối với Mặt Bằng tại thời điểm ký hợp đồng $15,000 \times 1,200 = 18.000.000$ VND/tháng

签订合约时适用于场地的基础设施费： $15,000 \times 1,200 = 18.000.000$ 越南盾/月

Sau khi ký Hợp đồng, Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê 06 tháng Phí Hạ Tầng tương đương số tiền 108.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Một trăm linh tám triệu Đồng Việt Nam./.*). Số tiền này sẽ được khấu trừ dần trong 02 Kỳ Thanh Toán.

签订本合同后，承租方应向出租方支付 06 个月的基础设施使用费，相当于 108,000,000 越南盾（大写：一亿零八百万越南盾）。该金额将在 02 个付款期内逐步扣除。

Tiền Đặt Cọc : [6.025.578.000] VNĐ (*Bằng chữ: Sáu tỷ, không trăm hai mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi tám nghìn Đồng Việt Nam./.*) tương đương
押金 với [06] tháng Tiền Thuê (không bao gồm Thuế GTGT).

[6,025,578,000] 越南盾（大写：六十亿二千五百万五十七万八千越南盾）相当于 [06] 个月的租金（不含增值税）。

Ngày, Tháng, Quý, Năm : Ngày, tháng, quý và năm, được đề cập trong Hợp Đồng này, có nghĩa
日, 月, 季度, 年 tương ứng là ngày dương lịch, tháng dương lịch, quý dương lịch và năm dương lịch.

此协议中所提的日、月、季度、年是指日历日、日历月、日历季度、日历年。

Các Phụ Lục : Phụ Lục 1 Sơ Đồ Bố Trí Mặt Bằng
各附录 附录 1: 建筑平面图

Phụ Lục 2 Thông Số Kỹ Thuật Của Mặt Bằng
附录 2: 平面技术参数

Phụ Lục 3 Danh Mục Trách Nhiệm Bảo Trì, Sửa Chữa Của Bên Cho Thuê Và Bên Thuê

附录 3: 出租方和承租方的维护和维修责任清单

Nếu có bất kỳ mâu thuẫn nào giữa Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản và Phần B - Các Điều Khoản Chung Của Hợp Đồng Thuê, thì các quy định tại Phần A sẽ được ưu tiên áp dụng.

若 A 部分（基本贸易条款）和 B 部分（租赁合约的共同条款）之间有任何冲突，则以 A 部分的规定为准。

PHẦN B
Các Điều Khoản Chung Của Hợp Đồng Thuê

租赁合约的共同条款

1. Cho thuê 出租

Bằng Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê đồng ý cho Bên Thuê thuê và Bên Thuê đồng ý thuê từ Bên Cho Thuê Mặt Bằng và Bên Cho Thuê đồng ý cung cấp và Bên Thuê đồng ý sử dụng Các Tiện Ích Chung kèm theo Mặt Bằng như sau:

根据本协议，出租人同意将房屋出租给承租人，承租人同意从出租人处租赁该房屋，出租人同意提供该房屋的公共设施，承租人同意使用以下公共设施：

- 1.1. Mặt Bằng: Thông tin chi tiết về Mặt Bằng được nêu tại Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản, và được mô tả tại sơ đồ bố trí theo quy định tại **Phụ Lục 1** của Hợp Đồng này. Mặt Bằng được bàn giao cho Bên Thuê sẽ tuân thủ các thông số kỹ thuật được quy định tại **Phụ Lục 2** của Hợp Đồng này. Nếu Bên Thuê yêu cầu thay đổi bất kỳ tiêu chuẩn nào hoặc bổ sung tiêu chuẩn mới so với các tiêu chuẩn của Mặt Bằng được quy định trong Hợp Đồng này và Bên Cho Thuê chấp thuận yêu cầu đó, Bên Cho Thuê bảo lưu quyền điều chỉnh Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng, Tiền Đặt Cọc, Ngày Bàn Giao, và bất kỳ điều khoản và điều kiện nào khác của Hợp Đồng này.

处所：处所的详情载于第 A 部分 - 基本商务条款，并在本协议附录 1 所载的布局图中描述。

交付给承租人的房屋应符合本协议附录 2 所规定的规格。如果承租方要求改变任何标准或者在本协议规定的房屋标准的基础上增加新的标准，并且出租方接受该要求，则出租方保留调整租金、基础设施费、押金、交接日期及本协议的任何其他条款和条件的权利。

1.2. Các Tiện Ích Chung 公共设施

- (i) Bên Cho Thuê sẽ cung cấp và lắp đặt ban đầu đường nội bộ, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước đến đồng hồ nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống thoát nước và các hệ thống khác được quy định trong Biên Bản Bàn Giao (gọi chung là “**Các Tiện Ích Chung**”) phù hợp với thiết kế của Bên Cho Thuê và dựa trên các quy định của Khu Công Nghiệp và Luật.

出租方应根据其设计并依据工业园区的规定和法律，初步提供和安装内部道路、供电系统、供水至水表系统、消防系统、排水系统及交接备忘录中规定的其他系统（统称“公共设施”）。

Vì mục đích này, “**Luật**” có nghĩa là bất kỳ văn bản nào được liệt kê tại các Điều 2, 4, 172.2 và 172.4 của Luật Ban Hành Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật số 80/2015/QH13 được Quốc Hội Việt Nam thông qua ngày 22 tháng 6 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm, và nếu các điều này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế, thì bao gồm cả bất kỳ văn bản nào sau này được quy định là văn bản quy phạm pháp luật theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó; và bất kỳ nguyên tắc, quy chế, yêu cầu hoặc hướng dẫn nào đã được công bố và có hiệu lực ràng buộc của bất kỳ cơ quan chính phủ nào.

为此目的, “法律”是指越南国会于 2015 年 6 月 22 日通过的第 80/2015/QH13 号《颁布法律规范性文件法》第 2、4、172.2 和 172.4 条所列的任何文件, 以及经不时修订的文件, 以及如果这些条款被修订、补充或替换, 包括任何后来根据此类修订、补充或替换的文件规定为法律规范性文件的文件; 以及任何政府机构发布的具有约束力的规则、法规、要求或指南。

- (ii) Việc chuẩn bị và lắp đặt Các Tiện Ích Chung sẽ được thực hiện bằng chi phí của Bên Cho Thuê, bao gồm:

公共设施的准备和安装费用由出租人承担, 包括:

- a. Đường nội bộ: đường nội bộ nằm trong lô đất của Dự Án, và được kết nối với các đường giao thông trong Khu Công Nghiệp tạo thành hệ thống giao thông thông suốt;

内部道路: 内部道路位于项目地块范围内, 与产业园内交通路线相接, 形成顺畅的交通体系;

- b. Hệ thống cấp điện: Phụ thuộc vào thu xếp riêng của Bên Cho Thuê và đàm phán giữa Bên Cho Thuê và bên cung cấp điện trong Khu Công Nghiệp, Bên Cho Thuê sẽ lắp đặt trạm biến áp, và ống chờ dây điện đến vị trí Mặt Bằng. Bên Thuê, theo nhu cầu và bằng chi phí của Bên Thuê, sẽ lắp đặt đồng hồ điện, đường dây điện đến vị trí Mặt Bằng, tất cả các đường dây, thiết bị và công trình điện bổ sung bên trong Mặt Bằng (từ trạm biến áp đến các xưởng và bên trong xưởng, văn phòng,...) hoặc lắp đặt thêm trạm điện nhằm phục vụ mục đích sản xuất và kinh doanh của Bên Thuê sau khi các bản vẽ hệ thống điện liên quan của các đường dây, thiết bị và công trình này đã được Bên Cho Thuê xem xét và phê duyệt trước để đảm bảo an toàn cho toàn bộ khu vực. Việc xem xét và phê duyệt như vậy sẽ không tạo ra bất kỳ trách nhiệm nào cho Bên Cho Thuê cũng như không giải phóng Bên Thuê khỏi bất kỳ trách nhiệm dân sự và/hoặc hình sự nào liên quan đến việc lắp đặt và sử dụng hệ thống đường dây, thiết bị và công trình điện bổ sung có liên quan bên trong Mặt Bằng. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Thuê lắp đặt đường dây, thiết bị và công trình điện bổ sung nêu trên bên trong Mặt Bằng sẽ không được coi là Các Tiện Ích Chung;

供电系统: 根据出租方的自行安排以及与工业园区电力供应商的协商, 出租方将安装变电站、电线管道至厂房位置。承租方应根据要求并承担费用, 在场地内安装电表、通往场地位置的电线、所有额外的电线、设备和结构 (从变电站到车间以及车间、办公室等内部) 或安装额外的发电站, 以满足承租方的生产和经营目的, 但这些线路、设备和结构的相关电气系统图纸必须事先经过出租方的审查和批准, 以确保整个区域的安全。此类审查和批准不会对出租人产生任何责任, 也不会免除承租人因在房屋内安装和使用额外的线路、设备和电气工程而产生的任何民事和/或刑事责任。为避免疑义, 承租人在房屋内安装的额外电线、设备和结构不应视为公共设施;

- c. Hệ thống cấp nước: phụ thuộc vào Bên Cho Thuê và/hoặc Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp, hệ thống cấp nước được cung cấp dọc theo đường giao thông

nội bộ trong Dự Án và được kết nối với điểm đầu nối của Mặt Bằng. Bên Thuê sẽ, theo nhu cầu và bằng chi phí của Bên Thuê, lắp đặt tất cả các đường ống nước bổ sung bên trong Mặt Bằng nhằm phục vụ mục đích sản xuất và kinh doanh của Bên Thuê. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Thuê lắp đặt đường ống nước bổ sung nêu trên bên trong Mặt Bằng sẽ không được coi là Các Tiện Ích Chung;

Hệ thống cấp nước: 根据出租人和/或工业园区投资者的约定, 供水系统沿项目内部交通路线设置, 并连接至物业的连接点。承租人应根据要求并由承租人承担费用, 在房屋内安装所有额外的水管, 以满足承租人生产和经营的目的。为避免疑问, 承租人在房屋内安装额外的水管不应视为公共设施;

- d. Hệ thống thoát nước: phụ thuộc vào Bên Cho Thuê và/hoặc Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp, hệ thống thoát nước ngầm hoặc cống lộ thiên chạy dọc đường giao thông nội bộ được cung cấp để đảm bảo hệ thống thoát nước khớp nối hoàn toàn với hệ thống thoát nước chung bên ngoài khu vực.

排水系统: 根据出租人和/或工业园区投资者的要求, 提供沿内部交通路线铺设的地下或露天下水道系统, 以确保排水系统与区域外的一般排水系统完全连接。

- e. Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Bên Cho Thuê cung cấp và có được tất cả các giấy phép cần thiết đối với hệ thống phòng cháy chữa cháy cơ bản trong Mặt Bằng (trên cơ sở không có hoạt động kinh doanh tại Mặt Bằng) theo quy định của luật về phòng cháy và chữa cháy cũng như thiết kế cơ sở và việc xây dựng Bất Động Sản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải chuẩn bị, lắp đặt, nghiệm thu, bảo trì và có được tất cả các giấy phép cần thiết cho phương án và hệ thống phòng cháy và chữa cháy cho Mặt Bằng phù hợp với yêu cầu kinh doanh của Bên Thuê trên Mặt Bằng và Các Yêu Cầu Pháp Lý áp dụng trong Thời Hạn Thuê và thời hạn gia hạn (nếu áp dụng). Để tránh hiểu nhầm, Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm về việc có được giấy phép phòng cháy - chữa cháy áp dụng cho hoạt động của Bên Thuê tại Mặt Bằng (nếu có), và Bên Cho Thuê sẽ hỗ trợ cung cấp các tài liệu pháp lý liên quan đến hệ thống phòng cháy - chữa cháy cơ bản được lắp đặt trong Mặt Bằng (trên cơ sở không có hoạt động kinh doanh tại Mặt Bằng) theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để Bên Thuê đăng ký xin giấy phép phòng cháy - chữa cháy. Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ hợp tác với các cơ quan có thẩm quyền trong các cuộc kiểm tra về phòng cháy - chữa cháy (bao gồm kiểm tra định kỳ và kiểm tra đột xuất) tại Mặt Bằng. Nếu có bất kỳ yêu cầu hoặc đề nghị nào từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến hệ thống phòng cháy - chữa cháy, mỗi bên trong số Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ xử lý và khắc phục các phần thuộc trách nhiệm của mình.

消防系统: 出租人应根据消防及消防法规的规定以及出租人房地产的设计和施工, 为该处所(非商业基础)的基本消防系统提供并获得所有必要的许可。承租人应在租赁期内和续租期内(如适用)根据承租人对物业的业务要求和适用的法律要求, 为物业准备、安装、测试、维护消防及灭火计划和系统, 并取得所有必要的许可。为避免任何误解, 承租方应负责取得适用于其在该处所经营活动的消防许可证(如有), 而出租方应协助提供主管部门要求在该处所安装的基本消防系统相关的法律文件(以该处所无经营活动为依据), 以便承租方注册

领取消防许可证。出租方与承租方应配合主管部门对房屋进行消防检查（包括定期检查和突击检查）。如果主管部门对消防系统有任何要求或建议，出租人和承租人应各自处理和修复其负责的部分。

- (iii) Bên Thuê sẽ thanh toán tất cả các chi phí và phí tổn hợp lý liên quan đến việc yêu cầu, lắp đặt, kết nối và cung cấp đường dây và mạng viễn thông cho các nhà cung cấp dịch vụ.

承租人应向服务提供商支付与申请、安装、连接和提供电信线路和网络有关的所有合理成本和费用。

2. Bàn Giao Và Nghiệm Thu Mặt Bằng

现场交接和验收

- 2.1. Bên Cho Thuê sẽ bàn giao Mặt Bằng cho Bên Thuê và Bên Thuê sẽ nhận bàn giao Mặt Bằng đó vào Ngày Bàn Giao hoặc bất kỳ ngày nào khác theo thỏa thuận của Các Bên. Trong thời gian Bên Cho Thuê bàn giao Mặt Bằng cho Bên Thuê, Các Bên sẽ tiến hành các thủ tục bàn giao theo Hợp Đồng này. Bên Thuê sẽ nghiệm thu Mặt Bằng trừ khi có bất kỳ sự khác biệt trọng yếu nào giữa Mặt Bằng và Thông Số Kỹ Thuật. Nếu có bất kỳ khiếm khuyết nào cần chỉnh sửa, Các Bên sẽ xác nhận các khiếm khuyết đó bằng văn bản và ký vào danh sách kiểm kê khiếm khuyết để Bên Cho Thuê thực hiện chỉnh sửa cho phù hợp. Ngoài trừ các hạng mục được cả Bên Cho Thuê và Bên Thuê xác nhận trong danh sách kiểm kê khiếm khuyết, việc Bên Thuê ký biên bản bàn giao có nội dung theo mẫu do Bên Cho Thuê cung cấp ("**Biên Bản Bàn Giao**"), việc chiếm hữu Mặt Bằng hoặc việc xảy ra bất kỳ sự kiện bàn giao Mặt Bằng nào khác được quy định trong Hợp Đồng này sẽ là bằng chứng cho thấy Bên Thuê nghiệm thu Mặt Bằng và rằng Mặt Bằng ở trong tình trạng tốt tại thời điểm Bên Thuê nghiệm thu Mặt Bằng.

出租人应将房屋交付给承租人，承租人应于交付日或双方约定的其他日期接收房屋。出租方向承租方交付该房屋期间，双方应按照本合同的约定履行交接手续。承租人应接受该处所，除非该处所与规格之间存在任何重大差异。如果任何缺陷需要纠正，双方应以书面形式确认该缺陷并签署缺陷清单，以便出租人做出适当的纠正。除房东和租客在缺陷清单中均已确认的项目外，租客以房东提供的形式签署交接记录（“交接记录”）、接管房屋或发生本协议规定的任何其他交接事件，均应为租客接受房屋的证据，且租客接受房屋时房屋状况良好。

- 2.2. Bên Cho Thuê sẽ không bàn giao Mặt Bằng cho Bên Thuê cho đến khi Bên Thuê hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp Đồng này, bao gồm cả Tiền Đặt Cọc, Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng của Mặt Bằng cho kỳ thanh toán đầu tiên. Nếu Bên Thuê không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nêu trên và Bên Cho Thuê đồng ý gia hạn ngày thanh toán đến một ngày khác, Ngày Bàn Giao sẽ tự động được gia hạn theo thời gian Bên Thuê chậm thanh toán. Nếu Bên Thuê chậm trễ trong việc nghiệm thu Mặt Bằng, Mặt Bằng sẽ được xem là đã được bàn giao vào Ngày Bàn Giao.

在承租人履行完本协议项下到期的所有付款义务（包括第一付款期的押金、租金和基础设施费用）之前，出租人不得将房屋交付给承租人。若承租方未能履行上述付款义务，且出租方同意将付款日期延长至其他日期，则承租方逾期付款时，交接日期将自动顺延。如果承租人延迟接受该房屋，则该房屋应被视为已于交接日交付。

- 2.3. Vào Ngày Bàn Giao, Các Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao và chụp ảnh Mặt Bằng vào Ngày Bàn Giao hoặc vào ngày khác theo thỏa thuận của Các Bên để xác nhận tình trạng Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung đã được Bên Cho Thuê lắp đặt (“**Hiện Trạng Ban Đầu**”).

交接日，双方应签署交接记录并在交接日或双方同意的其他日期对房屋进行拍照，以确认出租方安装的房屋及公共设施的状况（“初始状况”）。

- 2.4. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê có quyền sử dụng Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung.
自交接日期起，承租人有权使用该房屋和公共设施。

- 2.5. Mọi hành động của Bên Thuê để chiếm giữ Mặt Bằng hoặc một phần của Mặt Bằng trước Ngày Bàn Giao sẽ tuân theo tất cả các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này.
承租人在交接日期之前占用该处所或其任何部分的任何行为均应遵守承租人在本协议项下的所有义务。

3. Thời Hạn Thuê 租赁期限

- 3.1. Thời Hạn Thuê Mặt Bằng được quy định tại Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản của Hợp Đồng này. Các Bên có thể thỏa thuận để gia hạn Thời Hạn Thuê theo các điều khoản và điều kiện cụ thể như sau:

租赁期限规定于本协议第 A 部分“基本商业条款”。双方可同意延长租赁期限，但须遵守以下具体条款和条件：

- (i) Không muộn hơn 6 (sáu) tháng trước Ngày Hết Hạn, một trong Các Bên sẽ gửi đề xuất gia hạn Hợp Đồng cho Bên còn lại. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được đề xuất nêu trên, Bên nhận được đề xuất phải trả lời bằng văn bản cho Bên đưa ra đề xuất về quyết định có gia hạn Hợp Đồng hay không. Nếu:

不迟于合同到期日前 6（六）个月，一方应向另一方提交延长合同的提议。

自收到上述建议之日起 30（三十）日内，接收建议的一方必须以书面形式向提出建议的一方回复是否延长合同的决定。如果：

- (a) Bên nhận được đề xuất gửi văn bản đồng ý về việc gia hạn Hợp Đồng cho Bên đưa ra đề xuất, Các Bên sẽ ký phụ lục gia hạn Hợp Đồng không muộn hơn 03 (ba) tháng trước Ngày Hết Hạn. Phụ lục này sẽ quy định rõ thời hạn gia hạn, Tiền Thuê (bao gồm Phí Quản Lý CHST) mới của Mặt Bằng và việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này (nếu có) theo thỏa thuận của Các Bên. Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm điều chỉnh Giấy Phép của Bên Thuê phù hợp với thời hạn gia hạn; hoặc

接收建议书的一方应向提出建议书的一方发出书面同意合同延期的同意书。双方应在合同到期日前不迟于 03（三个）个月签署合同延期附录。本附件将明确约定续租期限、该房屋新的租金（含 CHST 管理费）以及双方同意的对本合同条款和条件的修改和补充（如有）。承租人应负责按照续约期限调整承租人执照；或者

- (b) Bên nhận được đề xuất gửi văn bản từ chối gia hạn Hợp Đồng hoặc Bên nhận được đề xuất không trả lời đề xuất gia hạn trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được đề xuất gia hạn Hợp Đồng, Hợp Đồng này sẽ không được gia hạn và sẽ chấm dứt vào Ngày Hết Hạn, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

如果收到建议的一方以书面形式拒绝延长合同，或收到建议的一方未能在收到延长建议之日起 30（三十）天内对延长建议作出回应，则本合同将不会延长，并将于到期日终止，除非双方另有约定。

- (ii) Tùy theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê, Bên Thuê chỉ được ưu tiên gia hạn Hợp Đồng nếu đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này trong Thời Hạn Thuê.

出租人有权自行决定，仅在租赁期内全面履行了承租人在本合同项下的义务的前提下，承租人才有权优先续签合同。

- 3.2. Trong trường hợp (i) Bên nhận được đề xuất gửi văn bản từ chối gia hạn Hợp Đồng hoặc Bên nhận được đề xuất không trả lời đề xuất gia hạn trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được đề xuất gia hạn Hợp Đồng, hoặc (ii) Các Bên không ký phụ lục gia hạn Hợp Đồng không muộn hơn 3 (ba) tháng trước Ngày Hết Hạn, Bên Cho Thuê sẽ có quyền quảng cáo cho thuê Mặt Bằng và Bên Thuê có nghĩa vụ cho phép các bên thứ ba có nhu cầu thuê Mặt Bằng ra vào Mặt Bằng để tham quan theo đề nghị của Bên Cho Thuê.

如果 (i) 收到建议的一方以书面形式拒绝延长合同，或收到建议的一方在收到合同延长建议之日起 30（三十）天内未对延长建议作出回应，或 (ii) 双方未在到期日前 3（三）个月之前签署合同延长附件，则出租人有权刊登广告出租该处所，承租人有义务允许希望租赁该处所的第三方在出租人要求时进入该处所进行检查。

- 3.3. Không muộn hơn Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn, Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm di dời Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và Các Vật Lắp Đặt Cố Định đã được Bên Thuê lắp đặt và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Hiện Trạng Ban Đầu như vào Ngày Bàn Giao cho Bên Cho Thuê, ngoại trừ những hao mòn hợp lý nhưng không bao gồm tổn thất và/hoặc bất kỳ thiệt hại nào do Bên Thuê gây ra.

不迟于到期日或提前终止合同的终止日，承租人应负责拆除其所做的改建和安装的固定装置，并将房屋和公用设施（如有）恢复至交接日的原始状态（合理的磨损除外，但承租人造成的任何损失和/或损坏除外）。

- 3.4. Sau Ngày Hết Hạn hoặc sau ngày chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn, nếu Bên Thuê vẫn chưa hoàn thành việc khôi phục nguyên trạng Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Hiện Trạng Ban Đầu và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) cho Bên Cho Thuê phù hợp với các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, Bên Thuê và Bên Cho Thuê sẽ có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 21, 22 và 23.

在本合同到期日后或提前终止本合同的情形下，在合同终止日后，如果承租方尚未完成将房屋及公共设施（如有）恢复至原状并将房屋及公共设施（如有）按照本合同条款和条件退还给出租方，承租方和出租方应享有第 21、22 和 23 条规定的权利和义务。

4. Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng

租金和基础设施费用

- 4.1. Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng theo đơn giá được quy định trong Phần A – Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản cùng với Thuế GTGT được áp dụng trong khung thời gian quy định dưới đây.

承租人应在下述期限内按照 A 部分 - 基本商业条款中规定的费率向出租人支付租金和基础设施费用以及适用的增值税。

- 4.2. Toàn bộ thời gian thuê được chia thành các Kỳ Thanh Toán, mỗi Kỳ Thanh Toán là 3 tháng, bắt đầu tính từ Ngày Bàn Giao. Tiền Thuê của Mặt Bằng hàng Kỳ Thanh Toán phải được Bên Thuê thanh toán trước cho Bên Cho Thuê mà không cần thông báo, và không bị khấu trừ hoặc bù trừ (trừ khi được cho phép rõ ràng theo Hợp Đồng hoặc được Bên Cho Thuê đồng ý rõ ràng), vào 05 ngày đầu mỗi Kỳ Thanh Toán. Khoản thanh toán đầu tiên của Tiền Thuê đến hạn và phải trả vào hoặc trước Ngày Bàn Giao (trừ khi Bên Cho Thuê đồng ý khác đi).

整个租赁期应划分为若干个付款期，每个付款期为 3 个月，自交房日期起计算。承租人应在每个付款期的前 5 天向出租人预付房屋租金，无需通知，且不得扣除或抵扣（除非本合同明确允许或出租人明确同意）。首笔租金应于交房日期或之前到期支付（除非出租人另有约定）。

- 4.3. Phí Hạ Tầng hàng năm phải được Bên Thuê thanh toán không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Cho Thuê.

承租人必须在收到出租人通知之日起 10 天内支付年度基础设施费。

5. Tiền Đặt Cọc 定金

- 5.1. Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Đặt Cọc trong vòng 10 (mười) ngày sau khi ký kết Hợp Đồng này để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng, nếu Bên Thuê không thanh toán Tiền Đặt Cọc theo quy định nêu trên thì Bên Cho Thuê sẽ có quyền, theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê:

承租方应于本合同签订后 10（十）日内向出租方支付押金，以保证承租方履行本合同规定的义务。如果承租人未能按上述规定支付押金，则出租人有权自行决定：

- (i) gia hạn ngày thanh toán Tiền Đặt Cọc đến một ngày khác, và Bên Thuê sẽ, trong vòng 1 (một) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu, thanh toán cho Bên Cho Thuê tiền lãi do việc chậm thanh toán Tiền Đặt Cọc đó trong thời gian chậm thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày hoặc mức lãi suất cao nhất áp dụng cho việc chậm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Luật áp dụng tại từng thời điểm. Trong trường

hợp này, Ngày Bàn Giao sẽ được tự động gia hạn theo thời gian chậm thanh toán Tiền Đặt Cọc; và/hoặc

将押金的支付日期延长至另一日期, 且承租人应在出租人要求之日起 1 (一) 日内, 按照 0.05%/天的利率或适用法律规定不时适用于延迟履行付款义务的最高利率, 向出租人支付该押金延迟支付的利息。在此情况下, 交接日期将根据押金的逾期付款期限自动顺延; 和/或

- (ii) chấm dứt Hợp Đồng này và Bên Thuê sẽ, trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu, thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền bằng tám phần trăm (8%) (hoặc tỷ lệ cao nhất áp dụng cho phạt vi phạm hợp đồng theo Luật áp dụng tại từng thời điểm) của Tiền Đặt Cọc và bồi thường cho các thiệt hại mà Bên Cho Thuê gánh chịu do Bên Thuê không thực hiện nghĩa vụ đó.

终止本协议, 并且承租人应在出租人要求后 5 (五) 日内, 向出租人支付相当于押金百分之八 (8%) 的违约金 (或根据随时适用的法律规定的违约金最高比率), 并赔偿出租人因承租人未能履行该义务而遭受的损失。

Để tránh hiểu nhầm, tất cả các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê trong Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực sau khi Bên Cho Thuê đã nhận đầy đủ Tiền Đặt Cọc theo quy định của Hợp Đồng. 为避免疑义, 出租人根据本协议承担的所有义务应于出租人按照本协议规定收到全额押金时生效。

- 5.2. Khi xảy ra mỗi trường hợp Bên Thuê không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào của Bên Thuê theo Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Luật, Bên Cho Thuê có quyền sử dụng toàn bộ hoặc một phần Tiền Đặt Cọc để thanh toán bất kỳ khoản phải trả, phí chậm thanh toán/các khoản thanh toán quá hạn, tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại còn nợ nào đến hạn theo Hợp Đồng này hoặc bất kỳ trách nhiệm nào khác mà Bên Thuê phải chịu và bất kỳ thiệt hại, thương tích cá nhân, chi phí hoặc trách nhiệm nào gây ra cho Bên Cho Thuê, mà không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền và biện pháp khắc phục nào khác của Bên Cho Thuê được quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Luật. Sau khi Bên Cho Thuê khấu trừ bất kỳ số tiền áp dụng nào từ Tiền Đặt Cọc theo Điều này, Bên Thuê sẽ ngay lập tức thanh toán cho Bên Cho Thuê số tiền bổ sung để tăng Tiền Đặt Cọc lên bằng với mức ban đầu trong vòng 5 (năm) ngày sau khi Bên Cho Thuê yêu cầu. Nếu Bên Thuê không thanh toán số tiền bổ sung trong thời hạn theo quy định tại Điều này, Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và Bên Thuê, trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu, phải thanh toán cho Bên Cho Thuê tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền bằng tám phần trăm (8%) (hoặc tỷ lệ cao nhất áp dụng cho phạt vi phạm hợp đồng theo Luật áp dụng tại từng thời điểm) của số tiền bổ sung và bồi thường thiệt hại cho tổn thất mà Bên Cho Thuê phải chịu do việc Bên Thuê không thực hiện nghĩa vụ đó. Trong thời gian Bên Cho Thuê giữ Tiền Đặt Cọc, Tiền Đặt Cọc sẽ không được tính lãi. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Cho Thuê không thực hiện bất kỳ quyền nào theo Điều này sẽ không được coi là miễn trừ trách nhiệm thanh toán của Bên Thuê đối với bất kỳ khoản phải trả, phí chậm thanh toán/các khoản thanh toán quá hạn, tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại còn nợ nào đến hạn theo Hợp Đồng này hoặc bất kỳ trách nhiệm nào khác mà Bên Thuê phải chịu và bất kỳ thiệt hại, thương tích cá nhân, chi phí hoặc trách nhiệm nào gây ra cho Bên Cho Thuê.

如果承租人未能履行本协议项下或法律要求的任何义务或责任，出租人有权使用全部或部分押金支付任何未付款项、滞纳金/逾期付款、利息、罚款、本协议项下到期的损害赔偿金或承租人产生的任何其他责任以及对出租人造成的任何损害赔偿、人身伤害、费用或责任，但不影响本协议规定的或法律要求的出租人的任何其他权利和补救措施。出租人根据本条规定从押金中扣除任何适用金额后，承租人应在出租人要求后 5（五）日内及时向出租人支付额外金额，以将押金增加至原金额。承租方未能按照本条规定的期限支付附加金额的，出租方有权解除本合同，并且承租方应当自出租方要求之日起 5（五）日内，向出租方支付相当于附加金额百分之八（8%）（或当时适用的法律规定的最高违约金比率）的违约金，并赔偿出租方因承租方未能履行该义务而遭受的损失。在房东持有押金期间，押金不会产生利息。为避免疑义，出租人未行使本条项下的任何权利不应被视为免除承租人根据本协议到期应付的任何款项、滞纳金/逾期付款、利息、罚款、违约金或承租人产生的任何其他责任以及对出租人造成的任何损害、人身伤害、费用或责任。

5.3. Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả cho Bên Thuê trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi các điều kiện dưới đây được đáp ứng:

在满足以下条件后，房东将在 30（三十）天内将押金退还给租客：

(a) phụ thuộc vào việc khấu trừ theo Hợp Đồng này mà không có bất kỳ khoản lãi nào, bao gồm nhưng không giới hạn:

根据本协议扣除且不计利息，包括但不限于：

(i) bất kỳ khoản Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng và các khoản phí tiện ích còn nợ nào tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng này, Ngày Hết Hạn hoặc ngày mà Bên Thuê hoàn thành việc khôi phục toàn bộ Mặt Bằng về Hiện Trạng Ban Đầu và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) cho Bên Cho Thuê, tùy từng trường hợp áp dụng;

(ii)本协议终止时、到期日或承租人完成将整个房屋恢复到其原始状态并将房屋和公共设施（如有）归还给出租人之日（如适用）未支付的任何租金、基础设施费用和公用事业费用；

(iii) bất kỳ chi phí và phí nào liên quan đến việc khôi phục và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có); và

与修复和归还处所和公共设施有关的任何成本和费用（如有）；和

(iv) bất kỳ khoản phải trả, phí chậm thanh toán/các khoản thanh toán quá hạn, tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại còn nợ nào đến hạn theo Hợp Đồng này hoặc bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào khác mà Bên Thuê phải gánh chịu và bất kỳ thiệt hại, thương tích cá nhân, chi phí hoặc trách nhiệm pháp lý nào gây ra cho Bên Cho Thuê; và

任何未付款项、滞纳金/逾期付款、利息、罚款、本协议项下到期的
损害赔偿或承租人产生的任何其他责任以及对出租人造成的任何损害
赔偿、人身伤害、费用或责任；和

- (b) khi tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Thuê theo Hợp Đồng này đã được
hoàn thành đầy đủ đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê, bao gồm nhưng không giới
hạn:

当承租人根据本协议承担的所有义务和责任均已完全履行并使出租人满意时
，包括但不限于：

- (i) Bên Thuê đã hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) theo Hợp
Đồng này;

承租人已根据本合同的约定归还房屋及公用设施（如有）；

- (ii) Bên Thuê đã hủy đăng ký hoặc thay đổi tất cả các giấy chứng nhận và giấy
phép quy định Mặt Bằng là địa chỉ được đăng ký/được ghi nhận (nếu có, bao
gồm nhưng không giới hạn ở Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp,
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư, đăng ký thuế, điện thoại, internet hoặc
truyền hình cáp); và

承租人已注销或更改所有指定该处所为注册/记录地址的证书和许可
证（如有，包括但不限于商业登记证、投资登记证、税务登记证、电
话、互联网或有线电视）；和

- (iii) Bên Thuê đã thanh toán tất cả các khoản phải trả bởi Bên Thuê cho Bên Cho
Thuê và bất kỳ bên liên quan nào khác theo Hợp Đồng này trong trường hợp
liên quan đến các quy định của Hợp Đồng này.

承租人已支付了承租人根据本协议应付给出租人和其他任何相关方的
所有与本协议规定有关的款项。

6. Phí Tiện Ích 公用事业费

- 6.1. Bên Thuê, tùy thuộc vào nhu cầu và bằng chi phí và phí tổn của Bên Thuê, sẽ lắp đặt tất cả
điện thoại, máy fax, internet, và modem máy tính, và các hệ thống cáp nối liên quan đến
Mặt Bằng và vận hành dây điện của các thiết bị đó theo phương thức đã được Bên Cho Thuê
phê duyệt trước đó bằng văn bản, và đảm bảo rằng tất cả các công việc lắp đặt sẽ được thực
hiện bởi đơn vị có thẩm quyền phù hợp.

承租人应自行决定并承担费用和开支，安装与该处所相关的所有电话、传真、互联
网和计算机调制解调器以及电缆系统，并以出租人事先书面批准的方式操作此类设
备的布线，并确保所有安装工作均由具有适当资格的承包商完成。

- 6.2. Bên Thuê sẽ thanh toán tất cả các chi phí nước, điện, vận hành trạm biến áp, viễn thông (bao
gồm nhưng không giới hạn, điện thoại, máy điện báo, máy fax, internet, thiết bị vệ tinh và
thiết bị phát sóng) và hệ thống cáp nối từ điểm đầu nối của Khu Công Nghiệp đến Mặt Bằng,
việc thu gom và xử lý rác và chất thải công nghiệp và chất thải nguy hại (trừ chất thải và rác
văn phòng) và các dịch vụ khác được cung cấp và tiêu thụ tại Mặt Bằng kể từ Ngày Bàn
Giao cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Ngày Hết Hạn hoặc ngày Bên Thuê hoàn thành
việc khôi phục toàn bộ Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Tình Trạng Ban Đầu

và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) cho Bên Cho Thuê, tùy từng trường hợp áp dụng, và các khoản thuế liên quan đến việc Bên Thuê sử dụng Mặt Bằng và bất kỳ khoản thuế, tiền phạt vi phạm, phụ phí, các khoản phí khác hoặc các khoản tương tự do bất kỳ cơ quan chính phủ hoặc bên cung cấp tiện ích nào áp dụng đối với Bên Thuê. Nếu Bên Cho Thuê thanh toán bất kỳ khoản phí tiện ích nào thay cho Bên Thuê, tất cả các khoản thuế và chi phí phát sinh liên quan đến khoản thanh toán đó sẽ do Bên Thuê chịu và Bên Thuê sẽ hoàn trả tất cả các khoản phí tiện ích do Bên Cho Thuê trả thay cho Bên Thuê. Nếu điều kiện cho phép, Bên Cho Thuê có thể, bằng chi phí của Bên Thuê, thu xếp để bất kỳ tiện ích nào được đo đạc riêng và tính phí trực tiếp cho Bên Thuê bởi cơ quan chính phủ hoặc bên cung cấp tiện ích. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê sẽ thanh toán phần phí của Bên Thuê trong tất cả các khoản phí (bao gồm cả Thuế GTGT liên quan, nếu có) cho các tiện ích được đo đạc chung dựa trên mức tiêu thụ, theo tính toán hợp lý của Bên Cho Thuê. Trong bất kỳ trường hợp nào, Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ vi phạm nào đối với nghĩa vụ này hoặc bất kỳ tổn thất, thương tích nào mà Bên Thuê hoặc bất kỳ bên nào khác phải chịu hoặc gánh chịu (vì bất kỳ lý do nào) do các tiện ích theo Hợp Đồng này không được cung cấp hoặc bị gián đoạn. Việc các tiện ích theo Hợp Đồng này không được cung cấp hoặc bị gián đoạn sẽ không dẫn đến việc chấm dứt Hợp Đồng này hoặc cắt giảm Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng. Bên Thuê đồng ý chỉ sử dụng nước và cống thoát nước cho vệ sinh thông thường và vệ sinh Mặt Bằng.

6.2. 承租人应支付自交接日起至本合同终止之日、合同到期日或承租人将整个物业及公共设施（如有）修复至原状并将物业及公共设施（如有）归还出租人之日（视情况而定）止在物业提供和消费的水、电、变电站运营、电信（包括但不限于电话、电报、传真、互联网、卫星设备和广播设备）和从工业园区连接点至物业的有线系统的所有费用、垃圾及工业废物及危险废物（办公废物及垃圾除外）的收集和處理以及在该物业提供和消费的其他服务的所有费用，以及与承租人使用物业有关的税费和任何政府机构或公用事业提供商向承租人征收的任何税费、罚款、附加费、其他费用或类似金额。如果出租人代为支付任何水电费，则与该支付有关的所有税费应由承租人承担，且承租人应偿还出租人代为支付的所有水电费。如果条件允许，房东可以安排政府机构或公用事业提供商对所有公用事业进行单独计量，并直接向房客收取费用，费用由房客承担。自出租人提出要求之日起 15（十五）天内，承租人应支付出租人合理计算的通常按消耗量计量的所有公用事业费用（包括相关增值税，如有）的承租人份额。在任何情况下，出租人均不对任何违反本义务的行为或因本协议项下的设施无法使用或中断而导致承租人或其他方遭受或招致的任何损失或伤害（无论如何造成）承担责任。本协议项下设施的故障或中断不应导致本协议的终止或租金和设施费用的减少。承租人同意仅使用水和下水道对房屋进行一般清洁和卫生处理。

7. Thuế 稅收

7.1. Bên Thuê sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn Thuế GTGT và bất kỳ khoản thuế, phí nào khác áp dụng cho Bên Thuê theo quy định của Luật hiện hành (gọi chung là “**Thuế**”) liên quan đến Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng, phí tiện ích và bất kỳ khoản phải trả nào khác mà Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê, cơ quan nhà nước hoặc bên cung cấp tiện ích, tùy từng trường hợp áp dụng.

承租人应按时足额支付与租金、基础设施费、公用事业费以及承租人应向出租人、政府机构或公用事业提供商（视情况而定）支付的任何其他应付款项有关的增值税及适用法律规定的任何其他适用于承租人的税费（统称“税费”）。

- 7.2. Trong trường hợp sau khi Hợp Đồng này được ký kết, bất kỳ khoản Thuế nào tăng lên hoặc bất kỳ khoản Thuế mới nào được thu hoặc được tính, hoặc bất kỳ cơ quan chính phủ nào hoặc cơ quan trực thuộc chính phủ đó bắt đầu thu bất kỳ khoản Thuế nào đã được áp dụng nhưng chưa được thu hoặc đã tạm ngừng thu, Bên Thuê sẽ thanh toán và/hoặc hoàn trả lại cho Bên Cho Thuê khoản Thuế bổ sung đó. Trong trường hợp sau khi Thời Hạn Thuê hết hạn, cơ quan chính phủ hoặc các cơ quan có thẩm quyền truy thu bất kỳ khoản Thuế nào đối với Bên Cho Thuê và thời gian áp dụng việc truy thu đó bao gồm cả Thời Hạn Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Thời Hạn Thuê, thì theo thông báo của Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ hoàn trả đầy đủ cho Bên Cho Thuê các khoản Thuế bổ sung do Bên Cho Thuê thanh toán cho Thời Hạn Thuê. Điều 7.2 này sẽ vẫn có hiệu lực sau khi Hợp Đồng này chấm dứt hoặc hết hạn.

如果在本协议签订后，任何税费增加或征收或评估任何新税费，或任何政府机构或机关开始征收任何已征收但尚未征收或已暂停征收的税费，则承租人应向出租人支付和/或偿还该等额外税费。如果租赁期届满后，任何政府机构或机关向出租人征收任何税款，且该征税期间涵盖租赁期或租赁期的任何部分，则承租人应在收到出租人的通知后，全额偿还出租人为租赁期支付的任何额外税款。本第 7.2 条在本协议终止或到期后仍然有效。

8. Phương Thức Thanh Toán 付款方式

- 8.1. Tất cả các khoản thanh toán mà Bên Thuê được yêu cầu thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này (hoặc cho bên khác mà Bên Cho Thuê có thể chỉ định bằng văn bản tại từng thời điểm) sẽ được thực hiện bằng hình thức chuyển tiền tới tài khoản mà Bên Cho Thuê có thể tại từng thời điểm chỉ định bằng văn bản cho Bên Thuê. Bên Cho Thuê sẽ thông báo trước cho Bên Thuê nếu Bên Cho Thuê thay đổi tài khoản. Mỗi Bên sẽ chịu trách nhiệm đối với các khoản phí phát sinh (nếu có) từ các giao dịch chuyển khoản ngân hàng do Bên đó thực hiện.

承租人根据本协议需要向出租人（或出租人不时以书面形式指定的其他方）支付的所有款项均应通过转账方式支付至出租人不时以书面形式指定的账户。若出租人变更账户，出租人将提前通知承租人。各方应负责其进行的银行转账交易所产生的任何费用（如有）。

- 8.2. Nghĩa vụ của Bên Thuê trong việc thanh toán Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng và các khoản tiền khác cho Bên Cho Thuê và các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ độc lập. Bên Thuê sẽ không có quyền tại bất kỳ thời điểm nào giảm, giảm trừ hoặc khấu trừ bất kỳ khoản Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng nào hoặc các khoản tiền khác đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng này trừ khi được quy định rõ ràng trong Hợp Đồng này. Trừ trường hợp được quy định khác đi trong Hợp Đồng này, nếu Bên Thuê chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào của Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác, Bên Cho Thuê sẽ có quyền yêu cầu Bên Thuê trả tiền lãi đối với khoản Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác bị chậm thanh toán theo mức lãi suất là 0,05%/ngày (hoặc mức lãi suất cao nhất áp dụng cho trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Luật áp dụng tại từng thời điểm), được tính từ (nhưng không bao gồm) ngày đầu tiên của thời hạn thanh toán

có liên quan đến (và bao gồm) ngày thực tế hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đó. Khoản tiền lãi do chậm thanh toán phải trả cho Bên Cho Thuê sẽ là quyền và biện pháp khắc phục bổ sung của Bên Cho Thuê bên cạnh tất cả các quyền và biện pháp khắc phục khác của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Luật.

承租人向出租人支付租金、设施费和其他款项的义务与出租人在本协议项下的义务是独立的义务。除本协议明确规定外，承租人无权随时减少、扣除或抵消任何租金、设施费或本协议项下到期的其他款项。除本协议另有规定外，如果承租人延迟支付任何租金、基础设施费用或任何其他款项，出租人有权要求承租人就租金、基础设施费用或任何延迟支付的其他款项支付利息，利率按每天 0.05% 计算（或根据不时适用的法律适用于延迟履行付款义务的最高利率），自该付款义务实际完成之日（含）开始的付款期的第一天起计算（但不包括该天）。向出租人支付的逾期付款利息应是出租人根据本协议或法律享有的所有其他权利和补救措施之外的一项额外权利和补救措施。

9. Sử Dụng 使用

- 9.1. Mặt Bằng sẽ chỉ được sử dụng cho mục đích sử dụng được cho phép như quy định tại Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản và bất kỳ mục đích sử dụng nào khác được Bên Cho Thuê chấp thuận tại từng thời điểm, tất cả các mục đích đó đều phải phù hợp với (i) Giấy Phép của Bên Thuê, (ii) (các) chức năng của Bất Động Sản như được quy định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Bất Động Sản ("**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Bất Động Sản**"), (iii) quy hoạch tổng thể, hướng dẫn, quy định và chính sách đã được phê duyệt của Khu Công Nghiệp, và (iv) Luật, và Bên Thuê sẽ, trước khi ký kết Hợp Đồng này, có đánh giá độc lập về việc Mặt Bằng có phù hợp để thực hiện hoạt động kinh doanh của Bên Thuê hay không. Bên Thuê sẽ, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký kết Hợp Đồng này nhưng trong mọi trường hợp, không trễ hơn Ngày Bắt Đầu Thuê, cung cấp cho Bên Cho Thuê bản sao có chứng thực của tất cả các Giấy Phép liên quan của Bên Thuê.

承租方仅可将物业用于《基本商业条款》第一部分所列的许可用途及出租方不时批准的任何其他用途，且所有上述用途均应符合 (i) 承租方执照、(ii) 该物业的土地使用权证、房屋所有权证及其他附属该物业的资产证（“房产证”）所列的功能、(iii) 经批准的工业园区总体规划、指导方针、法规和政策，及 (iv) 法律，且承租方应在签订本协议前对物业是否适合其开展业务经营进行独立评估。承租人应在本协议签署之日起 30（三十）日内，但无论如何不迟于租赁开始日，向出租人提供承租人所有相关许可证的认证副本。

Vì mục đích của Điều này, "**Giấy Phép**" có nghĩa là Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và/hoặc Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp và/hoặc Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Hoạt Động Chi Nhánh và/hoặc Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đơn Vị Kinh Doanh, nêu áp dụng, của Bên Thuê do cơ quan có thẩm quyền cấp để cấp phép cho Bên Thuê thực hiện một số hoạt động kinh doanh và/hoặc dự án đầu tư mà trong đó ghi nhận Mặt Bằng là địa điểm đăng ký.

为本条之目的, “许可证”指主管当局向承租人颁发的投资登记证和/或企业登记证和/或分支机构登记证和/或商业实体登记证(如适用), 以许可承租人开展以该处所为注册地点的某些商业活动和/或投资项目。

Bên Thuê đảm bảo rằng việc Bên Thuê sử dụng Mặt Bằng sẽ tuân thủ Luật áp dụng và quy định của Hợp Đồng này. Bên Thuê sẽ tại mọi thời điểm tuân thủ và duy trì hiệu lực của các Giấy Phép. Bên Thuê sẽ không tiến hành hoặc đưa ra thông báo về bất kỳ hoạt động đầu giá hoặc kinh doanh bán lẻ nào (chẳng hạn như thanh lý hoặc giảm giá sản phẩm để ngừng kinh doanh) trên Mặt Bằng. Nếu không có chấp thuận trước của Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ không hoặc không đồng ý cho bất kỳ bên thứ ba nào lái bất kỳ phương tiện nào (ngoại trừ xe nâng) vào Mặt Bằng. Bên Thuê sẽ sử dụng Mặt Bằng một cách cẩn trọng, an toàn, đúng quy cách và sẽ không thực hiện bất kỳ điều gì ảnh hưởng bất lợi đến giá trị của Mặt Bằng và quyền sử dụng đất, gây quá tải mặt sàn hoặc kết cấu của Mặt Bằng hoặc thực hiện bất kỳ điều gì có thể gây tổn hại đến Mặt Bằng, bao gồm nhưng không giới hạn, không làm rò rỉ các chất ô nhiễm, độc hại, dễ cháy, nổ, phóng xạ, ăn mòn, nguy hại, có hại hoặc các chất nguy hiểm khác. Trong quá trình sử dụng Mặt Bằng, Bên Thuê sẽ không thực hiện bất kỳ hành động nào gây phiền toái cho các bên khác. Việc lưu giữ ở khu vực bên ngoài, bao gồm nhưng không giới hạn, việc đậu xe trong khu vực cấm đậu xe, bị nghiêm cấm nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê sẽ tuân thủ các quy định của Bên Cho Thuê và các yêu cầu và quy định liên quan của Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp được Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê tại từng thời điểm và tất cả các Luật, lệnh, bản án, pháp lệnh, quy định, quy tắc, chỉ thị, cho phép, giấy phép, cam kết và hạn chế áp dụng cho việc sử dụng và chiếm giữ Mặt Bằng, bao gồm việc tuân thủ các Luật áp dụng về môi trường, phòng cháy và chữa cháy (gọi chung là “**Các Yêu Cầu Pháp Lý**”). Nếu có bất kỳ thay đổi hoặc điều chỉnh nào, trong phạm vi hoặc ngoài phạm vi Mặt Bằng, được yêu cầu theo Các Yêu Cầu Pháp Lý, bao gồm cả việc tuân thủ Luật phòng cháy và chữa cháy, vì lý do Bên Thuê chiếm giữ hoặc sử dụng Mặt Bằng, do hoạt động kinh doanh của Bên Thuê, do hàng hóa hoặc các tài sản khác được Bên Thuê cất giữ hoặc sử dụng, hoặc do các yêu cầu khác của Bên Thuê, tất cả các chi phí phát sinh sẽ do Bên Thuê chịu sau khi được Bên Cho Thuê đồng ý trước bằng văn bản liên quan đến các thay đổi hoặc điều chỉnh đó. Bên Thuê sẽ không thực hiện hoặc cho phép bên khác thực hiện bất kỳ điều gì có thể làm mất hiệu lực bảo hiểm của Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê hoặc làm tăng rủi ro bảo hiểm. Nếu bất kỳ sự gia tăng nào về chi phí bảo hiểm của Bên Cho Thuê đối với bất kỳ khoản bảo hiểm nào là do Bên Thuê gây ra, thì Bên Thuê sẽ thanh toán chi phí gia tăng đó cho Bên Cho Thuê.

承租人保证其对房屋的使用将遵守适用法律和本协议的规定。承租人将始终遵守并保持许可的有效性。承租人不得在房屋内进行或发出任何拍卖或零售业务(如清算或出售产品以停止交易)的通知。未经出租人事先同意, 承租人不得或不允许任何第三方驾驶任何车辆(叉车除外)进入房屋。承租人将以谨慎、安全和适当的方式使用房屋, 不得做任何对房屋价值和土地使用权产生不利影响的事情, 不得使房屋的地板或结构超载或做任何可能对房屋造成损害的事情, 包括但不限于不释放任何污染性、毒性、易燃性、易爆性、放射性、腐蚀性、危险性、有害性或其他危险物质。在使用场地期间, 承租人不得采取任何对其他方造成滋扰的行为。未经出租人事先书面同意, 严禁在室外区域停车, 包括但不限于在禁止停车区域停车。承租人应遵守出租人的规定以及出租人不时通知承租人的工业园区投资者的相关要求和规定以及所有适用于场地使用和占用的法律、命令、判决、条例、法规、规则、指令、许可、执照、承诺和限制, 包括遵守适用的环境、消防和消防法律(统称为“法律要求”)。如果由于承租人占用或使用房屋、承租人的商业活动、承租人储存或使用的货物或其他资产或承租人的其他要求, 需要根据法律要求对房屋内外进行任何

变更或调整, 包括遵守《消防法》, 则在获得出租人关于此类变更或调整的事先书面同意后, 承租人应承担由此产生的所有费用。承租人不得从事或允许任何其他方从事任何可能使承租人或出租人的保险失效或增加保险风险的行为。如果出租人的任何保险费用因承租人的原因而增加, 承租人应向出租人支付增加的费用。

- 9.2. Bên Thuê sẽ sử dụng Mặt Bằng tuân thủ chặt chẽ Điều 9.1 nêu trên, các điều khoản liên quan khác theo Hợp Đồng này và Các Yêu Cầu Pháp Lý. Bên Thuê bị nghiêm cấm đặt, lưu trữ, vận chuyển, sử dụng hoặc sản xuất bất kỳ hàng hóa bất hợp pháp và hàng hóa nguy hiểm nào (bao gồm nhưng không giới hạn, hàng hóa gây ô nhiễm môi trường, độc hại, dễ cháy, nổ, phóng xạ, nguy hại, có hại hoặc các chất nguy hiểm khác) hoặc cho phép bên khác tiến hành bất kỳ hoạt động nào liên quan đến hàng hóa bất hợp pháp và hàng hóa nguy hiểm trong hoặc xung quanh Mặt Bằng hoặc khu vực công cộng của Dự Án mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

承租方应严格遵守上述第 9.1 条、本协议其他相关规定及法律要求使用承租单元。

未经出租方事先书面同意, 承租方严禁在承租单元内或项目公共区域内或周围放置、储存、运输、使用或制造任何非法物品及危险物品 (包括但不限于造成环境污染的物品、有毒、易燃、易爆、放射性、危险、有害或其他危险物质的物品) 或允许任何其他方在承租单元内或周围或项目公共区域内进行与非法物品及危险物品有关的任何活动。

- 9.3. Bên Thuê sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với tất cả các tổn thất và trách nhiệm pháp lý nếu vi phạm Điều 9 của Hợp Đồng này, và làm cho Mặt Bằng hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng bị hư hỏng, phá hủy hoặc gây ra tổn thất, tổn hại, tổn thất tài sản hoặc bất kỳ tổn thất nào khác của Bên Cho Thuê và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào, bao gồm nhưng không giới hạn việc giảm giá trị Mặt Bằng hoặc Dự Án và tổn thất thu nhập từ tiền thuê. Nếu bất kỳ bên thứ ba nào khởi kiện chống lại Bên Cho Thuê, yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường tổn thất hoặc bồi thường thiệt hại (bao gồm nhưng không giới hạn các bồi thường mang tính trừng phạt), tiến hành khởi kiện ra trọng tài hoặc kiện tụng hoặc các thủ tục tư pháp khác, hoặc gây ra bất kỳ việc điều tra hoặc trừng phạt nào khác bởi các cơ quan chính phủ đối với Bên Cho Thuê, do Bên Thuê không tuân thủ Điều 9.2 của Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ hợp tác đầy đủ để bảo vệ Bên Cho Thuê, bồi thường đầy đủ cho Bên Cho Thuê đối với tất cả các tổn thất và chi phí (bao gồm nhưng không giới hạn ở phí tố tụng và phí trọng tài, phí luật sư, phí tư vấn hoặc phí chuyên môn phát sinh thực tế) theo đó để đảm bảo Bên Cho Thuê không bị thiệt hại.

若承租方违反本协议第九条, 致使该单元或其任何部分遭受毁损、毁坏, 或给出租方和/或任何第三方造成灭失、损坏、财产损失或任何其他损失, 包括但不限于该单元或项目价值的贬损和租金收入的损失, 承租方应对此等损失和责任承担全部责任。如果因承租方未遵守本协议第 9.2 条的规定, 导致任何第三方对出租方提起诉讼、寻求损害赔偿或赔偿 (包括但不限于惩罚性赔偿)、提起仲裁或诉讼或其他司法程序、或导致政府机构对出租方进行调查或其他处罚, 则承租方应全力配合出租方的辩护, 并全额赔偿出租方因此而遭受的所有损失和费用 (包括但不限于实际发生的诉讼和仲裁费用、律师费、咨询费或专业费用), 以使出租方免受损害。

10. Bảo Hiểm 保险

- 10.1. Bên Cho Thuê, bằng chi phí của Bên Cho Thuê, sẽ mua các bảo hiểm sau đây và duy trì hiệu lực liên tục của các bảo hiểm đó trong thời gian từ Ngày Bàn Giao đến Ngày Hết Hạn tại một công ty bảo hiểm có uy tín hàng đầu: (i) bảo hiểm mọi rủi ro tài sản (để bảo hiểm cho toàn bộ chi phí thay thế Mặt Bằng và mọi tài sản của Bên Cho Thuê trong Mặt Bằng), và (ii) bất kỳ bảo hiểm nào khác trong phạm vi bắt buộc theo quy định của Luật hiện hành áp dụng vào từng thời điểm đối với việc Bên Cho Thuê cho thuê Mặt Bằng. Bên Cho Thuê có thể áp dụng bảo hiểm cho Mặt Bằng thông qua việc đưa Mặt Bằng vào chính sách bảo hiểm chung của trụ sở chính của Bên Cho Thuê, miễn là chính sách bảo hiểm đó đáp ứng các điều kiện được quy định tại Điều này.

出租人应自费从交接日到到期日在一家领先的保险公司购买并保持以下保险的持续有效性: (i)一切险财产保险 (涵盖更换该处所和出租人在处所内的所有资产的全部费用); 以及(ii)出租人租赁该处所时适用法律不时要求的任何其他保险。出租人可通过将房屋纳入出租人总部的一般保险单的方式对房屋进行投保, 但前提是该保险单符合本条规定的条件。

11. Sửa Chữa Bởi Bên Cho Thuê 由出租方维修

- 11.1. Bên Cho Thuê sẽ sửa chữa, thay thế và duy trì, bằng chi phí của Bên Cho Thuê, tính ổn định về kết cấu của mái, móng, lún nền (trong giới hạn tải cho phép), các thiết bị điện và hệ thống khác mà Bên Cho Thuê cung cấp và lắp đặt tại Mặt Bằng, thông tin chi tiết được quy định tại **Phụ lục 3** của Hợp Đồng này, trừ khi hư hỏng do lỗi của Bên Thuê.

出租人应自费修理、更换和维护出租人在房屋内提供和安装的屋顶、地基、地面沉降 (在允许的荷载限度内)、电气设备和其他系统的结构稳定性, 详情见本合同附录 3, 除非损坏是由于承租人的过错造成的。

- 11.2. Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm sửa chữa các khiếm khuyết tiềm tàng của công trình mà không thể nhận thấy vào Ngày Bàn Giao. Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm về những tổn thất và thiệt hại không được bảo hiểm do Bên Thuê, đại lý, nhà thầu, nhân viên, khách của Bên Thuê hoặc bất kỳ bên nào khác có liên quan đến Bên Thuê gây ra và các hao mòn hợp lý. Bên Cho Thuê sẽ không có nghĩa vụ sửa chữa bất kỳ hư hỏng nào xảy ra sau Ngày Bàn Giao nếu những hư hỏng đó không phải do Bên Cho Thuê gây ra. Bên Thuê sẽ kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê về bất kỳ sửa chữa nào yêu cầu Bên Cho Thuê thực hiện theo Điều 11 này, sau đó Bên Cho Thuê sẽ, trong thời gian hợp lý kể từ khi nhận được thông báo của Bên Thuê, sửa chữa hoặc phản hồi cho Bên Thuê về kế hoạch sửa chữa có liên quan, và Bên Thuê sẽ cung cấp cho Bên Cho Thuê và các nhân viên, đại lý và nhà thầu của Bên Cho Thuê quyền ra vào cần thiết đối với Mặt Bằng, tại mọi thời điểm hợp lý (hoặc trong trường hợp khẩn cấp, tại bất kỳ thời điểm nào), để sửa chữa. Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào gây ra bởi việc Bên Cho Thuê và các nhân viên, đại lý và nhà thầu của Bên Cho Thuê ra vào Mặt Bằng trong những trường hợp như vậy nếu như không có sự hướng dẫn, giám sát của Bên Thuê trong quá trình bảo trì, sửa chữa. Trong trường hợp hư hỏng nặng hơn do Bên Thuê chậm thông báo trong thời gian hợp lý, thì chi phí sửa chữa cho phần hư hỏng nặng hơn và mọi trách nhiệm phát sinh từ đó sẽ do Bên Thuê chịu. Nếu Bên Cho Thuê chậm trễ thực hiện nghĩa vụ sửa chữa của Bên Cho Thuê, Bên Thuê có quyền thuê một bên thứ ba có đủ năng lực để thực hiện việc sửa chữa và bảo dưỡng đó.

出租方应负责修理交付日无法发现的潜在建筑缺陷。出租方对因承租方、承租方的代理人、承包商、员工、客户或任何与承租方有关的第三方造成的损失和损害, 以及合理磨损不承担责任。若损坏发生在交付日之后且不是由出租方造成的, 出租方不负有修理责任。承租方应及时书面通知出租方任何需要出租方修理的事项, 根据本条规定, 出租方将在合理时间内从接到承租方通知之日起进行修理或反馈相关修

理计划，且承租方应在合理时间内（如紧急情况下，任何时间）为出租方及出租方的员工、代理人和承包商提供必要的进入场地的权限。出租方在未收到承租方的指导和监督下进行维修时，不对出租方及出租方员工、代理人、承包商进入场地而导致的任何损失或损害承担责任。若因承租方未能在合理时间内通知而导致损坏加重，修理加重部分的费用及由此产生的责任由承租方承担。若出租方未能及时履行修理责任，承租方有权聘请具有相应能力的第三方进行修理和维护。

- 11.3. Bên Cho Thuê sẽ, tùy theo quyết định riêng của Bên Cho Thuê, lập kế hoạch về thời gian bảo trì và sửa chữa các khu vực đậu xe và các khu vực chung khác bên ngoài Mặt Bằng, bao gồm, nhưng không giới hạn ở đường lái xe, lối đi, cảnh quan và các khu đất xung quanh Mặt Bằng.
- 出租方将根据自己的决定，制定维护和修理场地外停车区域及其他公共区域的计划，包括但不限于车道、人行道、景观以及场地周围的土地。

12. Sửa Chữa Bởi Bên Thuê 由出租方维修

Phụ thuộc vào các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê tại Điều 11 và phụ thuộc vào các Điều 10 và 16, Bên Thuê, bằng chi phí của Bên Thuê, sẽ sửa chữa, thay thế và bảo dưỡng trong tình trạng tốt tất cả các phần khác của Mặt Bằng và tất cả các khu vực, nâng cấp và hệ thống khác phục vụ riêng cho Mặt Bằng mà được Bên Thuê lắp đặt, bổ sung (bao gồm hệ thống cứu hỏa mà Bên Thuê lắp đặt bổ sung theo nhu cầu hoạt động của Bên Thuê), thông tin chi tiết được quy định tại **Phụ lục 3** của Hợp Đồng này, trừ khi hư hỏng do lỗi của Bên Cho Thuê. Việc sửa chữa và thay thế thông thường đó do Bên Thuê chịu trách nhiệm sẽ kéo dài đến sau Thời Hạn Thuê nếu Bên Thuê không hoàn thành nghĩa vụ của Bên Thuê theo Điều này trước hoặc vào Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng này. Nếu Bên Thuê ủy thác nghĩa vụ sửa chữa của Bên Thuê theo Hợp Đồng này cho bất kỳ nhà thầu bên thứ ba nào, thì nhà thầu bên thứ ba đó và phạm vi dịch vụ của nhà thầu bên thứ ba đó sẽ được Bên Cho Thuê chấp thuận một cách hợp lý. Nếu Bên Thuê không thực hiện bất kỳ sửa chữa hoặc thay thế nào mà Bên Thuê chịu trách nhiệm hoặc không thực hiện bất kỳ hành động hợp lý và cần thiết nào để khắc phục trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê có thể thực hiện công việc đó và được Bên Thuê bồi hoàn trong vòng 10 (mười) ngày sau khi có yêu cầu. Phụ thuộc vào các Điều 10 và 16, Bên Thuê sẽ chịu toàn bộ chi phí sửa chữa hoặc thay thế bất kỳ bộ phận nào của Mặt Bằng đối với hư hỏng do Bên Thuê, đại lý, nhà thầu hoặc khách mời của Bên Thuê gây ra và bất kỳ việc sửa chữa nào chỉ mang lại lợi ích cho Mặt Bằng.

根据出租方在第 11 条中的义务，并根据第 10 条和第 16 条的规定，承租方应自费修理、更换并保持场地的所有其他部分以及所有由承租方安装、增设（包括承租方根据自身运营需求安装的消防系统）的区域、升级和其他系统处于良好状态，具体信息见本合同附件 3，除非损坏是由出租方的过错造成的。承租方应负责的常规修理和更换工作应持续到租期结束，如果承租方未能在租期结束日或本合同终止日前完成其义务。若承租方将其在本合同下的修理义务委托给任何第三方承包商，则该承包商及其服务范围须经过出租方合理批准。如果承租方未能在收到出租方书面通知后的 5（五）天内进行任何承租方应承担的修理或更换工作，或未能采取任何合理且必要的措施进行修复，出租方可自行完成此工作，承租方应在出租方要求后 10

(十) 天内向出租方偿还相关费用。根据第 10 条和第 16 条的规定, 承租方应承担因承租方、代理人、承包商或承租方的客户造成的场地部分损坏而发生的所有修理或更换费用, 以及任何仅对场地有益的修理。

13. Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện Và Các Vật Lắp Đặt Cố Định/由承租方进行实现的更改和 固定安装项目

- 13.1. Bất kỳ thay đổi, bổ sung, nâng cấp hoặc sửa đổi nào đối với Mặt Bằng được thực hiện bởi hoặc thay mặt cho Bên Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn, bất kỳ thay đổi, bổ sung hoặc nâng cấp nào có thể ảnh hưởng đến kết cấu, mái, tường, móng, sàn, hệ thống cơ khí, hệ thống điện năng, điện nhẹ, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống thông gió, chiếu sáng, cấp thoát nước, chống sét của Mặt Bằng ("**Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện**") sẽ phụ thuộc vào sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê và sự chấp thuận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn, Phòng Cảnh Sát Phòng Cháy Chữa cháy và Cứu Nạn Cứu Hộ có thẩm quyền ("**PCS PCCC & CNCH**") và cơ quan nhà nước về môi trường.

任何由承租方或代表承租方进行的场地更改、补充、升级或修改, 包括但不限于任何可能影响场地结构、屋顶、墙壁、地基、地板、机械系统、重电系统、轻电系统、消防系统、通风系统、照明系统、供排水系统、接地系统的更改、补充或升级 ("**承租方进行的更改**") , 都必须事先获得出租方的书面同意, 并且需要得到相关政府部门的批准, 包括但不限于有权的消防救援部门 ("**消防与救援局**") 及环保主管部门的批准。

- 13.2. Bên Thuê có nghĩa vụ (i) gửi cho Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản về Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện cùng với tất cả các kế hoạch và thông số kỹ thuật có liên quan của Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện để Bên Cho Thuê xem xét và phê duyệt và (ii) xin được tất cả chấp thuận cần thiết của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật.

承租方有义务 (i) 向出租方书面通知承租方进行的更改项目, 并提供所有相关的更改计划和技术规格以利出租方审查和批准; (ii) 根据法律规定, 向国家有关机关申请所有必要的批准。

- 13.3. Sau khi Bên Cho Thuê phê duyệt Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và tất cả các kế hoạch và thông số kỹ thuật có liên quan, Bên Thuê sẽ:

在出租方批准承租方进行的更改及所有相关的计划和技术规格止后, 承租方将:

- (i) đảm bảo tất cả Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện tuân thủ các yêu cầu về bảo hiểm, Các Yêu Cầu Pháp Lý, các kế hoạch và thông số kỹ thuật có liên quan đã được Bên Cho Thuê chấp thuận, các bản vẽ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, và tất cả các quy tắc và quy định của Bên Cho Thuê;
确保所有承租方进行的更改符合保险要求、法律要求、出租方批准的相关计划和技术规格、经由国家有关机关批准的图纸以及出租方的所有规则 and 规定。
- (ii) đảm bảo việc thi công tất cả Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện được tiến hành một cách an toàn, và tất cả các vật liệu thi công phải được Bên Cho Thuê xác nhận là có thể chấp nhận được; và

确保所有承租方进行的更改施工安全履行，且所有施工材料必须经出租方确认为批准。

- (iii) đảm bảo (các) công ty bảo hiểm, số tiền được bảo hiểm và phạm vi bảo hiểm đối với thương tật cho người lao động tiến hành Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, bảo hiểm xây dựng cho Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và bảo hiểm trách nhiệm đối với bên thứ ba đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê, và khi Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê phải cung cấp bản sao có chứng thực của các hợp đồng bảo hiểm đó, để bảo vệ Bên Cho Thuê khỏi trách nhiệm đối với thương tích cá nhân hoặc thiệt hại tài sản trong quá trình xây dựng.

确保承租方进行的更改施工期间，承租方的保险公司、保险金额及保险范围符合出租方的要求，包括对承租方进行的更改施工的工人伤害保险、施工保险和第三方责任保险，并且在出租方要求时，承租方应提供这些保险合同的认证副本，以保障出租方在施工过程中免于因人身伤害或财产损失而承担责任。

- 13.4. Bên Cho Thuê có thể giám sát việc thi công Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện. Các quyền của Bên Cho Thuê trong việc rà soát các kế hoạch và thông số kỹ thuật và giám sát việc thi công sẽ chỉ vì lợi ích của Bên Cho Thuê và Bên Cho Thuê sẽ không có nghĩa vụ đảm bảo các kế hoạch và thông số kỹ thuật hoặc việc thi công đó tuân thủ các yêu cầu về bảo hiểm và Các Yêu Cầu Pháp Lý áp dụng. Để tránh hiểu nhầm, việc phê duyệt Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, việc Bên Cho Thuê rà soát các kế hoạch và thông số kỹ thuật cũng như giám sát việc thi công có liên quan sẽ không tạo ra bất kỳ trách nhiệm nào cho Bên Cho Thuê cũng như không miễn trừ Bên Thuê khỏi bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, trách nhiệm của Bên Thuê trong việc theo dõi và giám sát Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện.

出租方可以监督承租方进行的更改施工工作。出租方审查计划和技术规格以及监督施工的权利仅为出租方利益，且出租方不承担确保这些计划和技术规格或施工符合适用保险要求和法律要求的责任。为避免误解，出租方批准承租方进行的更改、审查计划和技术规格以及监督相关施工的行为，并不意味着出租方对承租方进行的更改承担任何责任，也不免除承租方在承租方进行的更改方面的任何责任，包括但不限于承租方在监督和管理承租方进行的更改方面的责任。

- 13.5. Bên Thuê sẽ chịu tất cả các chi phí phát sinh liên quan đến bất kỳ Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện nào và chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền liên quan. Nếu Bên Cho Thuê đã thanh toán chi phí cho bất kỳ bên thứ ba nào để rà soát các kế hoạch và thông số kỹ thuật cũng như giám sát việc thi công liên quan đến Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, Bên Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Cho Thuê tất cả các chi phí đó, với điều kiện là Bên Cho thuê đã thông báo và cung cấp các tài liệu liên quan đến các chi phí đó cho Bên Thuê. Bên Thuê sẽ thanh toán tất cả các chi phí liên quan cho các nhà thầu và nhà thầu phụ của Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, và đảm bảo rằng các nhà thầu và nhà thầu phụ không có bất kỳ quyền ưu tiên hoặc đặc quyền nào khác đối với Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện.

承租方将承担由承租方进行任何更改相关的所有产生费用，并获得国家有关机关的批准。如果出租方已支付任何第三方费用，以审查计划和技术规格以及监督与承租方进行的更改相关的施工，承租方应根据出租方提供的相关费用资料，向出租方偿

还所有这些费用。承租方应支付所有与承租方进行的更改相关的承包商和分包商费用，并确保这些承包商和分包商对承租方进行的更改没有任何优先权或特权。

- 13.6. Khi (i) hoàn trả Mặt Bằng hoặc (ii) có các yêu cầu của Bên Cho Thuê về việc tháo dỡ Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện mà (A) không được Bên Cho Thuê phê duyệt hoặc (B) ảnh hưởng bất lợi đến Mặt Bằng hoặc mặt bằng thuê của các bên thuê khác, Bên Thuê sẽ bằng chi phí của Bên Thuê, tháo dỡ tất cả Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và bất kỳ sửa chữa nào đối với bất động sản thuê theo hợp đồng do Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê thi công, trừ khi Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản rằng Bên Thuê không bắt buộc phải thực hiện việc tháo dỡ.

当 (i) 归还场地或 (ii) 出租方要求拆除承租方进行的更改时，若 (A) 未获出租方批准或 (B) 对场地或其他承租方的租赁场地产生不利影响，承租方应自费拆除所有承租方进行的更改以及对租赁不动产所做的任何修复，无论这些修复是由出租方还是承租方进行，除非出租方书面同意承租方无需进行拆除。

- 13.7. Bên Thuê, mà không cần có chấp thuận trước của Bên Cho Thuê, có thể lắp đặt các đồ đạc như kệ, thùng và máy móc (gọi chung là “**Các Vật Lắp Đặt Cố Định**”) trong quá trình kinh doanh thông thường của Bên Thuê, với điều kiện là Các Vật Lắp Đặt Cố Định đó không làm thay đổi tính chất cơ bản của Mặt Bằng, không gây quá tải hoặc làm hỏng Mặt Bằng, và có thể tháo dỡ mà không gây tổn hại cho Mặt Bằng, và việc thi công, lắp ráp và lắp đặt Các Vật Lắp Đặt Cố Định tuân thủ tất cả Các Yêu Cầu Pháp Lý và các yêu cầu của Bên Cho Thuê được quy định trong Hợp Đồng này. Bên Thuê sẽ tháo dỡ Các Vật Lắp Đặt Cố Định của Bên Thuê và sẽ sửa chữa mọi hư hỏng do việc tháo dỡ đó gây ra.

承租方可以在不事先获得出租方批准的情况下，在其正常经营过程中安装诸如架子、箱子和机器等设备（统称为“固定装置”），前提是这些固定装置不会改变场地的基本性质，不会造成超载或损坏场地，并且能够在不损害场地的情况下拆除，且安装、组装和布置这些固定装置符合所有法律要求和本合同中出租方的要求。承租方应拆除其固定装置，并修复由于拆除造成的任何损坏。

- 13.8. Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và Các Vật Lắp Đặt Cố Định do Bên Thuê thực hiện sẽ không cản trở việc sử dụng bình thường của các bên thuê khác đối với mặt bằng thuê của các bên thuê đó, nếu không, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê dừng thực hiện hoặc sử dụng Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và Các Vật Lắp Đặt Cố Định đó. Trong trường hợp bất kỳ bên thuê nào khác yêu cầu bồi thường hoặc đưa ra các yêu cầu khác đối với Bên Thuê với lý do rằng việc sử dụng mặt bằng thông thường của họ đã bị cản trở, Bên Thuê sẽ bồi thường cho Bên Cho Thuê tất cả các tổn thất và thiệt hại mà Bên Cho Thuê phải chịu.

承租方进行的变更和承租方安装的固定装置不得妨碍其他承租方正常使用其租赁场地；如果发生妨碍，出租方有权要求承租方停止进行或使用这些变更和固定装置。如果其他任何承租方因其正常使用场地受到妨碍而要求承租方赔偿或提出其他要求，承租方应赔偿出租方因此遭受的所有损失和损害。

14. Biển Hiệu 招牌

Nếu Bên Thuê dự định lắp đặt bất kỳ biển hiệu nào bên ngoài Mặt Bằng (bao gồm nhưng không giới hạn, lắp đặt bất kỳ đèn nhà ngoài trời, đồ trang trí, bóng bay, cờ, cờ hiệu, logo, bảng chỉ dẫn, khẩu hiệu, hoa văn, phương tiện quảng cáo, rèm, trướng và các đồ trang trí cửa sổ khác hoặc thanh chắn hoặc các thiết bị an ninh khác có thể quan sát được từ bên ngoài Mặt Bằng, hoặc việc lắp đặt bất kỳ nhãn hiệu, hoa văn hoặc bảng khẩu hiệu, đồ trang trí hoặc quảng cáo dưới bất kỳ hình thức nào trên cửa sổ hoặc cửa ra vào), phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê về việc lắp đặt, kích thước và vị trí của các biển hiệu đó và sẽ tuân thủ theo mọi yêu cầu của Bên Cho Thuê. Sau khi hoàn trả hoặc giao lại Mặt Bằng, Bên Thuê sẽ tháo dỡ tất cả các biển hiệu và sửa chữa, sơn, và/hoặc thay thế bề mặt của vị trí nơi gắn các biển hiệu của Bên Thuê. Bên Thuê sẽ xin tất cả các giấy phép và chấp thuận áp dụng của chính phủ đối với các biển hiệu và trang trí bên ngoài, đồng thời phải duy trì các biển hiệu và trang trí bên ngoài đó đảm bảo hình thức đẹp mắt và an toàn. Trong trường hợp bất kỳ biển hiệu nào như vậy xâm phạm đến quyền và lợi ích của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào, Bên Thuê sẽ bồi thường thiệt hại và có biện pháp khắc phục ngay lập tức.

如果承租方打算在场所外面安装任何标牌（包括但不限于安装任何外面灯具、装饰物、气球、旗帜、标志、指示牌、标语、图案、广告材料、窗帘、帷幔及其他窗饰，或任何可从场所外部看到的安全栏杆或设备，或在门窗上安装任何商标、图案或标语牌、装饰或广告），则必须事先获得出租方书面同意，关于标牌的安装、大小及位置，并且应遵守出租方的所有要求。在退还或交还场所时，承租方应拆除所有标牌，并修复、粉刷和/或更换安装标牌位置的表面。承租方应申请所有相关政府许可和批准，并确保保持标牌和外部装饰的美观和安全。如果任何标牌侵犯了出租方或任何第三方的权益，承租方应赔偿损失并立即采取补救措施。

15. Khôi Phục 恢复

- 15.1. Nếu tại bất kỳ thời điểm nào trong thời gian từ Ngày Bàn Giao đến Ngày Hết Hạn mà Mặt Bằng hoặc phần lớn Mặt Bằng bị hư hỏng do hỏa hoạn hoặc tai nạn nghiêm trọng khác (“Sự Cố”) và khiến Mặt Bằng hoặc phần lớn của Mặt Bằng không sử dụng được, trong vòng 60 (sáu mươi) ngày sau khi xảy ra Sự Cố đó, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê thời gian cần thiết mà Bên Cho Thuê ước tính một cách hợp lý để khôi phục Mặt Bằng. Nếu Mặt Bằng bị phá hủy hoặc hư hỏng mà (i) thời gian khôi phục ước tính vượt quá 6 (sáu) tháng; hoặc (ii) thời gian khôi phục ước tính vượt quá 3 (ba) tháng nếu Sự Cố xảy ra đối với Mặt Bằng trong năm cuối cùng của Thời Hạn Thuê, Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê có quyền lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng này sau 30 (ba mươi) ngày thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại và thông báo chấm dứt đó được đưa ra không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày sau khi Bên Cho Thuê thông báo về thời gian khôi phục ước tính. Nếu không Bên nào quyết định chấm dứt Hợp Đồng này hoặc nếu Bên Cho Thuê ước tính rằng việc khôi phục sẽ mất thời gian không quá (i) 6 (sáu) tháng hoặc (ii) 3 (ba) tháng nếu Sự Cố xảy ra đối với Mặt Bằng trong năm cuối cùng của Thời Hạn Thuê, thì phụ thuộc vào việc thực hiện các thủ tục liên quan đến bảo hiểm của Bên Cho Thuê và sự chậm trễ phát sinh do Các Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên Cho Thuê sẽ kịp thời khôi phục lại Mặt Bằng (không bao gồm Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, Các Vật Lắp Đặt Cố Định hoặc các thay đổi khác do Bên Cho Thuê thực hiện nhưng do Bên Thuê thanh toán); và Bên Thuê sẽ, bằng chi phí của Bên Thuê, phụ thuộc vào việc thực hiện các thủ tục liên quan đến bảo hiểm của Bên Thuê, nhanh chóng khôi phục Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, Các Vật Lắp Đặt Cố Định và các thay đổi khác do Bên Cho Thuê thực hiện nhưng do Bên Thuê thanh toán. Sau khi toàn bộ Mặt Bằng đã được khôi phục, Bên Thuê sẽ kịp thời vào lại Mặt Bằng và bắt đầu hoạt động kinh doanh theo Hợp Đồng này.

如果在交接日起至租期结束日前的任何时间, 场地或大部分场地因火灾或其他重大事故 (“事故”) 而损坏, 导致场地或大部分场地无法使用, 出租方应在事故发生后 60 (六十) 天内通知承租方出租方合理估计恢复场地所需的时间。如果场地被破坏或损坏且 (i) 估计恢复时间超过 6 (六) 个月; 或 (ii) 如果事故发生在租期最后一年, 估计恢复时间超过 3 (三) 个月, 出租方或承租方有权选择在 30 (三十) 天内书面通知对方终止本合同, 终止通知应在出租方通知恢复时间估计后的 30 (三十) 天内发出。如果双方都未决定终止本合同, 或者出租方估计恢复时间不超过 (i) 6 (六) 个月, 或者 (ii) 如果事故发生在租期最后一年, 不超过 3 (三) 个月, 则根据出租方相关保险程序和不可抗力事件造成的延迟, 出租方应及时恢复场地 (不包括承租方进行的更改、承租方安装的固定设备或出租方进行但由承租方支付的其他更改); 承租方应根据承租方的保险程序, 自行恢复承租方所做的更改、承租方安装的固定设备及出租方做但由承租方支付的其他更改。场地恢复完成后, 承租方应及时返回场地并根据本合同开始经营。

- 15.2. Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng sẽ được giảm bớt trong thời gian khôi phục lại Mặt Bằng nêu trên tương ứng theo tỷ lệ diện tích của Mặt Bằng, nếu có, mà Bên Thuê không sử dụng được so với tổng Diện Tích Cho Thuê của Mặt Bằng, trừ khi Sự Cố của Mặt Bằng hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng xảy ra do bất kỳ hành động, việc không hành động, vi phạm hoặc sơ suất nào của Bên Thuê hoặc của bất kỳ nhân viên, đại lý, nhà thầu độc lập hoặc bất kỳ bên chiếm giữ nào khác của Bên Thuê hoặc các lý do khác không chỉ do một mình Bên Thuê gây ra.

在上述恢复场地期间, 租金和基础设施费用将根据承租方无法使用的场地面积 (如有) 与场地总租赁面积的比例相应减少, 除非场地或场地的任何部分的事故是由于承租方或承租方的任何员工、代理人、独立承包商或任何其他占用方的行为、未行动、违约或疏忽, 或因其他非仅由承租方引起的原因。

- 15.3. Trừ khi Hợp Đồng này bị chấm dứt trước hạn theo Điều này, Thời Hạn Thuê theo Hợp Đồng này sẽ vẫn giữ nguyên cho dù phải thực hiện việc khôi phục theo Điều này và không được gia hạn tương ứng với thời gian thực hiện việc khôi phục.

除非本合同根据本条款提前终止, 否则本合同的租赁期限将保持不变, 即使需要根据本条款进行恢复, 也不会因恢复工作而相应延长租赁期限。

16. Thu Hồi 收回

Nếu bất kỳ phần nào của Mặt Bằng hoặc Dự Án bị thu hồi theo luật, pháp lệnh hoặc quy định của chính phủ hoặc bị quốc hữu hóa (“Việc Thu Hồi” hoặc “Bị Thu Hồi”), và Việc Thu Hồi sẽ ngăn cản hoặc can thiệp đáng kể việc Bên Thuê sử dụng Mặt Bằng hoặc phần lớn diện tích Mặt Bằng hoặc theo nhận định của Bên Cho Thuê sẽ can thiệp hoặc làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sở hữu hoặc hoạt động của Bên Cho Thuê đối với Mặt Bằng hoặc Dự Án, thì sau khi Bên Cho Thuê có thông báo bằng văn bản, Hợp Đồng này sẽ chấm dứt và Tiền Thuê sẽ được tính đến ngày chấm dứt. Nếu một phần Mặt Bằng sẽ Bị Thu Hồi, và Hợp Đồng này không bị chấm dứt theo quy định ở trên, Tiền Thuê phải trả theo Hợp Đồng này trong Thời Hạn Thuê chưa hết hạn sẽ được giảm trừ ở mức công bằng và hợp lý tùy từng trường hợp. Trong trường hợp xảy ra bất kỳ Việc Thu Hồi nào như vậy, Bên Thuê theo đây ủy quyền không hủy ngang cho Bên Cho Thuê thay mặt Bên Thuê tự mình thương lượng

hoặc cùng với Bên Thuê thương lượng về khoản bồi thường mà Bên Thuê có thể được hưởng do Việc Thu Hồi. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê sẽ không có nghĩa vụ đảm bảo bất kỳ khoản bồi thường nào cho Bên Thuê. Bên Thuê sẽ có quyền, trong phạm vi không làm giảm bớt quyền lợi của Bên Cho Thuê, đưa ra khiếu nại riêng biệt đối với cơ quan thu hồi (nhưng không phải Bên Cho Thuê) về khoản bồi thường mà Bên Thuê có thể được đền bù hoặc bồi hoàn riêng biệt đối với chi phí đi lại và thiệt hại đối với Các Vật Lắp Đặt Cố Định của Bên Thuê và Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, nếu một khoản đền bù riêng biệt cho các hạng mục đó được chi trả cho Bên Thuê. Bên Cho Thuê có quyền tháo dỡ phần Mặt Bằng Bị Thu Hồi đó bất kể Bên Thuê đã ký kết bất kỳ thỏa thuận bồi thường nào với cơ quan thu hồi hay không.

若依据法律规定或政府规定或国有化问题 (“收回”或“被收回”) 任何平面部分或项目被收回并收回事項防止、或重大影响干涉承租方或影响大部分平面面积, 或依据出租方认定将严重影响干涉所有权或影响出租方的活动对于平面或项目。出租方书面语通知之后本合同会终止同时租金算到终止合同日期。若一部分平面面积被收回并依据以上规定本合同不需要终止, 若租厂期限未到期根据具体状况在公平合理范围本合同租金会折让。在发生任何收回情况下, 承租方在此委托不可撤销授权出租方代表承租方自己商量或与承租方协商关于承租方可以收到的收回赔偿。但是出租方没有任务为承租方确保任何赔偿款。在将不影响出租方权利范围内, 承租方有权单独向回收机关提出投诉 (但非出租方) 将关于承租方可以收到赔偿款, 特别是与搬迁费用以及承租方对固定装置和承租方进行的改动所造成的损失, 如果对于这些项目有单独的赔偿支付给承租方的话。无论承租方是否与收回机关签署了任何赔偿协议, 出租方有权拆除被收回的平面面积。

17. Chuyển Giao Và Cho Thuê Lại 厂房转租和归还

- 17.1. Nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê và tuân thủ các yêu cầu được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ không được cho thuê lại Mặt Bằng (vì mục đích của Hợp Đồng này, việc cho thuê lại bao gồm cho thuê lại, trao đổi, cho, mượn, chia sẻ toàn bộ hoặc một phần Mặt Bằng hoặc theo cách khác, tạo ra quyền sử dụng của bên thứ ba đối với toàn bộ hoặc một phần Mặt Bằng), hoặc định đoạt các quyền và lợi ích của Bên Thuê theo Hợp Đồng này theo bất kỳ cách thức nào, nếu không thì tất cả các giao dịch cho thuê lại hoặc định đoạt đó sẽ vô hiệu và không có hiệu lực. Vì mục đích của Điều này, việc chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần/phần vốn góp để kiểm soát Bên Thuê hoặc thay đổi chủ thể kiểm soát Bên Thuê sẽ được coi là cho thuê lại, và Bên Thuê phải được Bên Cho Thuê đồng ý trước bằng văn bản về việc chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần/phần vốn góp đó, nhưng Bên Cho Thuê sẽ không từ chối đưa ra ý kiến đồng ý đó một cách bất hợp lý. Bên Thuê sẽ bồi hoàn cho Bên Cho Thuê tất cả các chi phí hợp lý phát sinh thực tế của Bên Cho Thuê liên quan đến bất kỳ việc cho thuê lại nào.

若没有出租方书面语的同意并没有遵守本合同规定的要求, 承租方不许转另一方再租 (因为本合同目的, 再租包括再租、交换、送、借用、分享全部或一部分平面面积或其他方式给第三方有权使用全部或一部分平面面积), 或将任何方式确定承租方本合同权利和利益, 不然所有转租交易或认定无效并没有效力。因该条款的目的, 将转让股份所有权/资本贡献以利控制承租方或更换承租方主体作为再租, 并出租方书面同意承租方转让股份所有权/资本贡献, 但出租方不会不合理拒绝提出建议。承租方将补偿给出租方关于转让再租工作所有合理实际发生的费用。

- (i) Nếu Bên Thuê dự định cho thuê lại Mặt Bằng hoặc định đoạt các quyền và lợi ích của Bên Thuê theo Hợp Đồng này, thì Bên Thuê sẽ gửi yêu cầu và hợp đồng thuê lại hoặc định đoạt có liên quan cho Bên Cho Thuê để Bên Cho Thuê xem xét trước khi

hợp đồng đó được ký kết, và với điều kiện là không có mâu thuẫn nào giữa các điều khoản trong hợp đồng cho thuê lại hoặc định đoạt đó và các điều khoản trong Hợp Đồng này. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi nhận được yêu cầu của Bên Thuê về giao dịch cho thuê lại hoặc định đoạt Mặt Bằng, Bên Cho Thuê có thể thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về việc chấm dứt hoặc sửa đổi Hợp Đồng này đối với phần không gian mà Bên Thuê đề nghị cho thuê lại;

若承租方预定转让再租平面面积或决定本合同承租方的权利和利益, 签署转让再租合同之前承租方向出租方提出要求并提供有关转让再租合同或决定以利出租方考虑, 同时本合同个条款规定和转让再租合同条款规定不许有任何矛盾。出租方收到承租方的要求关于转让再租平面面积交易在三十天之内出租方书面回复承租方关于终止或修改本合同条款对于一部分平面面积承租方要求转让再租。

- (ii) Bất kỳ chủ thể nào mà Bên Thuê muốn cho thuê lại Mặt Bằng hoặc định đoạt các quyền và lợi ích của Bên Thuê theo Hợp Đồng này theo bất kỳ cách thức nào (a) phải có uy tín, có năng lực tài chính tốt và có vị thế tài chính ngang bằng hoặc tốt hơn Bên Thuê, (b) phải có khả năng đáp ứng tất cả các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này và (c) có kinh nghiệm và uy tín tốt trong việc tiến hành hoạt động kinh doanh giống với việc sử dụng Mặt Bằng được cho phép theo Hợp Đồng này; và

承租方希望将平面面积再租赁或以任何方式处分承租方在本合同下的权利和利益的任何主体; (a) 必须有信誉、良好的财务能力、并且财务状况不低于承租方; (b) 必须能够履行承租方在本合同下的所有义务; (c) 必须具有相似业务经验, 并在进行与本合同下允许的平面面积使用相关的商业活动方面具有良好的信誉。

- (iii) Bất kể việc Bên Cho Thuê có chấp thuận bất kỳ giao dịch cho thuê lại hoặc định đoạt nào hay không, Bên Thuê vẫn sẽ chịu trách nhiệm đối với tất cả các trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này. Bên Thuê sẽ không thu lợi nhuận bằng cách cho thuê lại hoặc định đoạt. Trong trường hợp tiền thuê, Phí Hạ Tầng và bất kỳ khoản phải trả nào khác do bên thứ ba thanh toán cho Bên Thuê vượt quá Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng và bất kỳ khoản phải trả nào khác do Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này, khoản thu nhập vượt quá đó sẽ thuộc về Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê tất cả các khoản thu nhập vượt quá đó trong vòng 10 (mười) ngày sau khi Bên Thuê nhận được các khoản tiền đó. Trong trường hợp cho thuê lại hoặc định đoạt, Bên Thuê sẽ yêu cầu bên thuê lại hoặc bên nhận chuyển giao thực hiện các trách nhiệm và nghĩa vụ như các trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này (ngoại trừ Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng). 无论出租方是否同意任何转让再租交易, 承租方还是履行自己本合同的所有责任和义务。承租方不允许以转让再租交易方式收任何利润。在第三方支付给承租方租金或基础设施费用或任何费用超过依据本合同承租方支付给出租方的情况下, 多余款属于出租方并承租方收到多余款十天之内需要支付给出租方。在转让再租的情况下, 承租方将要求再租赁方或受转让方履行与承租方在本合同相关的责任和义务 (除了租金和基础设施费用) 。

- 17.2. Trong trường hợp Mặt Bằng được cho thuê lại, các quyền và lợi ích của Bên Thuê theo Hợp Đồng này được định đoạt, hoặc trong trường hợp có thể chấp, cầm cố hoặc thế nợ đối với lợi ích từ việc cho thuê lại của Bên Thuê hoặc Mặt Bằng bị chiếm giữ toàn bộ hoặc một phần bởi bất kỳ chủ thể nào khác mà không phải là Bên Thuê, thì khi Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có thể yêu cầu bên thuê lại, bên nhận chuyển giao, bên nhận

thế chấp, bên nhận cầm cố hoặc bên chiếm giữ khác trực tiếp thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Bên Cho Thuê có quyền xuất hóa đơn trực tiếp cho bên thuê lại, bên nhận chuyển giao, bên nhận thế chấp, bên nhận cầm cố hoặc bên chiếm giữ khác. Bên Thuê theo đây ủy quyền cho Bên Cho Thuê thực hiện bất kỳ và tất cả các hành động cần thiết để đảm bảo bên thuê lại, bên nhận chuyển giao, bên nhận thế chấp, bên nhận cầm cố hoặc bên chiếm giữ khác hoàn thành các nghĩa vụ của Bên Thuê. Nếu bất kỳ khoản tiền cho thuê nào như vậy đã được Bên Thuê thu trước khi Bên Thuê thực hiện nghĩa vụ thanh toán liên quan theo Hợp Đồng, Bên Thuê sẽ thay mặt Bên Cho Thuê giữ lại và ngay lập tức chuyển khoản tiền đó cho Bên Cho Thuê. Tuy nhiên, việc Bên Cho Thuê có yêu cầu trực tiếp đối với bên thuê lại, bên nhận chuyển giao, bên nhận thế chấp, bên nhận cầm cố hoặc bên chiếm giữ khác về việc thực hiện các nghĩa vụ, thu tiền thuê, xuất hóa đơn cho khoản tiền thuê hoặc yêu cầu áp dụng tiền thuê, sẽ không được coi là sự đồng ý của Bên Cho Thuê đối với việc Bên Thuê chuyển nhượng Hợp Đồng, và sẽ không được coi là từ bỏ bất kỳ điều khoản hoặc quyền nào, hoặc giải trừ Bên Thuê khỏi việc Bên Thuê tiếp tục thực hiện các cam kết, trách nhiệm hoặc nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này.

在平面转租的情况下，承租方在本合同下的权利和利益被处分，或者在抵押、质押或贷款担保的情况下，承租方的转租利益或平面被其他非承租方主体完全或部分占有时，若承租方违反本合同，出租方可以要求再租方、受转让方、收抵押方、质押权方或其他占有方直接履行本合同中的义务。出租方有权直接开立发票给再租赁方、受转让方、抵押权方、质押权方或其他占有方。承租方在此委托出租方采取任何必要行动，确保再租赁方、受转让方、抵押权方、质押权方或其他占有方履行承租方的义务。如果承租方在未履行本合同下的支付义务之前已收取任何租金，承租方应代表出租方保留这些款项并立即将其转交给出租方。然而，出租方向再租赁方、受让方、抵押权人、质押权人或其他占有方提出直接要求履行义务、收取租金、开租金发票或要求适用租金的行为，并不视为出租方同意承租方转让合同，也不作为放弃任何条款或权利，或解除承租方继续履行本合同下的承诺、责任或义务。

- 17.3. Trong trường hợp Bên Thuê muốn dừng thuê trước hạn, Bên Cho Thuê đồng ý rằng Bên Thuê có thể tìm kiếm nhà đầu tư khác (Bên Thứ 3) vào thuê thay thế với điều kiện phải kế thừa và đáp ứng đầy đủ các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này; ngành nghề của Bên Thứ 3 phải phù hợp với ngành nghề thu hút của Khu công nghiệp. Đồng thời, Bên Thứ 3 sẽ phải ký lại Hợp đồng trực tiếp với Bên Cho Thuê. Trong thời gian chuyển giao cho Bên Thứ 3, Bên Thuê vẫn phải trả đầy đủ Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng và các chi phí khác theo quy định của Hợp đồng này. Sau khi chuyển giao hoàn tất cho Bên Thứ 3, Bên Thuê và Bên Cho Thuê sẽ thanh lý hợp đồng và Bên Cho Thuê hoàn trả Tiền Đặt Cọc cho Bên Thuê theo Khoản 5.3 Điều 5.

若承租人希望提前终止租赁，出租人同意承租人可以寻求另一位投资者（第三方）来替代租赁，但前提是其继承并完全满足本合同的条款和条件；第三方入驻产业须与产业园区产业吸引力一致。同时，第三方必须直接与出租人重新签订合同。在向第三方转让期间，承租方仍须按本合同约定足额支付租金、基础设施费及其他费用。向第三方过户完成后，承租方与出租方解除合同，出租方应按照第五条 5.3 款规定将押金退还给承租方。

18. Bồi Hoàn 补偿

Trừ khi được quy định khác đi trong Hợp Đồng này, nếu bất kỳ bên thứ ba nào đưa ra yêu cầu đối với Bên Cho Thuê về tổn thất, trách nhiệm, thiệt hại và các khiếu nại bao gồm phí, chi phí, thiệt hại, tiền phạt, khoản phạt vi phạm, tiền lãi trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ, là kết quả của, dựa trên hoặc liên quan đến hoạt động của Bên Thuê hoặc nhân viên, bên thuê lại, nhà thầu, đại lý của Bên Thuê hoặc việc chiếm giữ hoặc sử dụng Mặt Bằng và việc không thực hiện và không hoàn thành bất kỳ nghĩa vụ, cam đoan, bảo đảm, cam kết nào của Bên Thuê theo Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ xử lý và đảm bảo Bên Cho Thuê không bị tổn hại, trừ khi tổn thất của bên thứ ba là do hành động cố ý hoặc sơ suất của Bên Cho Thuê, các đại lý, nhân viên hoặc nhà thầu của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Cho Thuê đã thanh toán bất kỳ khoản bồi thường nào cho bên thứ ba, Bên Thuê sẽ bồi hoàn đầy đủ cho Bên Cho Thuê (bao gồm cả phí luật sư).

除非在本合同另有规定条款, 若任何第三方就承租方或其人员、再租赁方、承包商、代理方或因承租方未履行或未完成本合同下的任何义务、承诺、保证或承诺, 或与承租方或承租方的员工、再租赁方、承包商、代理方有关的活动、占用或使用场地而对出租方提出损失、责任、损害、索赔, 包括费用、支出、罚款、违约金、直接或间接产生的利息等要求, 承租方将负责处理, 并确保出租方不受损害, 除非第三方的损失是由于出租方、出租方的代理人、员工或承包商的故意行为或疏忽造成的。如果出租方已向第三方支付任何赔偿, 承租方应全额赔偿给出租方 (包括律师费用)。

19. Kiểm Tra Và Ra Vào 检查出入

- 19.1. Bằng cách thông báo trước, Bên Cho Thuê và các đại lý, đại diện và nhà thầu của Bên Cho Thuê có thể vào, mà không can thiệp vào công việc kinh doanh thông thường của Bên Thuê trừ những trường hợp khẩn cấp, Mặt Bằng vào thời điểm hợp lý để kiểm tra sự an toàn của Mặt Bằng và thực hiện các sửa chữa liên quan (trong trường hợp khẩn cấp, Bên Cho Thuê và các đại lý, đại diện và nhà thầu của Bên Cho Thuê có thể vào Mặt Bằng tại bất kỳ thời điểm nào mà không cần thông báo).

出租方及其各代理、代表和承包商可以提前通知, 在不干扰影响承租方正常经营活动的情况下, 进入场地并进行合理时间的检查, 以确保场地的安全并进行相关修理 (在紧急情况下, 出租方及其代理、代表和承包商可以在任何时间进入场地, 无需提前通知)。

- 19.2. Bằng cách thông báo trước, Bên Cho Thuê và đại diện của Bên Cho Thuê có thể vào Mặt Bằng trong giờ làm việc để giới thiệu Mặt Bằng cho các bên mua tiềm năng và Bên Thuê sẽ hỗ trợ vấn đề đó.

出租方及其代表可以提前通知, 在工作时间内进入场地, 以向潜在买方介绍场地, 承租方应予以配合。

- 19.3. Trong thời gian quy định tại Điều 19.2 ở trên, Bên Cho Thuê và đại diện của Bên Cho Thuê có thể vào Mặt Bằng trong giờ làm việc để giới thiệu Mặt Bằng cho các bên thuê tiềm năng. Trong thời gian quy định tại Điều 19.2 ở trên,出租方及其代表可以在工作时间内进入现场, 以向潜在承租方介绍现场。

20. Hoàn Trả 归还

20.1. Khi hết Thời Hạn Thuê hoặc Hợp Đồng chấm dứt trước thời hạn, Bên Thuê sẽ có nghĩa vụ: 租赁期满后或合同提前终止时, 承租方有义务:

- (i) hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Hiện Trạng Ban Đầu như tại Ngày Bàn Giao, trống trải sạch sẽ, ngoại trừ các hao mòn tự nhiên, các tổn thất do tai nạn và việc thu hồi được quy định tại các Điều 15 và 16;
将返还场地及公共设施 (若有) 归还当初交接的状况, 保持清洁整齐, 除了自然磨损、事故造成的损失及第 15 条和第 16 条规定的回收情况外。
- (ii) tháo dỡ tất cả Các Vật Lắp Đặt Cố Định, Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, các nâng cấp do Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê thực hiện trong thời gian từ Ngày Bàn Giao cho đến Ngày Hết Hạn và tất cả các tài sản và hạng mục do Bên Thuê đặt trong Mặt Bằng, trừ khi được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản rằng Bên Thuê không cần thực hiện việc tháo dỡ đó; và
拆除所有固定装置、承租方所有实现的改变、出租方或承租方在从交接日期到租期结束期间所有实现的升级, 以及承租方在场地内放置的所有财产和项目, 除非出租方书面同意承租方无需进行拆除的事项以外
- (iii) thực hiện tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm khác của Bên Thuê theo Hợp Đồng này (nếu có) mà Bên Thuê vẫn chưa hoàn thành vào Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt của Hợp Đồng này.
租期结束日或本合同终止日承租方应根据本合同规定履行尚未完成的所有其他义务和责任 (若有)。

20.2. Nếu Bên Thuê không hoàn thành các nghĩa vụ của Bên Thuê tại Điều 20.1, Bên Cho Thuê có quyền:

如果承租方未完成履行第 20.1 条规定承租方的义务, 出租方有权:

- (i) vào Mặt Bằng, thay đổi tất cả các ổ khóa của Mặt Bằng và chiếm hữu Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có);
进入场地, 更换场地的所有锁具并占有场地及公共设施 (如有)。
- (ii) di dời, giữ lại, bán và theo cách khác định đoạt tất cả Các Vật Lắp Đặt Cố Định của Bên Thuê, Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, các nâng cấp và tài sản và các hạng mục khác còn lại trong Mặt Bằng theo cách thức do Bên Cho Thuê quyết định để thanh toán các nghĩa vụ đến hạn của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này; và
移走、保留、出售或以出租方决定的方式处置承租方的所有固定装置、承租方所做的改动、升级、以及场地内剩余的所有财产和其他项目, 以偿付承租方根据本合同对出租方到期的义务;
- (iii) sửa chữa và khôi phục Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Hiện Trạng Ban Đầu tại Ngày Bàn Giao.
修改并恢复场地及公共设施 (若有) 归还当初双方交接的原状。

20.3. Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại hoặc tổn thất nào mà Bên Thuê và bất kỳ bên thứ ba nào gánh chịu phát sinh từ việc Bên Cho Thuê thực hiện các quyền của

Bên Cho Thuê theo Điều 20.2. Bên Thuê theo đây (i) từ bỏ toàn bộ quyền khiếu nại và hành động chống lại Bên Cho Thuê trong trường hợp Bên Cho Thuê thực hiện các quyền của Bên Cho Thuê theo Điều 20.2, và (ii) bồi hoàn cho Bên Cho Thuê về bất kỳ trách nhiệm nào mà Bên Cho Thuê phải chịu đối với bất kỳ bên thứ ba nào mà tài sản của bên thứ ba đó đã được Bên Cho Thuê bán do tưởng nhầm rằng tài sản đó thuộc về Bên Thuê và đã được xử lý theo quy định của điều khoản này. Số tiền còn lại của giá bán hàng hóa và tài sản sau khi thanh toán các nghĩa vụ của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn, tất cả các chi phí và phí tổn để Bên Cho Thuê thực hiện các quyền của Bên Cho Thuê theo Điều 20.2, sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả cho Bên Thuê.

出租方不对承租方及任何第三方因出租方履行第 20.2 条款规定出租方的权利所产生的任何损失或损害承担责任。承租方在此：（i）放弃在出租方履行第 20.2 条规定出租方权利时对出租方提出任何索赔和诉讼的全部权利；以及（ii）就出租方因误认为属于承租方并根据本条款处理的第三方财产被出租方出售而可能承担的任何责任，向出租方进行赔偿。扣除承租方根据本合同应付给出租方的所有义务，包括但不限于出租方履行第 20.2 条款规定出租方权利的所有费用，商品和财产的剩余销售款项将退还给承租方。

- 20.4. Tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Thuê theo Hợp Đồng này không được thực hiện đầy đủ tại Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng này sẽ vẫn tiếp tục có hiệu lực áp dụng sau Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn, nghĩa vụ bồi hoàn, nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng và các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa và khôi phục Mặt Bằng.

承租方在本合同规定的所有义务和责任，若承租方未在租期结束日或本合同终止日之前完全履行，仍然在租期结束日或本合同终止日后继续有效，包括但不限于赔偿义务、支付租金和基础设施费用的义务以及将修改和恢复场地有关义务。

21. Chiếm Giữ Quá Thời Hạn 超期占有

- 21.1. Nếu Bên Thuê vẫn tiếp tục chiếm giữ Mặt Bằng sau Ngày Hết Hạn hoặc sau khi Hợp Đồng chấm dứt trước thời hạn, trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản, Bên Thuê sẽ có nghĩa vụ: nếu承租方在租期结束日后或本合同提前终止后继续占有场地，除非另有书面协议，承租方需承担以下义务：

- (i) tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Thuê theo Hợp Đồng này trong suốt thời gian chiếm giữ quá thời hạn đó;
在超期占有期间承租方继续履行在本合同规定的所有义务和责任；
- (ii) thanh toán cho Bên Cho Thuê, vào thời điểm mà Bên Cho Thuê yêu cầu, như là khoản tiền thuê trong thời gian chiếm giữ quá thời hạn, một số tiền gấp đôi Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng để sử dụng Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung, áp dụng vào Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt trước thời hạn;
在出租方要求的时间，承租方支付给出租方作为超期占有期间的租金和基础设施费用，相当于租期结束日或本合同提前终止日的租金和基础设施费用的两倍，用于场地及公共设施的使用；

- (iii) chịu trách nhiệm đối với tất cả các thiệt hại mà Bên Cho Thuê phải chịu do việc chiếm giữ quá thời hạn đó (bao gồm nhưng không giới hạn (i) tổn thất về tiền thuê, thu nhập, lợi nhuận phát sinh từ việc Bên Cho Thuê cho thuê Mặt Bằng cho bên thuê mới, và (ii) các khoản tiền phạt và khoản bồi thường mà Bên Cho Thuê phải trả cho bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến việc Bên Cho Thuê không (A) thực hiện hợp đồng thuê hoặc hợp đồng giữ chỗ thuê mặt bằng với bất kỳ bên thứ ba nào, và (B) bàn giao Mặt Bằng cho bất kỳ bên thứ ba nào).

承担出租方因超期占有而产生的所有损害赔偿 responsibility (包括但不限于: (i) 出租方因将场地出租给新承租方而产生的租金损失、收入和利润; 以及 (ii) 出租方因未能 (A) 与任何第三方履行租赁合同或场地预定合同, 或 (B) 将场地交付给任何第三方而必须支付给第三方的罚款和赔偿)。

- 21.2. Bất kỳ khoản tiền và khoản phải trả nào theo Điều 21 này sẽ được Bên Thuê thanh toán đầy đủ trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu.

根据本第 21 条规定的任何款项和应付金额, 承租方应在出租方要求的 15 (十五) 天之内全额支付。

- 21.3. Việc Bên Thuê chiếm giữ quá thời hạn, việc Bên Cho Thuê nhận Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng cho việc sử dụng Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung trong thời gian chiếm giữ quá thời hạn hoặc việc Bên Cho Thuê không thực hiện bất kỳ quyền nào theo Hợp Đồng này sẽ không được coi là việc gia hạn hoặc tái tục Hợp Đồng này trừ khi Các Bên có thỏa thuận rõ ràng khác tại thời điểm đó, và Điều 21 này sẽ không được hiểu là sự đồng ý để Bên Thuê tiếp tục chiếm giữ Mặt Bằng.

承租方超期占有、出租方接受超期占有期间的租金和基础设施费用, 或出租方未行使本合同项下的任何权利, 均不作为本合同的延长或续签, 除非双方在此时另有明确书面协议, 并且本 21 条款不应被理解为出租方同意承租方继续占有场地。

22. Sự Kiện Vi Phạm và Các Biện Pháp Khắc Phục Của Bên Cho Thuê

违反事项及出租方的补救措施

- 22.1. Mỗi sự kiện sau đây sẽ là một sự kiện vi phạm (“Sự Kiện Vi Phạm”) bởi Bên Thuê theo Hợp Đồng này:

下列每一事件将视为承租方根据本合同的违约事件 (“违约事件”) :

- (1) Bên Thuê không thanh toán bất kỳ phần nào của Tiền Thuê hoặc bất kỳ khoản thanh toán nào khác được yêu cầu trong Hợp Đồng này khi đến hạn, và việc không thanh toán đó vẫn tiếp tục trong khoảng thời gian 05 (năm) ngày kể từ ngày khoản thanh toán đó đến hạn;

承租方未按本合同规定按时支付任何租金或其他到期付款, 且该未付款项在到期后的 5 (五) 天内仍未支付;

- (2) trừ khi được quy định khác đi trong Hợp Đồng, Bên Thuê chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc chuyển giao, cho thuê lại Mặt Bằng hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng cho bất kỳ bên thứ ba nào hoặc thế chấp, cầm cố, hoặc theo bất kỳ cách nào khác định đoạt các lợi ích hoặc quyền của Bên Thuê theo Hợp Đồng mà không tuân thủ Điều 17;

除非本合同另有规定，承租方未按照第 17 条的规定，转让本合同或将场地或场地的任何部分转让、转租给任何第三方，或抵押、质押，或以其他任何方式处置承租方在本合同下的权益或权利；

- (3) Bên Thuê nộp hồ sơ yêu cầu giải thể, phá sản, bị quản lý tài sản hoặc thanh lý, hoặc ngừng hoạt động kinh doanh hoặc giấy phép kinh doanh của Bên Thuê hoặc bất kỳ chấp thuận, phê duyệt hoặc cho phép nào đối với hoạt động kinh doanh chính của Bên Thuê bị đình chỉ hoặc hủy bỏ, hoặc bất kỳ trường hợp nào khác có thể ảnh hưởng đến việc Bên Thuê tồn tại với tư cách là một pháp nhân hoặc năng lực hoạt động kinh doanh chính của Bên Thuê (gọi chung là “Sự Kiện Bất Lợi”);
承租方提交解散、破产申请，或其财产被管理、清算，或停止营业，或承租方的营业执照或任何关于承租方主营业务的批准、许可被暂停或撤销，或任何可能影响承租方作为法人存在或其主营业务能力的其他情况（统称为“不利事件”）；
- (4) bất kỳ Sự Kiện Bất Lợi nào được đề trình hoặc khởi xướng bởi bất kỳ bên thứ ba nào và không bị loại bỏ trong vòng 60 (sáu mươi) ngày sau khi đề trình hoặc khởi xướng;
任何由第三方提出或启动的不利事件，并且在提出或启动后 60（六十）天内未被消除；
- (5) Bên Thuê sử dụng Mặt Bằng không phù hợp với Mục Đích Sử Dụng Được Phép được quy định trong Hợp Đồng này;
承租方使用场地的方式与本合同中规定的允许使用目的不符；
- (6) bất kỳ bảo hiểm nào được yêu cầu duy trì bởi Bên Thuê theo Hợp Đồng này mà không được Bên Thuê thực hiện hoặc bị hủy bỏ hoặc chấm dứt trước hạn hoặc sẽ hết hạn mà không được gia hạn hoặc bị cắt giảm hoặc bị thay đổi một cách đáng kể, ngoại trừ, trong từng trường hợp, được cho phép trong Hợp Đồng này;
承租方根据本合同要求维持的任何保险未能履行，或被取消、提前终止，或到期后未续保，或被大幅削减或变更，除非在本合同中另有规定允许的情况；
- (7) Bên Thuê không tuân thủ quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
承租方未遵守本合同第 9 条的规定；
- (8) Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng này hoặc Luật hiện hành và khiến Bên Cho Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản và điều kiện nào theo hợp đồng thuê đất liên quan giữa Bên Cho Thuê và Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp;
承租方违反本合同或现有法律，导致出租方违反其与工业园区投资方之间的任何土地租赁合同条款和条件；
- (9) Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng này hoặc Luật hiện hành và khiến quyền sử dụng đất đối với khu đất nơi Mặt Bằng tọa lạc hoặc Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Bất Động Sản bị các cơ quan chính phủ có liên quan thu hồi, tịch thu hoặc giải phóng mặt bằng theo quy định của Luật;

承租方违反本合同或现行法律，导致与场地所在土地的土地使用权或不动产所有权证书被相关政府部门撤销、没收或依法收回的；

- (10) Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng này hoặc Luật hiện hành và khiến Bên Cho Thuê không thể sử dụng Mặt Bằng vì các quyền đối với Mặt Bằng bị hạn chế bởi các cơ quan chính phủ; hoặc

承租方违反本合同或现有法律，导致出租方无法使用场地，因为场地的权利受到政府机关的限制；或

- (11) Bên Thuê không tuân thủ bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này ngoài những điều khoản được đề cập cụ thể từ đoạn (1) đến (10) của Điều 22.1 ở trên, và trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Hợp Đồng này, và Bên Thuê không khắc phục đầy đủ vi phạm đó trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi Bên Cho Thuê gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê yêu cầu khắc phục.

承租方未遵守本合同中的任何条款规定，除了上述第 22.1 条第 (1) 至 (10) 段所明确提到的条款，且除非本合同另有明确规定，且承租方未能在出租方发出书面通知要求修复后的 30 (三十) 天内完全修复该违约行为。

- 22.2. Khi xảy ra một Sự Kiện Vi Phạm và trong phạm vi mà Sự Kiện Vi Phạm đó vẫn tiếp diễn, ngoài các quyền của Bên Cho Thuê theo Điều 20 và 21 (nếu áp dụng), Bên Cho Thuê có thể lựa chọn: (i) yêu cầu Bên Thuê thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng; hoặc (ii) đình chỉ việc cho Bên Thuê sử dụng toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng hoặc bất kỳ tiện ích nào trong đó; hoặc (iii) chấm dứt Hợp Đồng này hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng được thuê theo Hợp Đồng và thu hồi ngay lập tức Mặt Bằng hoặc phần có liên quan của Mặt Bằng. Ngoài ra, Bên Cho Thuê có quyền thực hiện bất kỳ biện pháp khắc phục nào khác theo Luật.

当发生违约事件且该违约事件持续存在时，除了出租方在第 20 条和第 21 条（如适用）中的权利外，出租方可以选择：(i) 要求承租方完全履行其在本合同中的义务；或(ii) 暂停承租方使用全部或部分场地或其中的任何设施；或(iii) 终止本合同或终止承租的场地的任何部分，并立即收回场地或相关部分。除此之外，出租方有权根据法律采取任何其他补救措施。

- 22.3. Bên Thuê theo đây đồng ý rằng, khi Bên Cho Thuê chấm dứt Hợp Đồng này hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng do vi phạm của Bên Thuê theo quy định của Hợp Đồng này:

承租方在此同意，当出租方因承租方违反本合同的规定而终止本合同或终止场地的任何部分时：

- (i) Bên Thuê sẽ mất Tiền Đặt Cọc và Tiền Đặt Cọc sẽ thuộc về Bên Cho Thuê;

承租方将失去保证金，保证金将归出租方所有；

- (ii) Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Thuê Mặt Bằng trong toàn bộ Thời Hạn Thuê còn lại;

承租方将支付出租方剩余租期内的租金；

- (iii) Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê các khoản tiền còn nợ và phải trả khác theo Hợp Đồng (nếu có);

承租方将支付出租方根据合同应付的其他欠款 (若有) ;

- (iv) Bên Thuê sẽ bồi thường cho tất cả các tổn thất và thiệt hại khác, nếu có, gây ra cho Bên Cho Thuê do vi phạm đó, tất cả các chi phí hợp lý mà Bên Cho Thuê phải chịu để yêu cầu thực hiện các biện pháp khắc phục của Bên Cho Thuê, bao gồm phí luật sư hợp lý và chi phí trọng tài và/hoặc tòa án; và

承租方将赔偿出租方因违反合同所造成的所有损失和其他损害 (如有), 以及出租方为采取补救措施所承担的所有合理费用, 包括合理的律师费和仲裁和/或法院费用;

- (v) Bên Thuê sẽ hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) cho Bên Cho Thuê phù hợp với quy định của Hợp Đồng này hoặc Bên Cho Thuê sẽ có quyền chiếm giữ lại Mặt Bằng hoặc phần có liên quan của Mặt Bằng theo bất kỳ cách thức nào mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp để di dời Bên Thuê và toàn bộ nhân sự và tài sản của Bên Thuê, để giữ nguyên và sử dụng, hoặc tháo dỡ và cất giữ, tất cả đồ nội thất, đồ đạc và thiết bị tại Mặt Bằng hoặc phần liên quan của Mặt Bằng, và để thu hồi từ Bên Thuê các chi phí tháo dỡ và cất giữ tài sản của Bên Thuê hoặc của bất kỳ chủ sở hữu nào khác, khôi phục lại Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Hiện Trạng Ban Đầu tại Ngày Bàn Giao.

承租方将按照本合同的规定将场地及公共设施 (如有) 交还给出租方, 或者出租方有权以出租方认为适当的方式重新占有场地或相关部分, 以迁出承租方及其所有人员和财产, 保持并使用, 或拆卸并存储场地或相关部分内的所有家具、设备和设施, 并向承租方或其他所有者追索拆卸和存储承租方或其他所有者财产的费用, 恢复场地和公共设施 (如有) 至交接时的原状。

- 22.4. Việc Bên Cho Thuê không thực hiện các quyền của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này tại bất kỳ thời điểm nào sẽ không được coi là sự từ bỏ bất kỳ quyền nào của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này, hoặc giải trừ Bên Thuê khỏi việc Bên Thuê tiếp tục thực hiện các cam kết, trách nhiệm hoặc nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này. Việc Bên Cho Thuê nhận tiền thuê hoặc khoản thanh toán khác cùng với việc biết về việc vi phạm bất kỳ cam kết nào trong Hợp Đồng này sẽ không được coi là sự từ bỏ của Bên Cho Thuê đối với vi phạm đó. Các điều khoản và điều kiện của bất kỳ giao dịch cho thuê tiếp theo nào sẽ do Bên Cho Thuê quyết định theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê. Các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này sẽ không được giảm bớt do Bên Cho Thuê không thực hiện giao dịch cho thuê tiếp theo hoặc nhận tiền thuê đến hạn liên quan đến giao dịch cho thuê tiếp theo đó.

出租方未在任何时间行使本合同项下的任何权利, 不应视为放弃出租方的任何权利或本合同的任何条款, 也不应解除承租方继续履行其在本合同项下的承诺、责任或义务。出租方即使在知道违反本合同任何承诺的情况下, 仍收取租金或其他款项, 也不应视为放弃对该违反行为的追诉。任何后续租赁交易的条款和条件将由出租方自行决定, 出租方具有完全的决定权。承租方在本合同项下的义务不会因出租方未执行后续租赁交易或未收取与该后续租赁交易相关的到期租金而减轻。

23. Các Biện Pháp Khắc Phục/Giới Hạn Trách Nhiệm Của Bên Thuê

承租方的客服措施/责任限制

Nếu Bên Cho Thuê không thực hiện nghĩa vụ sửa chữa và bảo trì theo Điều 11.1 trong thời gian vượt quá 30 (ba mươi) ngày (trừ khi việc sửa chữa và bảo trì đó, do tính chất của nghĩa vụ, đòi hỏi thời gian vượt quá 30 (ba mươi) ngày, thì sau khoảng thời gian cần thiết một cách hợp lý), Bên Thuê có thể, sau khi thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê, thuê một bên thứ ba có trình độ chuyên môn phù hợp để thực hiện việc sửa chữa và bảo trì đó, với chi phí thực tế và hợp lý do Bên Cho Thuê chịu. Tất cả các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này sẽ được hiểu là cam kết, không phải là điều kiện; và, trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Hợp Đồng này, Bên Thuê không được chấm dứt Hợp đồng này do Bên Cho Thuê vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Việc Bên Thuê đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn, nếu có, sẽ được xác định rõ ràng là vi phạm Hợp Đồng này.

如果出租方在超过 30 (30) 天的时间内未履行第 11.1 条规定的维修和保养义务 (除非由于义务的性质, 修理和维护工作需要超过 30 (30) 天的时间, 在合理的时间内), 承租方可以在书面通知出租方后, 聘请具有适当专业资质的第三方来执行修理和维护工作, 费用由出租方承担, 并且该费用应为实际和合理的费用。出租方在本合同中的所有义务应视为承诺, 而非条件; 除非本合同明确另有规定, 承租方不得因出租方违反合同义务而终止本合同。如果承租方单方面提前终止本合同, 若有, 则应明确视为违反合同。

24. Các Sự Kiện Chấm Dứt Khác 其他终止事件

24.1. Hợp Đồng này có thể bị chấm dứt khi xảy ra bất kỳ sự kiện nào sau đây:

本合同可终止若发生以下任何事件:

- (i) theo thỏa thuận chung của Các Bên 根据双方的共同协议; ;
- (ii) khi hết Thời Hạn Thuê mà không có bất kỳ việc gia hạn nào 租期结束时, 没有任何延长;
- (iii) bởi một trong Các Bên khi chấm dứt hợp đồng thuê đất đối với Mặt Bằng giữa Bên Cho Thuê và Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp mà không phải do lỗi của Bên Thuê; 由任一方在不由于承租方的过错的情况下, 终止出租方与工业区投资者之间关于场地的土地租赁合同;
- (iv) bởi một trong Các Bên nếu quyền sử dụng đất đối với khu đất nơi Mặt Bằng tọa lạc, hoặc Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Bất Động Sản bị các cơ quan chính phủ có liên quan thu hồi, tịch thu hoặc giải phóng mặt bằng theo quy định của Luật, mà không phải do lỗi của Bên Thuê; 由任一方, 如果与场地所在土地的土地使用权或不动产所有权证书被相关政府部门依法收回、没收或拆除, 而非由于承租方的过错;
- (v) bởi một trong Các Bên nếu Bên Cho Thuê không thể sử dụng Mặt Bằng vì các quyền đối với Mặt Bằng bị hạn chế bởi các cơ quan chính phủ, mà không phải do lỗi của Bên Thuê; 由任一方, 如果出租方无法使用场地, 因为场地的权利受到相关政府部门的限制,

而非由于承租方的过错;

- (vi) bởi một trong Các Bên theo Điều 29.4(iii) khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng; hoặc
由任一方根据第29.4(iii)条, 在发生不可抗力事件时;
- (vii) có bất kỳ Luật nào cấm Các Bên thực hiện các giao dịch được quy định theo Hợp
Đồng này任何法律禁止各方履行本合同中规定的交易; ;

24.2. Khi Hợp Đồng này chấm dứt theo Điều 24.1 nêu trên, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả Tiền Đặt
Cọc cho Bên Thuê 本合同根据上述第 24.1 条终止时, 出租方将退还押金给承租方:

- (a) phụ thuộc vào các khoản khấu trừ mà Bên Cho Thuê được hưởng theo Hợp Đồng
này, bao gồm nhưng không giới hạn 取决于出租方根据本合同享有的任何扣除,
包括但不限于: :
 - (i) bất kỳ khoản Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng và các khoản phí tiện ích nào còn nợ
tại ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Ngày Hết Hạn hoặc ngày mà Bên Thuê
hoàn thành việc khôi phục toàn bộ Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu
có) về Hiện Trạng Ban Đầu và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung
(nếu có) cho Bên Cho Thuê, tùy từng trường hợp áp dụng;
在本合同终止日、租赁期满日或承租方完成将所有场地及共同设施
(如有) 恢复到交接时的原状并归还给出租方的日期, 仍未支付的任
何租金、基础设施费用和公共设施费用, 根据具体情况适用;
 - (ii) bất kỳ chi phí và phí nào liên quan đến việc khôi phục và hoàn trả Mặt Bằng
và Các Tiện Ích Chung (nếu có); và
与恢复和归还场地及共同设施 (如有) 相关的任何费用和费用;
 - (iii) bất kỳ khoản phải trả, phí chậm thanh toán/các khoản thanh toán quá hạn,
tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại còn nợ nào đến hạn theo
Hợp Đồng này hoặc bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào khác mà Bên Thuê phải
chịu và bất kỳ thiệt hại, thương tích cá nhân, chi phí hoặc trách nhiệm nào
gây ra cho Bên Cho Thuê; và
任何应付金额、逾期付款费用/逾期付款款项、利息、违约罚款、赔偿
金及根据本合同到期的其他债务, 或承租方应承担的任何其他法律责
任, 以及因承租方造成的任何损害、个人伤害、费用或承租方对出租
方产生的责任;
- (b) khi tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Thuê theo Hợp Đồng này đã được
hoàn thành toàn bộ đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê, bao gồm nhưng không
giới hạn:
当承租方根据本合同履行了所有义务和责任, 并完全符合出租方的要求, 包
括但不限于:
 - (i) Bên Thuê đã hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) theo Hợp
Đồng này 承租方已按照本合同返还场地和共享设施 (如有) ; ;

- (ii) Bên Thuê đã hủy đăng ký hoặc thay đổi tất cả các giấy chứng nhận và giấy phép quy định Mặt Bằng là địa chỉ được đăng ký/được ghi nhận (nếu có, bao gồm nhưng không giới hạn ở Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp, Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư, đăng ký thuế, điện thoại, internet hoặc truyền hình cáp); và

承租方已取消或变更所有登记和许可证, 规定场地为注册/记录地址 (如有, 包括但不限于企业注册证书、投资注册证书、税务登记、电话、互联网或有线电视);

- (iii) Bên Thuê đã thanh toán tất cả các khoản phải trả bởi Bên Thuê cho Bên Cho Thuê và bất kỳ bên liên quan nào khác theo Hợp Đồng này trong trường hợp liên quan đến các quy định của Hợp Đồng này.

承租方已支付所有根据本合同应支付给出租方及任何相关方的款项。

25. Các Yêu Cầu Về Môi Trường 环境要求

- 25.1. Ngoại trừ Vật Liệu Nguy Hiểm có thể chứa trong các sản phẩm phù hợp với tiêu chuẩn an toàn quốc gia và được Bên Thuê sử dụng với số lượng tối thiểu cho mục đích dọn dẹp thông thường và văn phòng, Bên Thuê sẽ không cho phép hoặc khiến cho bất kỳ bên nào mang bất kỳ Vật Liệu Nguy Hiểm nào vào Mặt Bằng hoặc vận chuyển, lưu trữ, sử dụng, tạo ra, sản xuất hoặc giải phóng bất kỳ Vật Liệu Nguy Hiểm nào trong hoặc xung quanh Mặt Bằng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê, bằng toàn bộ chi phí và phí tổn của Bên Thuê, sẽ vận hành công việc kinh doanh của Bên Thuê tại Mặt Bằng tuân thủ nghiêm ngặt tất cả Các Yêu Cầu Về Môi Trường và sẽ xử lý theo cách thức đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê bất kỳ Vật Liệu Nguy Hiểm nào được giải phóng trên hoặc từ Mặt Bằng bởi Bên Thuê, đại lý, nhân viên, nhà thầu, bên thuê lại hoặc khách hàng của Bên Thuê. Bên Thuê sẽ hoàn thành và xác nhận các văn bản cung cấp thông tin theo yêu cầu của Bên Cho Thuê tại từng thời điểm liên quan đến việc Bên Thuê vận chuyển, lưu trữ, sử dụng, tạo ra, sản xuất hoặc giải phóng Vật Liệu Nguy Hiểm trên Mặt Bằng. Thuật ngữ “Các Yêu Cầu Về Môi Trường” có nghĩa là tất cả các đạo luật, quy định, pháp lệnh, quy tắc, quy định, bản án, lệnh hoặc các quy định tương tự khác áp dụng ở hiện tại và trong tương lai của bất kỳ cơ quan chính quyền hoặc cơ quan nào quy định hoặc liên quan đến sức khỏe, an toàn hoặc các điều kiện môi trường ở trên, bên dưới hoặc xung quanh Mặt Bằng hoặc môi trường và tất cả các đối tác tại quốc gia và địa phương, và bất kỳ quy định hoặc chính sách nào được quy định hoặc ban hành theo đó. Thuật ngữ “Vật Liệu Nguy Hiểm” có nghĩa là và bao gồm bất kỳ chất, vật liệu, chất thải, chất gây ô nhiễm hoặc chất ô nhiễm nào được liệt kê hoặc định nghĩa là nguy hiểm hoặc độc hại, theo bất kỳ Yêu Cầu Môi Trường nào, amiăng và dầu mỏ, bao gồm dầu thô hoặc bất kỳ phần nào của chúng, chất lỏng khí tự nhiên, hóa lỏng khí tự nhiên, hoặc khí tổng hợp có thể sử dụng làm nhiên liệu (hoặc hỗn hợp khí tự nhiên và khí tổng hợp đó). Như được định nghĩa trong Các Yêu Cầu Về Môi Trường, Bên Thuê là và sẽ được coi là “bên vận hành” của “cơ sở do Bên Thuê sử dụng” và “chủ sở hữu” của tất cả các Vật Liệu Nguy Hiểm được mang vào Mặt Bằng bởi Bên Thuê, các đại lý, nhân viên, nhà thầu hoặc khách mời của Bên Thuê, và các chất thải, sản phẩm phụ, hoặc chất dư thừa được tạo ra, là kết quả của hoặc được tạo ra từ các vật liệu kể trên.

除非是符合国家安全标准并由承租方用于日常清洁和办公室使用的最低数量的危险物质, 承租方不得允许或促使任何方将任何危险物质带入场地, 或在场地内及周围运输、存储、使用、制造或释放任何危险物质, 除非得到出租方的书面同意。承租方应自费且完全负责, 以符合所有环境要求, 运营其在场地的业务, 并以出租方要求的方式处理承租方、代理人、员工、承包商、转租人或承租方客户所释放的任

何危险物质。承租方将按出租方要求，在每个时间点提供并确认提供相关文档，涉及承租方在场地内运输、存储、使用、制造或释放危险物质的情况。

“环境要求”指的是所有目前和未来适用的法律、法规、命令、规则、规定、判决、令状或任何类似的规定，这些规定由任何政府机关或有关机构发布或涉及场地上方、下方或周围的健康、安全或环境条件，或适用于所有相关国家和地区的环境管理法规，并且任何根据这些要求规定或发布的政策。

“危险物质”指的是任何被列为或定义为有害或有毒的物质、材料、废物、污染物或污染物，无论是根据任何环境要求，还是石棉、石油（包括原油或其任何部分）、天然气液化物、或可用作燃料的合成气体（或混合天然气和合成气体）等物质。

根据环境要求，承租方将被视为“运营方”及“场地所有者”，并对所有由承租方、其代理人、员工、承包商或客户带入场地的危险物质，以及由此产生的废物、附属物或剩余物负有责任，且这些物质是由上述物料产生的结果。

- 25.2. Bên Thuê sẽ bồi hoàn, bảo vệ và đảm bảo Bên Cho Thuê không bị tổn hại từ và đối với bất kỳ và tất cả các tổn thất (bao gồm nhưng không giới hạn, việc suy giảm giá trị của Mặt Bằng, hoặc Dự Án và tổn thất thu nhập tiền thuê từ Mặt Bằng hoặc Dự Án), khiếu nại, yêu cầu, hành động, kiện tụng, thiệt hại (bao gồm nhưng không giới hạn, bồi thường thiệt hại mang tính trừng phạt), phí tổn (bao gồm, nhưng không giới hạn, phí tổn cho việc khắc phục, tháo dỡ, sửa chữa, hành động khắc phục hoặc chi phí dọn dẹp) và chi phí (bao gồm nhưng không giới hạn, phí luật sư, phí tư vấn hoặc phí chuyên gia phát sinh thực tế và bao gồm nhưng không giới hạn, chi phí cho việc di dời hoặc quản lý bất kỳ chất amiăng nào được đưa vào Mặt Bằng hoặc bị xáo trộn do vi phạm các yêu cầu của Điều 25 này, bất kể việc di dời hoặc quản lý đó có được yêu cầu theo Luật hay không) chống lại Bên Cho Thuê, hoặc Bên Cho Thuê chịu hoặc gánh chịu do việc giải phóng Vật Liệu Nguy Hiểm mà Bên Thuê có nghĩa vụ phải khắc phục theo quy định ở trên hoặc bất kỳ vi phạm nào khác của Bên Thuê, đại lý, nhân viên, nhà thầu, bên thuê lại, bên nhận chuyển giao hoặc khách mời của Bên Thuê đối với các yêu cầu theo Điều 25 này, bất kể Bên Thuê có biết về sự không tuân thủ đó hay không. Các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Điều 25 này sẽ vẫn tiếp tục có hiệu lực sau khi Hợp Đồng này chấm dứt.

承租方将赔偿、保护并确保出租方免受任何和所有损失（包括但不限于场地或项目价值的下降，以及来自场地或项目的租金收入损失）、投诉、要求、诉讼、损害（包括但不限于惩罚性赔偿）、费用（包括但不限于修复、拆除、维修、整改或清理的费用）和开支（包括但不限于律师费用、咨询费用或专家费用，实际发生的费用，包括但不限于搬迁或管理场地中任何石棉物质的费用，无论是否根据法律要求进行搬迁或管理）等的的影响，承租方将承担所有因此而产生的费用，无论承租方是否知晓该不合规行为。承租方将对出租方承担由于承租方、其代理人、员工、承包商、转租人、转让方或承租方客人违反本第 25 条要求，或者承租方必须按照上述规

定清除危险物质的义务，所产生的任何和所有诉讼、索赔、损害赔偿、费用和开支负责。承租方根据本第 25 条的义务将在本合同终止后继续生效。

- 25.3. Bên Cho Thuê sẽ có quyền ra vào và quyền thực hiện kiểm tra và thử nghiệm Mặt Bằng để xác định việc Bên Thuê tuân thủ Các Yêu Cầu Về Môi Trường, các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Điều 25 này hoặc điều kiện môi trường của Mặt Bằng. Quyền ra vào sẽ được cấp cho Bên Cho Thuê khi Bên Cho Thuê thông báo trước cho Bên Thuê và vào các thời điểm để giảm thiểu bất kỳ sự xáo trộn nào đến hoạt động của Bên Thuê, trong chừng mực hợp lý tùy từng trường hợp. Việc kiểm tra và thử nghiệm đó sẽ được thực hiện bằng chi phí của Bên Cho Thuê, trừ khi việc kiểm tra hoặc thử nghiệm đó cho thấy Bên Thuê đã không tuân thủ bất kỳ Yêu Cầu Về Môi Trường nào, trong trường hợp đó Bên Thuê sẽ bồi hoàn cho Bên Cho Thuê chi phí hợp lý của việc kiểm tra và thử nghiệm đó. Việc Bên Cho Thuê nhận bất kỳ đánh giá môi trường nào hoặc bất kỳ đánh giá môi trường nào đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê trong mọi trường hợp không được xem là việc Bên Cho Thuê từ bỏ bất kỳ quyền nào của Bên Cho Thuê về vấn đề này.

出租方有权进入并进行检查和测试场地，以确定承租方是否遵守环境要求、承租方根据本第 25 条的义务或场地的环境条件。进入的权利将允许出租方在提前通知承租方并在合理的情况下，选择不干扰承租方运营的时段进行行使。该检查和测试将由出租方承担费用，除非检查或测试结果表明承租方未遵守任何环境要求，在这种情况下，承租方应赔偿出租方合理的检查和测试费用。出租方在任何情况下接收任何环境评估或符合出租方要求的环境评估，不应被视为出租方放弃其在此问题上的任何权利。

- 25.4. Không ảnh hưởng bởi bất kỳ quy định nào khác theo Hợp Đồng này, Bên Thuê theo đây đồng ý rằng Bên Cho Thuê có thể thu thập, hoặc liên hệ với bất kỳ đơn vị cung cấp dịch vụ tiện ích nào trong Mặt Bằng để thu thập dữ liệu về việc sử dụng năng lượng, nước và các tiện ích khác trong Mặt Bằng cũng như có thể mua và nhận cung cấp các tiện ích từ các thị trường cạnh tranh khác (nếu có), bao gồm nhưng không giới hạn, việc mua và nhận cung cấp năng lượng xanh hoặc năng lượng tái tạo. Ngoài ra, theo yêu cầu của Bên Thuê theo từng thời kỳ, Bên Thuê đồng ý cung cấp cho Bên Cho Thuê dữ liệu về việc sử dụng năng lượng, nước và các dữ liệu tiêu thụ tiện ích khác của Bên Thuê trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu cung cấp, nhưng trong mọi trường hợp không ít hơn một lần mỗi năm. Bên Thuê đồng ý rằng Bên Cho Thuê có thể bị yêu cầu tiết lộ thông tin liên quan đến việc sử dụng năng lượng, nước và các tiện ích khác của Bên Thuê trong Mặt Bằng cho một số bên thứ ba, bao gồm nhưng không giới hạn bởi bên mua tiềm năng, bên cho vay và bên thuê khác của Bất Động Sản ("Tiết Lộ Thông Tin về Sử Dụng Tiện Ích của Bên Thuê"). Bên Thuê theo đây (i) đồng ý với việc Tiết Lộ Thông Tin về Sử Dụng Tiện Ích của Bên Thuê như nêu trên đây, và (ii) đồng ý rằng Bên Cho Thuê không cần phải thông báo cho Bên Thuê về việc Tiết Lộ Thông Tin về Sử Dụng Tiện Ích của Bên Thuê. Bên Thuê sẽ thực hiện các hành động cần thiết và hợp lý khác cho việc thực hiện mục đích của điều khoản này, bao gồm nhưng không giới hạn bởi, trong trường hợp Bên Thuê nhận cung cấp bất kỳ dịch vụ tiện ích nào trực tiếp từ bên thứ ba, cung cấp cho Bên Cho Thuê tên và thông tin liên lạc của tất cả bên cung cấp dịch vụ tiện ích trực tiếp cho Bên Thuê trong Mặt Bằng, bản sao hóa đơn dịch vụ, văn bản ủy quyền của Bên thuê gửi cho bất kỳ công ty tiện ích nào như nêu trên đây để tiết lộ thông tin cho Bên Cho Thuê và bất kỳ thông tin liên quan nào khác được Bên Cho Thuê hoặc công ty cung cấp dịch vụ tiện ích yêu cầu một cách hợp lý.

无论本合同中的其他规定如何，承租方在此同意，出租方可以收集或联系场地中任何公用事业服务提供商，以收集有关场地内能源、水和其他公用事业的使用数据，

并且可以从其他竞争市场（如果有）购买并接收公用事业的供应，包括但不限于购买和接收绿色能源或可再生能源的供应。此外，根据承租方的要求，承租方同意在出租方要求的 30（30）天内，向出租方提供有关承租方能源、水和其他公用事业消耗数据的数据，但在任何情况下，每年至少提供一次。承租方同意出租方可能需要披露有关承租方在场地内使用能源、水和其他公用事业的信息给第三方，包括但不限于潜在买方、贷方和不动产的其他承租人（“承租方公用事业使用信息披露”）。承租方在此（i）同意如上所述披露承租方公用事业使用信息，且（ii）同意出租方无需就披露承租方公用事业使用信息的事宜通知承租方。承租方应采取必要和合理的其他措施以实现本条款的目的，包括但不限于在承租方直接从第三方提供任何公用事业服务的情况下，向出租方提供所有直接为承租方提供公用事业服务的服务提供商的名称和联系信息、服务账单的复印件、承租方向任何公用事业公司发送的授权文件，如上所述，以便披露信息给出租方，并提供出租方或公用事业公司合理要求的任何其他相关信息。

Tùy thuộc vào diện tích cho thuê của Mặt Bằng, Bên Cho Thuê có thể lắp đặt, bằng chi phí của Bên Cho Thuê, đồng hồ điện và/hoặc thiết bị cần thiết khác để đo lường mức sử dụng điện trong Mặt Bằng.

根据场地租赁面积，出租方可以自行承担费用，安装电表和/或其他必要设备以测量场地内的电力使用量。

25.5. Xử lý nước thải 排水处理:

- a. Bên Thuê cam kết tiến hành xử lý nước thải thường xuyên hoặc theo yêu cầu của Bên Cho Thuê bằng chi phí riêng của Bên Thuê theo đúng quy định của Luật và quy định của Khu Công Nghiệp và của Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải đảm bảo nguồn nước thải xả ra đạt tiêu chuẩn xử lý nước thải tối thiểu theo yêu cầu của Khu Công Nghiệp, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Luật.
承租方承诺按照租赁方的要求，定期或根据要求处理废水，并自行承担费用，符合法律规定、工业园区的规定以及租赁方的要求。承租方必须确保排放的废水符合工业园区的最低废水处理标准，并符合相关主管机关及法律的要求。
- b. Với mục đích này, Bên Thuê có nghĩa vụ tiến hành xử lý nước thải (bao gồm xây dựng hệ thống xử lý nước thải nội bộ theo quy định của Luật, thực hiện đánh giá tác động môi trường/xin cấp phép môi trường hoặc bất kỳ văn bản phê duyệt nào cần cho kế hoạch bảo vệ môi trường trong quá trình Bên Thuê thực hiện hoạt động đầu tư và kinh doanh tại Mặt Bằng).
为此，承租方有义务进行废水处理（包括根据法律规定建立内部废水处理系统，进行环境影响评估/申请环境许可证或任何必要的批准文件，以便在承租方在场地进行投资和经营活动时执行环境保护计划）。
- c. Nếu nước thải của Bên thuê xả ra chưa được xử lý đạt chuẩn theo yêu cầu, kể từ ngày phát hiện nước thải chưa đạt chuẩn, Bên Thuê cần lập tức: (i) ngừng xả nước thải chưa đạt chuẩn hoặc Bên Cho Thuê sẽ đình chỉ việc xả nước thải của Bên Thuê; và (ii) thông báo cho Bên Cho Thuê về việc áp dụng biện pháp giải quyết và tình

hình thực hiện biện pháp giải quyết, cho đến khi tình trạng xả thải không đạt chuẩn được khắc phục (nếu Bên Thuê không hoàn thành các biện pháp khắc phục trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê, ngoài các quyền lợi và biện pháp hỗ trợ được quy định tại Điều 26.5.(c).(i) và Luật, Bên Cho Thuê, bằng thông báo văn bản cho Bên Thuê, còn có thể chấm dứt Hợp Đồng ngay lập tức; và (iii) bồi thường mọi chi phí lấy mẫu, thử nghiệm nước thải hoặc mẫu nước và các biện pháp giải quyết hợp lệ mà Bên Cho Thuê cho rằng phải thực hiện do Bên Thuê xả thải không đạt yêu cầu; để tránh tranh chấp, Bên Cho Thuê không chịu bất kỳ trách nhiệm nào cho việc áp dụng các biện pháp giải quyết này; và (iv) tuân thủ và nộp phạt cho bất kỳ cơ quan nhà nước nào theo quy định của Luật, bồi thường cho Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào về những tổn thất và thiệt hại do việc xả nước thải không đạt chuẩn của Bên Thuê gây ra.

如果承租方排放的废水未按要求处理达标, 从发现废水未达标之日起, 承租方应立即:

- (i) 停止排放未达标的废水, 否则出租方将暂停承租方的废水排放;
- (ii) 通知出租方解决措施的实施情况, 直到废水排放未达标的情况得到纠正 (如果承租方未能在收到出租方书面通知后的 5 (五) 天内完成纠正措施, 除了根据第 26.5.(c).(i) 条款和法律规定的权利和支持措施外, 出租方可通过书面通知承租方立即终止合同);
- (iii) 补偿出租方认为因承租方排放不达标废水而必须采取的所有取样、废水或水样测试费用及合理的解决措施费用; 为避免争议, 出租方不对采取这些解决措施承担任何责任;
- (iv) 遵守法律规定并向任何政府机关缴纳罚款, 赔偿出租方或任何第三方因承租方排放不达标废水所造成的损失和损害。

- d. Sau khi đã căn cứ theo Điều 26.5.(c), chỉ khi (i) bất kỳ chuyên gia độc lập nào do Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê tự trả chi phí xác nhận nước thải xả ra môi trường đã đạt tiêu chuẩn xả thải; và (ii) Bên Thuê đã thanh toán đầy đủ mọi khoản tiền được nêu tại Điều 26.5.(c), Bên Thuê mới được phép khôi phục cấp phép xả thải, thu gom và xử lý nước thải.

根据第 26.5.(c)条款, 只有在以下条件下, 承租方才可恢复废水排放许可、废水收集与处理:

- (i) 任何由出租方或承租方自行支付费用的独立专家确认废水排放已达标;
- (ii) 承租方已全额支付第 26.5.(c)条款中所列的所有费用。

26. Các Quy Tắc Và Quy Định 各项规则 and 规定

Mặc dù có các quy định tại Điều 9.1, Bên Thuê sẽ, tại mọi thời điểm trong thời gian từ Ngày Bàn Giao đến Ngày Hết Hạn và bất kỳ thời hạn gia hạn nào của thời gian đó, tuân thủ tất cả các quy tắc và quy định (bao gồm nhưng không giới hạn, quy tắc và quy định về chống hối lộ, chống tham nhũng và chống rửa tiền) do Bên Cho Thuê lập tại bất kỳ thời điểm nào hoặc tại từng thời điểm bao gồm việc sử dụng Mặt Bằng và Dự Án cũng như các quy tắc và quy định của Khu Công Nghiệp (gọi chung là “Các Quy Tắc Và Quy Định”) với điều kiện là Bên Thuê đã được Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản về Các Quy Tắc Và Quy Định đó (i) vào hoặc trước Ngày Bàn Giao; và (ii) trước 3 (ba) ngày kể từ ngày dự kiến thay đổi trong trường hợp có bất kỳ thay đổi nào liên quan đến Các Quy Tắc Và Quy Định đó. Trong trường hợp có bất kỳ mâu thuẫn nào giữa Các Quy Tắc Và Quy Định và các quy định khác

của Hợp Đồng này, các điều khoản và quy định khác của Hợp Đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng. Nếu Mặt Bằng là một phần của một dự án lớn hơn, Bên Cho Thuê sẽ không có bất kỳ trách nhiệm hoặc nghĩa vụ nào đối với việc các bên thuê khác vi phạm bất kỳ quy tắc hoặc quy định nào trong Dự Án.

尽管有第 9.1 条的规定, 承租方在交接日到租期结束日及任何续租期间的所有时间内, 必须遵守出租方在任何时候或每个时间点制定的所有规则 and 规定 (包括但不限于反贿赂、反腐败和反洗钱的规则 and 规定), 这些规则 and 规定适用于使用租赁物业和项目的情况, 以及工业园区的规则 and 规定 (统称为“规则 and 规定”), 前提是承租方已收到出租方的书面通知, 内容包括: (i) 在交接日前或交接日当天; 以及(ii) 在任何与规则 and 规定相关的变更预定日期前 3 天。如果这些规则 and 规定与本合同的其他规定有任何冲突, 则本合同的其他条款 and 规定优先适用。如果租赁物业是更大项目的一部分, 出租方不对其他承租方违反项目中的任何规则 or 规定承担责任或义务。

27. Trật Tự Công Cộng 公共秩序

Bên Thuê sẽ chấp nhận và tuân thủ các chỉ thị và dàn xếp của Bên Cho Thuê về trật tự công cộng trong Dự Án. Bên Thuê xác nhận và đồng ý rằng Bên Thuê sẽ tự quản lý và bảo vệ tất cả hàng hóa, phương tiện và các tài sản khác liên quan đến Bên Thuê và được đặt trong Mặt Bằng và Dự Án. Bên Cho Thuê không cung cấp bất kỳ dịch vụ an ninh nào liên quan đến Mặt Bằng, và Bên Thuê sẽ tự chịu trách nhiệm về an ninh của tất cả hàng hóa, phương tiện và các tài sản khác liên quan đến Bên Thuê và được đặt trong Mặt Bằng và Dự Án.

承租方应接受并遵守出租方关于项目中公共秩序的指示和安排。承租方确认并同意, 承租方将自行管理并保护与承租方相关的所有货物、车辆和其他财产, 这些物品被放置在场所和项目中。出租方不提供任何与场所相关的安全服务, 承租方将自行负责与承租方相关的所有货物、车辆和其他财产的安全, 这些物品被放置在场所和项目中。

28. Bất Khả Kháng 不可抗力

28.1 Không Bên nào sẽ phải chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc chậm thực hiện các nghĩa vụ của Bên đó theo Hợp Đồng này khi việc không thực hiện hoặc chậm thực hiện đó gây ra bởi sự kiện hoặc hoàn cảnh (i) xảy ra một cách khách quan ngoài tầm kiểm soát của Các Bên và không phải do lỗi của một trong Các Bên, (ii) không thể lường trước được và (iii) không thể khắc phục bằng tất cả các biện pháp cần thiết và được phép có thể thực hiện (“Sự Kiện Bất Khả Kháng”), bao gồm nhưng không giới hạn ở các trường hợp đình công, thiên tai, chẳng hạn như lũ lụt, hỏa hoạn, bão tố, sét, cuồng phong, không thể có lao động hoặc vật liệu hoặc các sản phẩm thay thế hợp lý, các hạn chế của chính phủ, quy định của chính phủ, sự kiểm soát của chính phủ, sự chậm trễ trong việc cấp phép hoặc phê duyệt, hành động của chính phủ đối phương hoặc thù địch, bạo loạn dân sự, hỏa hoạn hoặc biến động khác. Để tránh hiểu nhầm, các nghĩa vụ liên quan đến tiền và khó khăn về tài chính của một trong Các Bên không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

任何一方对未履行或延迟履行其在本合同下义务的责任, 除非该未履行或延迟履行是由以下情况或环境所致: (i) 发生在客观上超出各方控制范围且非由任何一方过错所引起的, (ii) 是无法预见的, 以及 (iii) 无法通过所有必要且合法的措施加以克服 (“不可抗力事件”), 包括但不限于罢工、自然灾害, 如洪水、火灾、暴风雨、雷电、飓风、劳动力或材料的短缺或无法获得合理替代产品、政府的限制、政府规章、

政府控制、许可或审批的延迟、对方政府行为或敌对行动、民间骚乱、火灾或其他动荡。为了避免误解，与金钱有关的义务及一方的财务困难不应视为不可抗力事件。

28.2 Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng trong quá trình thực hiện nghĩa vụ của Bên đó sẽ thông báo ngay bằng văn bản cho Bên còn lại trong vòng 24 giờ kể từ khi biết Bên đó không thể thực hiện Hợp Đồng do Sự Kiện Bất Khả Kháng và sẽ nỗ lực tối đa để tránh hoặc khắc phục nguyên nhân của Sự Kiện Bất Khả Kháng. Nếu Bên bị ảnh hưởng không kịp thời gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trong vòng 24 giờ nêu trên, Bên bị ảnh hưởng sẽ phải chịu trách nhiệm về Sự Kiện Bất Khả Kháng.

受不可抗力事件影响的一方在履行其义务过程中，需在知道因不可抗力事件导致其无法履行合同的情况下，立即以书面形式通知另一方，并在知晓后 24 小时内通知对方，同时尽最大努力避免或克服不可抗力事件的原因。如果受影响的一方未能在上述 24 小时内及时书面通知另一方，受影响的一方将对不可抗力事件承担责任。

28.3 Việc thực hiện các nghĩa vụ liên quan của một Bên theo Hợp Đồng này bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng (không bao gồm nghĩa vụ nỗ lực tránh hoặc thực hiện các biện pháp khắc phục nguyên nhân của Sự Kiện Bất Khả Kháng) sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp này, các nghĩa vụ đó của Hợp Đồng sẽ được gia hạn một khoảng thời gian hợp lý bằng khoảng thời gian kể từ khi Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt.

如果一方根据本合同履行的相关义务受到不可抗力事件的影响（不包括努力避免或采取措施克服不可抗力事件原因的义务），则该义务将在不可抗力事件发生期间暂停。在这种情况下，该合同义务将延长一段合理的时间，延长时间为从不可抗力事件发生至不可抗力事件终止的期间。

28.4 Trong trường hợp Bất Khả Kháng, nếu Mặt Bằng hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Thuê bị phá hủy hoặc hư hỏng ngoài tầm kiểm soát của Các Bên, các quy định sau sẽ có hiệu lực:

在不可抗力事件的情况下，如果在租赁期限内任何时刻，场地或场地的任何部分由于超出双方控制的原因而被破坏或损坏，则以下规定将生效：

- (i) nếu Mặt Bằng không còn thích hợp để sử dụng/vận hành (trừ trường hợp thiệt hại đó do vi phạm hoặc sơ suất của Bên Thuê hoặc bất kỳ đại lý, nhà thầu, nhân viên, khách hàng của Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào khác có liên quan đến Bên Thuê gây ra) thì Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng của Mặt Bằng sẽ được giảm trừ theo mức tỷ lệ công bằng, bình đẳng và hợp lý, có xem xét đến tính chất và mức độ thiệt hại và bất lợi gây ra cho Bên Thuê trong thời gian đó cho đến khi Mặt Bằng được đưa vào sử dụng/vận hành trở lại. Quyết định của Bên Cho Thuê về việc giảm Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng của Mặt Bằng và thời hạn liên quan được giảm Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng sẽ là quyết định cuối cùng;

如果场所不再适合使用/操作（除非该损害是由承租方或承租方的任何代理人、承包商、员工、客户或与承租方有关的任何其他人所造成的违反或疏忽行为），则场所的租金和基础设施费用将根据公正、平等和合理的比例进行减少，考虑到损害的性质和程度以及在此期间对承租方造成的不利影响，直到场所恢复使用/操作为止。出租方关于减少租金和基础设施费用的决定以及相关减少租金和基础设施费用的期限将是最终决定；

- (ii) Bên Thuê sẽ kịp thời hợp tác với Bên Cho Thuê để bắt đầu xây dựng lại và sửa chữa Mặt Bằng và, trong thời gian sớm nhất có thể một cách hợp lý, sẽ áp dụng tất cả hoặc bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào nhận được trong trường hợp nêu trên phù hợp với Hợp Đồng này; và

承租方将及时与出租方合作进行开始重建和修复场所, 并且在合理的最快时间内, 将根据本合同适用所有或任何在上述情况下获得的保险合同。

- (iii) mặc dù có các quy định nêu trên, (a) sau khi xảy ra hư hỏng hoặc phá hủy đối với Mặt Bằng do Sự Kiện Bất Khả Kháng mà không thể sửa chữa hoặc khôi phục, hoặc (b) Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra liên tục trong thời gian 6 (sáu) tháng, bất kỳ Bên nào đều có thể chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày cho Bên còn lại. Các Bên sau đó sẽ không có khiếu kiện nào chống lại Bên còn lại liên quan đến việc chấm dứt đó.

尽管有上述规定, (a) 如果由于不可抗力事件造成场地损坏或毁坏, 且无法修复或恢复, 或 (b) 如果不可抗力事件持续发生超过六 (6) 个月, 则任何一方均可通过至少提前三十 (30) 天书面通知另一方来终止本合同。之后, 双方将不再对终止合同提出任何索赔。

29. Thỏa Thuận Toàn Bộ 整体协议

Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận của Bên Cho Thuê và Bên Thuê về các vấn đề quy định trong Hợp Đồng này. Không có cam đoan, khuyến nghị, hứa hẹn hoặc thỏa thuận nào, dù bằng lời nói hoặc văn bản, đã được đưa ra bởi Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê hoặc bất kỳ chủ thể nào hành động thay mặt Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê, mà không được quy định trong Hợp Đồng này, và bất kỳ thỏa thuận, hứa hẹn, đàm phán hoặc cam đoan nào trước đây đều được thay thế bởi Hợp Đồng này. Hợp Đồng này không được sửa đổi ngoại trừ bằng văn bản được ký kết bởi Các Bên theo Hợp Đồng này.

本合同构成了出租方和承租方就本合同中规定的事项达成的完整协议。出租方或承租方, 或任何代表出租方或承租方行动的主体, 均未作出任何口头或书面形式的承诺、建议、承诺或协议, 除非在本合同中有所规定, 且任何之前的协议、承诺、谈判或承诺均已被本合同所取代。本合同不得修改, 除非由双方书面签署的文件进行修改。

30. Hiệu Lực Từng Phần 各部分效力

Nếu bất kỳ điều khoản hoặc quy định nào của Hợp Đồng này là bất hợp pháp, vô hiệu hoặc không thể thi hành theo Luật hiện tại hoặc trong tương lai, Các Bên theo Hợp Đồng này đồng ý rằng phần còn lại của Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng. Các Bên theo Hợp Đồng này cũng đồng ý sẽ bổ sung, như là một phần của Hợp Đồng này, một điều khoản hoặc quy định hợp pháp, có hiệu lực và có thể thi hành có nội dung tương tự như điều khoản hoặc quy định bất hợp pháp, vô hiệu hoặc không thể thi hành đó để thay thế cho mỗi điều khoản hoặc điều khoản bất hợp pháp, vô hiệu hoặc không thể thi hành đó của Hợp Đồng này, nếu có thể.

如果本合同的任何条款或规定根据现行或将来适用的法律被认为是非法、无效或不可执行, 合同双方同意, 本合同的其余部分不受影响。合同双方还同意, 如可能, 将添加一条合法、有效且可执行的条款或规定, 该条款或规定的内容应尽可能与该非法、无效或不可执行条款或规定相似, 以替代该非法、无效或不可执行的条款或规定。

31. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Cho Thuê 出租方的权利和义务

31.1. Phụ thuộc bất kỳ điều khoản nào được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có các quyền bổ sung như sau 根据本合同的任何条款, 出租方还享有以下附加权利: :

- (i) yêu cầu Bên Thuê nhận Mặt Bằng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận 要求承租方按约定的进度接受租赁场地;
- (ii) yêu cầu Bên Thuê thanh toán Tiền Thuê đúng thời hạn và theo phương thức thanh toán mà Các Bên đã thỏa thuận 要求承租方按双方已约定的时间和付款方式准时支付租金; ;
- (iii) yêu cầu Bên Thuê bảo quản và sử dụng Mặt Bằng theo đúng hiện trạng được quy định tại Hợp Đồng này 要求承租方按照本合同规定的现状妥善保管和使用租赁场地;
- (iv) yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại và sửa chữa những hư hỏng do lỗi của Bên Thuê gây ra 要求承租方赔偿由于承租方过错造成的损害并修复损坏; ;
- (v) cải tạo, nâng cấp Mặt Bằng khi được Bên Thuê đồng ý nhưng không được ảnh hưởng đến hoạt động của Bên Thuê 在承租方同意的情况下, 对物业进行改造和升级, 但不得影响承租方的运营; ;
- (vi) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 30.1 của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản; và 根据《房地产商业法》第 30.1 条的规定, 单方面终止本合同;
- (vii) yêu cầu Bên Thuê giao lại Mặt Bằng khi hết Thời Hạn Thuê 要求承租方在租期结束时将场地交还。 .

31.2. Phụ thuộc bất kỳ điều khoản nào được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có các nghĩa vụ bổ sung như sau 根据本合同中规定的任何条款, 出租方还承担以下额外义务: :

- (i) bàn giao Mặt Bằng cho Bên Thuê và hướng dẫn Bên Thuê sử dụng Mặt Bằng phù hợp với công năng và thiết kế của Mặt Bằng 向承租方交付场地并指导承租方按照场地的功能和设计合理使用场地; ;
- (ii) bảo đảm cho Bên Thuê sử dụng ổn định Mặt Bằng trong Thời Hạn Thuê 确保承租方在租赁期限内稳定使用场地; ;
- (iii) bảo trì, sửa chữa Mặt Bằng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu Bên Cho Thuê không bảo trì hoặc sửa chữa Mặt Bằng mà gây thiệt hại cho Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ phải bồi thường;

按照约定定期维护和修理场地；如果出租方未能进行维护或修理而导致承租方损失，出租方应予以赔偿；

- (iv) không đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này khi Bên Thuê tuân thủ chặt chẽ Hợp Đồng này, trừ trường hợp được Bên Thuê đồng ý;
除非得到承租方同意，否则在承租方严格履行本合同的情况下，不得单方面终止本合同；
- (v) bồi thường thiệt hại do Bên Cho Thuê gây ra; và
由出租方造成的损害赔偿；以及
- (vi) thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng này đối với Nhà Nước theo quy định của Luật áp dụng.
根据适用法律的规定，履行与本合同履行相关的对国家的财务义务。

32. Cam Đoan, Bảo Đảm, Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Thuê 承租方的承诺、保证、权利和义务

32.1. Bên Thuê cam đoan và đảm bảo với Bên Cho Thuê rằng mỗi tuyên bố được nêu dưới đây là trung thực, đầy đủ, chính xác, đúng và không gây hiểu nhầm vào ngày của Hợp Đồng này 承租方向出租方承诺并保证，以下每一项声明在本合同签署之日都是真实、完整、准确、正确且没有误导性：

- (i) Bên Thuê có đầy đủ thẩm quyền và năng lực pháp luật và đã thực hiện mọi hành động và có được mọi chấp thuận nội bộ cần thiết để ký kết, chuyển giao và thực hiện Hợp Đồng này;
承租方拥有完全的法律权限和能力，并已采取所有必要的行动并获得所有内部批准，以签署、转让并履行本合同；
- (ii) việc Bên Thuê ký kết, chuyển giao và thực hiện Hợp Đồng này và mỗi giao dịch được quy định trong Hợp Đồng này không và sẽ không trái với, mâu thuẫn với hoặc dẫn đến một vi phạm theo: (A) bất kỳ văn kiện thành lập nào của Bên Thuê; (B) bất kỳ điều khoản nào được quy định trong bất kỳ thỏa thuận hoặc văn kiện nào mà Bên Thuê là một bên tham gia hoặc theo đó Bên Thuê bị ràng buộc; hoặc (C) bất kỳ điều khoản nào theo bất kỳ luật áp dụng nào; và
承租方签署、转让和履行本合同以及本合同中规定的每一项交易，不会并且不会与以下内容冲突、违背或导致违反：(A) 承租方的任何成立文件；(B) 承租方作为一方参与的任何协议或文件中规定的任何条款，或承租方受其约束的任何条款；或 (C) 任何适用法律中的任何条款；
- (iii) Bên Thuê đã có được một cách hợp lệ, hoặc sẽ có được một cách hợp lệ, bất kỳ chấp thuận theo luật nào cần thiết cho việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này.
承租方已合法获得或将合法获得履行本合同项下承租方义务所需的任何法律批准。

32.2. Phụ thuộc bất kỳ điều khoản nào được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Thuê có các quyền bổ sung như sau：

根据本合同的任何条款，承租方享有以下附加权利：

- (i) yêu cầu Bên Cho Thuê bàn giao Mặt Bằng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận;
要求出租方按约定的进度交付场地；
- (ii) yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ và trung thực về Mặt Bằng;
要求出租方提供关于场地的完整和真实信息；
- (iii) được trao đổi Mặt Bằng với các bên thuê khác nếu được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản;
如经出租方书面同意，可以与其他承租方交换场地；
- (iv) được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Mặt Bằng phù hợp với quy định của Hợp Đồng này;
根据本合同的规定，可以将场地的部分或全部转租；
- (v) được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên Cho Thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu Mặt Bằng;
在场地所有权发生变化的情况下，可以根据与出租方达成的条件继续租赁；
- (vi) yêu cầu Bên Cho Thuê sửa chữa Mặt Bằng, trong trường hợp hư hỏng của Mặt Bằng không phải do lỗi của Bên Thuê, phù hợp với quy định của Hợp Đồng này;
要求出租方修理场地，前提是场地损坏不是由于承租方的过错造成的，且符合本合同的规定；
- (vii) yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra; và
要求出租方赔偿出租方造成的损失；
- (viii) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 30.2 của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản.
根据《房地产经营法》第 30.2 条的规定，单方面终止本合同。

32.3. Phụ thuộc bất kỳ điều khoản nào được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Thuê có các nghĩa vụ bổ sung như sau:

根据本合同中规定的任何条款，承租方还承担以下附加义务：

- (i) bảo vệ và sử dụng Mặt Bằng theo đúng công năng và thiết kế trong Hợp Đồng này;
按照本合同中的功能和设计保护并使用场地；
- (ii) thanh toán đầy đủ Tiền Thuê đúng thời hạn và theo phương thức thanh toán mà Các Bên đã thỏa thuận;
按照双方约定的支付方式，按时全额支付租金；
- (iii) sử dụng Mặt Bằng theo đúng mục đích sử dụng được phép trong Hợp Đồng này và sửa chữa các hư hỏng của Mặt Bằng do lỗi của Bên Thuê gây ra;
按照本合同中允许的使用目的使用场地，并修复由承租方过错造成的场地损坏；
- (iv) trả lại Mặt Bằng cho Bên Cho Thuê như đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

按照本合同的约定将场地归还给出租方;

- (v) không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ Mặt Bằng nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê; và

未经出租方书面同意, 不得更改、改造或拆除场地; 并且

- (vi) bồi thường thiệt hại do Bên Thuê gây ra.

赔偿由承租方造成的损害。

33. Các Điều Khoản Khác 其他条款

- 33.1. Nếu và khi được bao gồm trong thuật ngữ “Bên Thuê” như được sử dụng trong Hợp Đồng này, có nhiều hơn một chủ thể, công ty hoặc tập đoàn; mỗi bên sẽ chịu trách nhiệm liên đới và riêng rẽ đối với các nghĩa vụ của Bên Thuê.

如果在本合同中“承租方”一词所指的是多个主体、公司或集团; 则每一方将对承租方的义务承担连带责任和单独责任。

- 33.2. Nếu bất kỳ một hoặc nhiều điều khoản trong Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do nào được coi là vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành dưới bất kỳ phương diện nào theo Luật, thì sự vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành đó sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ điều khoản nào khác của Hợp Đồng này, nhưng Hợp Đồng này sẽ được giải thích theo Luật áp dụng như thể điều khoản vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành đó chưa bao giờ được quy định trong Hợp Đồng này và Hợp Đồng này sẽ được thực hiện trong phạm vi tối đa có thể theo các điều khoản và dự định ban đầu của Hợp Đồng này. Các Bên sẽ nỗ lực để thay thế bất kỳ điều khoản vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành nào bằng một điều khoản có hiệu lực, hợp pháp và có thể thi hành, trong phạm vi tối đa có thể để phản ánh đúng nhất dự định ban đầu của Các Bên.

如果本合同中的任何一项或多项条款因任何原因被视为无效、非法或在任何方面根据法律无法执行, 则该无效、非法或无法执行的条款不影响本合同的其他条款, 但本合同将根据适用法律解释, 仿佛该无效、非法或无法执行的条款从未在本合同中规定过, 并且本合同将在最大可能范围内根据本合同的原始条款和意图执行。各方将尽力替换任何无效、非法或无法执行的条款, 以确保替代条款在最大可能范围内有效、合法且可执行, 并尽量反映各方的初衷。

- 33.3. Tất cả các thông báo được yêu cầu hoặc được phép đưa ra theo Hợp Đồng này sẽ được lập thành văn bản và được coi là đã được đưa ra khi được chuyển giao tận tay, bằng thư chuyển phát nhanh hoặc qua email đến địa chỉ của Bên liên quan được quy định tại Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản hoặc tại địa chỉ khác mà Bên đó đã thông báo cho Bên còn lại. Tất cả các tài liệu được cung cấp và thông báo bởi bất kỳ Bên nào theo Hợp Đồng này sẽ bằng tiếng Việt và tiếng Trung. Tất cả các thông báo và thông tin liên lạc sẽ có hiệu lực ngay lập tức nếu được gửi đến địa chỉ thích hợp theo quy định tại Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản hoặc tại địa chỉ khác do một Bên chỉ định trong thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại vào (i) ngày gửi, đối với trường hợp giao tận tay với chữ ký của người nhận (ii) ngày thứ ba kể từ ngày gửi theo dấu bưu điện, trong trường hợp gửi bằng dịch vụ thư chuyển phát nhanh, (iii) thời điểm mà thư điện tử được ghi nhận là “đã gửi” mà không nhận được bất kỳ thông báo nào về việc “thư chưa được gửi” trong trường hợp gửi qua thư điện tử, và (iv) thời điểm người gửi nhận được báo cáo kiểm soát truyền tải từ một thiết bị truyền tải thể hiện số lượng trang liên quan và chính xác số fax tiếp nhận hoặc tên của người nhận chỉ rõ rằng việc truyền tải đã được thực hiện mà không có lỗi, trong trường hợp gửi bằng fax. Mỗi Bên sẽ thông báo cho Bên còn lại bất kỳ thay đổi nào về địa chỉ, số

điện thoại, số fax và địa chỉ thư điện tử của Bên đó trong vòng 3 (ba) ngày kể từ ngày có thay đổi đó.

本合同要求或允许发出的所有通知应以书面形式作出，并在通过专人交付、快递或通过电子邮件发送至相关方在《A 部分 - 基本商业条款》中指定的地址或该方已通知另一方的其他地址时视为已发出。本协议项下任何一方提供和通知的所有文件均应以越南语和中文编制。所有通知和通信将在以下情况下立即生效：如果发送到《A 部分 - 基本商业条款》中指定的适当地址或另一方在书面通知中指定的地址：(i) 亲自交付并由接收方签收时为发送当天，(ii) 通过快递服务发送时为邮寄日期后的第三天，(iii) 通过电子邮件发送时，在未收到“邮件未送达”通知的情况下，以邮件系统标记为“已发送”的时间，(iv) 通过传真发送时，以发送方收到的传输控制报告为准，该报告应显示相关页面数量及准确的接收传真号码或接收者的姓名，表明传输成功且无错误。每一方应在地址、电话号码、传真号码和电子邮件地址发生变化后 3 (三) 天内通知另一方。

- 33.4. Quy tắc diễn giải thông thường rằng bất kỳ sự không rõ ràng nào sẽ được hiểu theo nghĩa bất lợi đối với bên soạn thảo sẽ không được sử dụng trong việc giải thích Hợp Đồng này hoặc bất kỳ phụ lục hoặc thỏa thuận sửa đổi nào của Hợp Đồng này.

根据通常的解释规则，任何模糊之处将不被理解为对起草方不利，本规则不适用于解释本合同或本合同的任何附件或修订协议

- 33.5. Các từ chỉ bất kỳ giới tính nào được sử dụng trong Hợp Đồng này sẽ được sử dụng và được hiểu là bao gồm bất kỳ giới tính nào khác, và các từ ở dạng số ít sẽ được sử dụng để bao gồm cả nghĩa số nhiều, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác. Các chú thích được đưa vào Hợp Đồng này chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc dẫn chiếu và không, theo bất kỳ cách thức nào, xác định, giới hạn hoặc bằng cách khác mô tả phạm vi hoặc mục đích của Hợp Đồng này, hoặc bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng này, hoặc theo bất kỳ cách nào ảnh hưởng đến việc giải thích Hợp Đồng này. Các tiêu đề chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc dẫn chiếu và không ảnh hưởng đến việc giải thích Hợp Đồng này. Nếu một từ hoặc một cụm từ được định nghĩa, thì các hình thức khác về ngữ pháp của từ đó cũng sẽ có nghĩa tương ứng. Dẫn chiếu đến Hợp Đồng này, hoặc một thỏa thuận hoặc văn kiện là dẫn chiếu đến thỏa thuận hoặc văn kiện (bao gồm cả các phụ lục của thỏa thuận hoặc văn kiện đó) như được sửa đổi, bổ sung, thay đổi hoặc thay thế ngoại trừ trong phạm vi không được phép theo Hợp Đồng này hoặc theo các thỏa thuận hoặc văn kiện đó. Dẫn chiếu đến “văn bản” là bao gồm bất kỳ phương pháp nào thể hiện hoặc sao chép các từ ngữ, số, bản vẽ hoặc ký tự dưới hình thức hữu hình hoặc có thể nhìn thấy. Dẫn chiếu đến một bên trong Hợp Đồng này hoặc một thỏa thuận hoặc văn kiện khác bao gồm các bên kế nhiệm, các bên thay thế được cho phép và các bên nhận chuyển nhượng được phép của bên đó. Dẫn chiếu đến một văn bản pháp luật hoặc đến một quy định của văn bản pháp luật đó là bao gồm cả quy định sửa đổi hoặc ban hành lại văn bản pháp luật hoặc quy định của văn bản pháp luật đó, quy định pháp lý thay thế cho văn bản pháp luật hoặc quy định của văn bản pháp luật đó, và quy định hoặc văn kiện pháp lý được ban hành trên cơ sở văn bản pháp luật hoặc quy định của văn bản pháp luật đó.

本合同中使用的任何性别词汇应理解为包括任何其他性别，且单数形式的词语应理解为包括复数形式，除非上下文另有要求。本合同中的注释仅为方便参考之用，并不以任何方式确定、限制或描述本合同或其中任何条款的范围或目的，也不以任何方式影响本合同的解释。标题仅为方便参考之用，不影响本合同的解释。如果某个词语或短语被定义，则该词语的语法变体也应具有相应的含义。对本合同或任何协

议或文件的引用，应理解为指该协议或文件（包括该协议或文件的附件）经修改、补充、变更或替代后的版本，除非在本合同或该协议或文件中不允许的范围内。对“文本”的引用包括任何以可见或可复制的形式表现或复制的文字、数字、图纸或符号。对本合同或其他协议或文件中一方的引用，包括该方的继任方、允许的替代方及允许的受让方。对法律文本或该法律文本中某一条款的引用，包括该法律文本或条款的修订版或重新发布版、替代该法律文本或条款的法律规定，以及基于该法律文本或条款发布的法律或文件。

- 33.6. Mỗi Bên sẽ và sẽ đảm bảo các giám đốc, nhân viên, người lao động, đại diện, đại lý và bên tư vấn của Bên đó bảo mật nghiêm ngặt (i) thông tin mà Bên đó và các giám đốc, nhân viên, người lao động, đại diện, đại lý và bên tư vấn của Bên đó nhận được từ Bên còn lại liên quan đến công việc kinh doanh, hoạt động và vận hành của Bên còn lại hoặc các bên liên kết của Bên còn lại, (ii) các quy định của Hợp Đồng này và (iii) bất kỳ thông tin nào khác được Bên còn lại tiết lộ hoặc cung cấp trong quá trình thảo luận, đàm phán hoặc thẩm định liên quan đến các giao dịch được quy định trong Hợp Đồng này (gọi chung là “Thông Tin Bảo Mật”). Trừ khi được yêu cầu bởi Luật, quy định, mệnh lệnh, phán quyết, nghị định hoặc quy tắc trao đổi áp dụng, mỗi Bên không được và sẽ đảm bảo bất kỳ giám đốc, nhân viên, người lao động, đại diện, đại lý và bên tư vấn nào của Bên đó không, trực tiếp hoặc gián tiếp phát tán, đề lộ, công khai hoặc bằng cách khác tiết lộ bất kỳ Thông Tin Bảo Mật nào. Mặc dù có các quy định nêu trên, Các Bên đồng ý rằng bất kỳ Bên nào hoặc các bên liên kết của Bên đó có thể đưa ra thông cáo báo chí hoặc thông báo công khai đề cập đến thông tin chung liên quan đến Hợp Đồng này bao gồm cả việc tham gia Hợp Đồng này, danh tính của Các Bên, vị trí và diện tích của Mặt Bằng, chức năng của Mặt Bằng được sử dụng và ý kiến về mối quan hệ kinh doanh của Các Bên hoặc các bên liên kết tương ứng của Các Bên; tuy nhiên, với điều kiện là thông cáo báo chí hoặc thông báo công khai sẽ không bao gồm bất kỳ thông tin nào liên quan đến tiền thuê và các khoản phí phải trả, các khoản thanh toán khác hoặc các điều khoản thương mại quan trọng khác được quy định trong Hợp Đồng này.

每一方应确保其董事、员工、工人、代表、代理人及顾问严格保密：(i) 该方及其董事、员工、工人、代表、代理人及顾问从另一方收到的与另一方或其关联方的商业、经营和运作相关的信息，(ii) 本合同的条款，(iii) 在与本合同所规定的交易相关的讨论、谈判或尽职调查过程中，另一方披露或提供的任何其他信息（统称为“保密信息”）。除法律、法规、命令、判决、法令或适用的交易规则要求，否则每一方不得，也应确保其董事、员工、工人、代表、代理人及顾问不得直接或间接传播、泄露、公开或以其他方式披露任何保密信息。尽管有上述规定，各方同意，任何一方或其关联方可以发布新闻稿或公开声明，提及与本合同相关的公共信息，包括参与本合同、各方身份、场地的位置和面积、使用场地的功能以及各方或其关联方商业关系的看法；但前提是新闻稿或公开声明不包括与租金、费用支付、其他支付或本合同中规定的其他重要商业条款相关的任何信息。

Để tránh hiểu nhầm, Thông Tin Bảo Mật sẽ không bao gồm bất kỳ thông tin nào (i) đã hoặc sẽ được công khai mà không phải do Bên nhận thông tin vi phạm Điều 34.7 này, (ii) thuộc quyền sở hữu của Bên nhận thông tin trước khi được tiết lộ; (iii) được Bên nhận thông tin tạo ra một cách độc lập mà không áp dụng hoặc sử dụng Thông Tin Bảo Mật, (iv) được tiết lộ cho các bên liên kết, nhân viên, người lao động, giám đốc, bên tư vấn chuyên môn hoặc nhà đầu tư tiềm năng hoặc bên nhận chuyển nhượng của Bên nhận thông tin và những chủ thể mà việc tiếp cận với thông tin đó là cần thiết hoặc thích hợp một cách hợp lý liên quan đến các giao dịch được quy định trong Hợp Đồng này, với điều kiện là Bên nhận thông tin sẽ đảm bảo rằng và sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các chủ thể đó cam kết xử lý thông tin đó như là Thông Tin Bảo Mật. Nghĩa vụ của mỗi Bên theo Điều 34.7 này sẽ vẫn tiếp tục có hiệu lực trong thời gian 1 năm sau khi Hợp Đồng này chấm dứt hoặc hết hạn.

为了避免误解，保密信息不包括以下任何信息：(i) 已或将被公开，而非因接收方违反第 34.7 条款；(ii) 在披露之前由接收方拥有的；(iii) 由接收方独立创作而不使用或应用保

密信息的; (iv) 披露给接收方的关联方、员工、工人、董事、专业顾问、潜在投资者或接收方的受让人, 以及那些合理需要或适当访问该信息的相关方, 以便与本合同所规定的交易相关, 前提是接收方将确保并有责任确保这些相关方承诺将该信息视为保密信息。每一方在第 34.7 条款下的义务将在本合同终止或到期后继续有效 1 年。

- 33.8. Việc diễn giải và giải thích Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh bởi Luật Việt Nam.本合同的解释和说明将依据越南法律调整。

Các Bên sẽ nỗ lực giải quyết tất cả các tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng này bằng thương lượng và hòa giải. Nếu tranh chấp không thể được giải quyết theo cách thức này trong một thời gian hợp lý, tranh chấp sẽ được đệ trình lên và giải quyết chung thẩm bởi Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam (“VIAC”) để phân xử bằng trọng tài, và sẽ được tiến hành theo Quy Tắc Trọng Tài của VIAC có hiệu lực vào thời điểm tranh chấp được đệ trình lên trọng tài. Trong trường hợp đó, mỗi Bên tham gia vụ kiện trọng tài sẽ, theo các quy tắc nêu trên, chỉ định một (1) trọng tài viên và các trọng tài viên do Các Bên chỉ định sẽ cùng nhau chọn thêm một (1) trọng tài viên. Địa điểm xét xử trọng tài là tại văn phòng của VIAC tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và các thủ tục tố tụng sẽ được tiến hành bằng tiếng Việt. Quyết định của hội đồng trọng tài sẽ có giá trị chung thẩm và ràng buộc về mặt pháp lý đối với Các Bên. Các Bên theo đây từ bỏ mọi quyền khiếu nại đối với bất kỳ phán quyết trọng tài nào hoặc khởi kiện lên bất kỳ tòa án nào yêu cầu hủy phán quyết trọng tài trên cơ sở viện dẫn rằng phán quyết trọng tài trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật Việt Nam.

各方将尽力通过谈判和调解解决因本合同产生的所有争议。如果争议在合理的时间无法通过这种方式解决, 则争议将提交并由越南国际仲裁中心 (“VIAC”) 进行终审仲裁, 并将根据 VIAC 在争议提交仲裁时有有效的仲裁规则进行。此情况下, 每一方将根据上述规则指定一名 (1) 仲裁员, 双方指定的仲裁员将共同选择另一名 (1) 仲裁员。仲裁地点为越南胡志明市 VIAC 办公室, 仲裁程序将使用越南语进行。仲裁委员会的裁决将是终局性的, 并对各方具有法律约束力。各方特此放弃对任何仲裁裁决的任何上诉权利, 或向任何法院提起诉讼, 要求撤销仲裁裁决, 理由是仲裁裁决违反了越南法律的基本原则。

Trong khi bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến Hợp Đồng này đang được giải quyết, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ tiếp tục ràng buộc Các Bên và Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện và tuân thủ Hợp Đồng này. Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào với Bên Thuê xảy ra sau khi chấm dứt Hợp Đồng này khiến Bên Cho Thuê không thể giao kết hợp đồng thuê với bất kỳ bên nào khác thì Bên Thuê sẽ phải thanh toán cho Bên Cho Thuê khoản Tiền Thuê Mặt Bằng tương ứng với thời gian giải quyết tranh chấp.

在与本合同相关的任何争议解决期间, 本合同的条款和条件将继续对各方具有约束力, 各方将继续履行和遵守本合同。如果在本合同终止后发生任何与承租方的争议, 导致出租方无法与任何其他方签订租赁合同, 则承租方应支付出租方相应的租金, 直到争议解决为止。

- 33.9. Bất kỳ chủ thể nào không phải là một bên của Hợp Đồng này (cho dù chủ thể đó có được nêu tên, được đề cập đến hoặc được xác định theo cách khác hay không, hoặc sẽ tạo thành một phần của nhóm chủ thể được nêu tên, được đề cập đến hoặc được xác định, trong Hợp Đồng này) sẽ không có bất kỳ quyền nào trong việc thi hành Hợp Đồng này hoặc bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này. Các Bên có thể, bằng thỏa thuận, sửa đổi hoặc hủy bỏ Hợp Đồng này mà không cần sự đồng ý của bất kỳ chủ thể nào không phải là một bên của Hợp Đồng này.

本合同的任何非合同方主体 (无论该主体是否被提及、列明或以其他方式确定, 或是否构成合同中所列明、提及或确定的主体群体的一部分) 均不拥有在执行本合同

或其任何条款中的任何权利。各方可以通过协议修改或取消本合同，而无需获得任何非合同方主体的同意。

- 33.10. Tất cả các phụ lục và phụ đính đính kèm Hợp Đồng này theo đây được quy định trong Hợp Đồng này và trở thành một phần của Hợp Đồng này.
本合同附上的所有附件和附录在此被规定为本合同的一部分，并成为本合同的一部分。
- 33.11. Hợp Đồng này do Các Bên cùng soạn thảo và do đó Điều 404.6 của Bộ Luật Dân Sự 2015 sẽ không áp dụng cho Hợp Đồng này.
本合同由各方共同编辑，因此，《2015 年民法典》第 404.6 条不适用于本合同。
- 33.12. Không Bên nào sẽ thực hiện quyền yêu cầu thay đổi hoặc sửa đổi Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 420 của Bộ Luật Dân Sự 2015.
任一方不得根据《2015 年民法典》第 420 条规定要求变更或修改本合同。
- 33.13. Bất kỳ điều khoản bổ sung hoặc phụ lục nào được Các Bên thỏa thuận bằng văn bản sẽ trở thành một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này và có hiệu lực ngang bằng với Hợp Đồng này.
各方书面同意的任何附加条款或附件将成为本合同不可分割的一部分，并具有与本合同相同的效力。
- 33.14. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, có [33] Điều và được lập thành 4 (bốn) bản gốc song ngữ Việt - Trung. Mỗi Bên sẽ giữ 2 (hai) bản và các bản có giá trị như nhau để thực hiện và lưu hồ sơ, nộp thuế và phí theo quy định của Luật áp dụng.
本合同自签订之日起生效，共[33]条，一式4份，语言为越文和中文。各方应保留两份，每份副本应具有同等价值，以便根据适用法律的规定签署和记录保存、缴纳税费。

*[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống.
Phần chữ ký nằm ở trang tiếp theo.]*

本页其余部分是空白。
签名部分在下一页。

(Trang ký 签名页)

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Bên Cho Thuê và Bên Thuê đã ký kết Hợp Đồng này vào ngày tháng năm được nêu tại trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

作为证据, 出租方和承租方已签署本合同首页所列的日期是签署日期。

Bên Cho Thuê 出租方:

Đại Diện Được Ủy Quyền 受委托代表者:



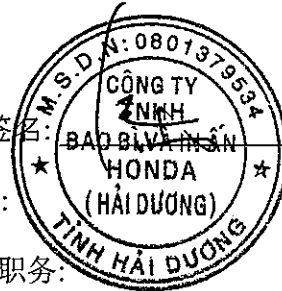
Chữ ký 签名: _____

Tên 名称: Nguyễn Tài Khương 阮财庆

Chức vụ 职务: Giám đốc 经理

Bên Thuê 承租方:

Đại Diện Được Ủy Quyền 受委托代表者:



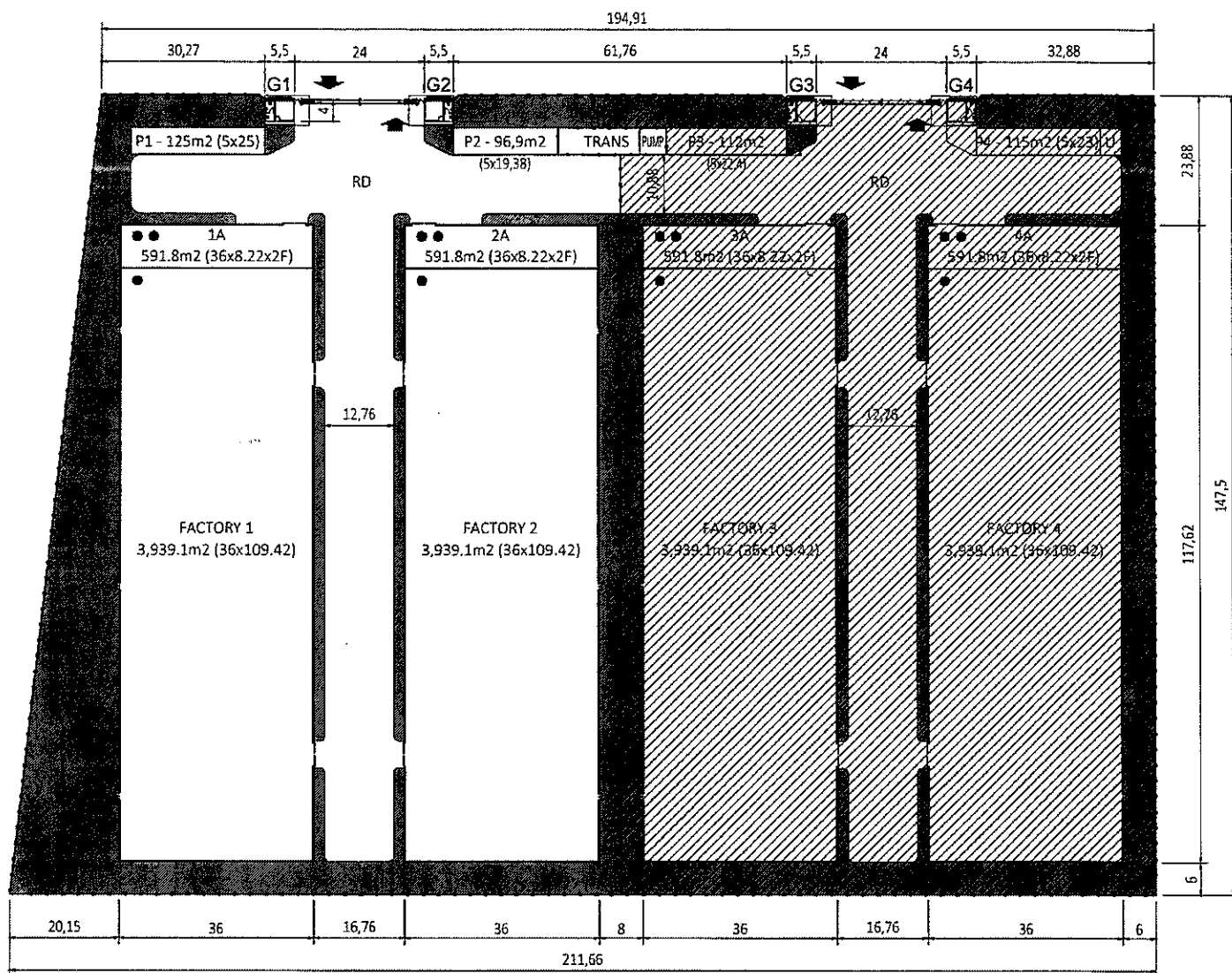
Chữ ký 签名: _____

Tên 名称: _____

Chức vụ 职务: _____

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
WANG JIE**

PHỤ LỤC 1 附录一
SƠ ĐỒ BỐ TRÍ MẶT BẰNG 平面布置图



PHỤ LỤC 2 附录二
THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA MẶT BẰNG 平面技术参数

STT	Mô tả	Quy cách
1	Tổng diện tích dự án 总面积	30,000 m2
2	Diện tích tính phí hạ tầng 收费区域基础设施费	15,000 m2
3	Tổng diện tích cho thuê Mặt Bằng (gồm nhà xưởng 1 + 2, nhà văn phòng 1A+2A, nhà bảo vệ G1+G2 và phụ trợ) 出租总面积	Tổng 总 9,358.7 m2
4	Nhà xưởng (1 tầng) 工厂 (一楼)	7,878.2 m2 (36 x 109.42m x 2 blocks)
5	Nhà văn phòng (2 tầng) 办公室 (二楼)	1,183.6 m2 (36x8.22m x 2F x 2 blocks)
6	Nhà bảo vệ (02 nhà) 保安房 (2座)	37.5 m2 x 2 = 75.0 m2
7	Nhà phụ trợ 摩托车棚	241.3 m2
8	Bể xử lý nước thải sinh hoạt 废水处理池	Bể ngầm – 80m3/ngày đêm (dùng chung) 地下水池 – 80 m3/日夜 (共享)
9	Bể PCCC 消防水池	Bể ngầm (dùng chung) 地下水池 (共享)
10	Trạm biến áp 变电站	1000 KVA
11	Giao thông, bến bãi, đỗ xe 交通、停车场、停车位	2,786 m2
12	Chiều cao nhà xưởng 工厂高度	8 m
13	Tải trọng sàn nhà xưởng 工厂地面荷载	3 tấn 吨
14	Vách tường nhà xưởng 工厂墙壁	Tường xây cao 2.2m, phía trên lợp Panel EPS 墙体高度 2.2m, 顶部覆盖 EPS 板

PHỤ LỤC 3 附录三
DANH MỤC TRÁCH NHIỆM BẢO TRÌ, SỬA CHỮA
CỦA BÊN CHO THUÊ VÀ BÊN THUÊ
出租方和承租方的保养、维修责任明细

STT	Tên Trang Thiết Bị 设备名称	Trách Nhiệm Bảo Trì, Sửa Chữa, Thay Thế 维修保养更换责任		Ghi Chú 备注
		Bên Cho Thuê 出租方	Bên Thuê 承租方	
1	Hệ Thống Cửa 门口系统			
a	Hệ thống cửa đi lại (cửa ra vào, cửa thoát hiểm, vv.) 出入口系统（出入口、紧急出口门等）	x	x	Ngoại trừ những thiết bị được lắp đặt bởi Bên Thuê và những hỏng hóc do lỗi của Bên Thuê 除由承租方安装的设备 and 由承租方造成的损坏外
b	Văn phòng (cửa sổ, vv.) 办公室（窗户, 等等）	x	x	
c	Cửa trong xưởng (cửa trượt, cửa cuốn, cửa thoát hiểm) 车间门（滑动门, 卷帘门, 紧急出口门）	x	x	
d	Các loại vật tư tiêu hao 消耗品各种		x	
2	Thiết Bị Điện 电气设备			
a	Thiết bị điện nhà bảo vệ 保卫室电气设备	x		
b	Thiết bị điện văn phòng 办公室电气设备		x	
c	Thiết bị điện xưởng 车间电气设备		x	
d	Trạm biến áp 1000KVA 1000KVA 变电站		x	
e	Các loại vật tư tiêu hao (thay bóng đèn, vv.) 消耗品各种（更换灯泡等）		x	
3	Thiết Bị Vệ Sinh 卫生设备			
a	Nhà bảo vệ 保卫室		x	
b	Nhà vệ sinh tầng 1 khu văn phòng 办公室一楼卫生间		x	

c	Nhà vệ sinh tầng 2 khu văn phòng 办公室二楼卫生间		x	
d	Các loại vật tư tiêu hao (giấy vệ sinh, xà phòng rửa tay, bao rác) 消耗品各种如 (卫生纸、洗手液、垃圾袋)		x	
4	Thiết Bị Phòng Cháy Chữa Cháy 消防设备			
a	Văn phòng 办公室	x		Ngoại trừ những thiết bị được lắp đặt bởi Bên Thuê và những hỏng hóc do lỗi của Bên Thuê 除由承租方安装的设备 and 由承租方造成的损坏外
b	Xưởng 工厂	x		
c	Sạc bình chữa cháy xách tay 手提式灭火器充电器		x	
d	Trang thiết bị PCCC bổ sung theo nhu cầu của Bên Thuê 根据承租方需求补充的消防设备		x	
5	Các Hệ Thống Khác 其他系统			
a	Hệ thống tường xưởng (bên ngoài) 车间墙体系统 (厂外)		x	Ngoại trừ những thiết bị được lắp đặt bởi Bên Thuê và những hỏng hóc do lỗi của Bên Thuê 除由承租方安装的设备 and 由承租方造成的损坏外
b	Sân đường 场地道路	x		
c	Kết cấu nhà kho, nhà xưởng (mái, móng, tường) 仓库、车间结构 (屋顶、基础、墙壁)	x		
d	Hệ thống tường xưởng (bên trong) 车间墙体系统 (厂内)		x	
e	Hệ thống xử lý nước thải 废水处理系统		x	
f	Các kết cấu/thiết bị bổ sung theo nhu cầu của Bên Thuê 根据承租方需求补充的结构/设备		x	
g	Các kết cấu bổ sung theo nhu cầu của Bên Thuê 根据承租方需求补充的结构		x	

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID HẢI DƯƠNG

Tháng 04 Năm 2025

平面租赁合同

海阳 BIGLAND ID 现成工厂

2025 年 4 月

字第 1

A3. A4 格.

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID

BIGLAND ID 投资股份公司

Và

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA (HẢI DƯƠNG)

本田包装印刷有限公司（海阳）

MỤC LỤC 目录

PHẦN A Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản	6
A 部分：基本贸易条款	
1. Thỏa Thuận 协议	6
PHẦN B Các Điều Khoản Chung Của Hợp Đồng Thuê	1
B 部分：租赁合约的共同条款	
1. Cho thuê 出租	11
2. Bàn Giao Và Nghiệm Thu Mặt Bằng 平面交接及验收	14
3. Thời Hạn Thuê 租赁限期	15
4. Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng 基础设施费及租金	17
5. Tiền Đặt Cọc 押金	17
6. Phí Tiện Ích 公用事业费	20
7. Thuế 税费	22
8. Phương Thức Thanh Toán 付款方式	22
9. Sử Dụng 使用	23
10. Bảo Hiểm 保险	26
11. Sửa Chữa Bời Bên Cho Thuê 由出租方维修	26
12. Sửa Chữa Bời Bên Thuê 由承租方维修	27
13. Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện Và Các Vật Lắp Đặt Cố Định	28
由承租方更换及固定安装东西	
14. Biển Hiệu 招牌	31
15. Khôi Phục 恢复	31
16. Thu Hồi 收回	32
17. Chuyển Giao Và Cho Thuê Lại 转让和转租	33

18. Bồi Hoàn	36
19. Kiểm Tra Và Ra Vào 检查及进出.....	36
20. Hoàn Trả 退回.....	Error! Bookmark not defined.
21. Chiếm Giữ Quá Thời Hạn	38
22. Sự Kiện Vi Phạm và Các Biện Pháp Khắc Phục Của Bên Cho Thuê.....	39
违约事件及出租方克服方法	
23. Các Biện Pháp Khắc Phục/Giới Hạn Trách Nhiệm Của Bên Thuê.....	43
克服方法/承租方责任限制	
24. Các Sự Kiện Chấm Dứt Khác 其他终止事件.....	43
25. Các Yêu Cầu Về Môi Trường 环境要求.....	45
26. Các Quy Tắc Và Quy Định 规则及规定	50
27. Trật Tự Công Cộng 公用治安	50
28. Bất Khả Kháng 不可抗力	50
29. Thỏa Thuận Toàn Bộ 同步协议.....	52
30. Hiệu Lực Từng Phần 个部分的效力	52
31. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Cho Thuê 出租方权利及义务	53
32. Cam Đoan, Bảo Đảm, Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Thuê.....	54
承租方的保证权利跟义务	
33. Các Điều Khoản Khác 其他条款	56
PHỤ LỤC 1 SƠ ĐỒ BỐ TRÍ MẶT BẰNG.....	62
PHỤ LỤC 2 THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA MẶT BẰNG	63
PHỤ LỤC 3	64
DANH MỤC TRÁCH NHIỆM BẢO TRÌ, SỬA CHỮA	64
CỦA BÊN CHO THUÊ VÀ BÊN THUÊ	64

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG
平面租赁合同

Hợp Đồng Thuê Mặt Bằng này ("**Hợp Đồng**") được ký kết bởi các bên sau đây vào ngày 06 tháng 04 năm 2025:

本租赁合同（简称“**合约**”）由以下各方于 2025 年 04 月 06 日签订。

BÊN CHO THUÊ 出租方	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID BIGLAND ID 投资股份公司
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp 营业执照	: Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0801360886 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 29/07/2021, sửa đổi lần thứ 3 ngày 23/01/2025. 营业执照编号 0801360886, 由海阳省计划投资部于 2021 年 7 月 29 日首次颁发, 第三次修订于 2025 年 1 月 23 日。
Trụ sở chính 公司地址	: Lô CN2.6, khu công nghiệp An Phát 1, km72, quốc lộ 37, Xã Quốc Tuấn, Huyện Nam Sách, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam 越南, 海阳省, 南书县, 国军社, 37 大陆, 72 公里, 安 发 1 工业区, CN2.6 号地块
Điện thoại 电话号码	: 0964 166 188
E-mail 邮件地址	: id.bigland@gmail.com
Tài khoản ngân hàng 银行账号	: 1106.0170.8666 - Ngân hàng Vietinbank, CN Tây Hà Nội 1106.0170.8666-越南工贸股份商业银行- 西河内分行
Đại diện bởi 代表人	: Ông NGUYỄN TÀI KHƯƠNG 阮才康 (NGUYEN TAI KHUONG) 先生
Chức vụ 职务	: Giám đốc 经理
VÀ 和	

BÊN THUÊ 承租方	: CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẨM HONDA (HẢI DƯƠNG)
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp 营业执照	: Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0801379534 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 14/06/2022. 营业执照编号 0801379534, 由海阳省计划投资部于 2022 年 6 月 14 日首次颁发。
Trụ sở chính 公司地址	: Một phần tầng 1 Nhà xưởng A5, Lô đất A4, Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, Km47, Quốc lộ 5, Phường Việt Hoà, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

越南海阳省海阳市越和坊 5 号国道 47 公里安发高科技工业园 A4 地块 A5 工厂一楼部分。

Điện thoại 电话号码	: 0336083862
E-mail 邮件地址	: jack@hondaholdings.com
Tài khoản ngân hàng 银行账号	: 681619259999 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh KCN Hải Dương 越南工商股份制商业银行海阳工业园区支行, 681619259999
Đại diện bởi 代表人	: WANG JIE 王杰
Chức vụ 职务	: Phó tổng giám đốc 副总经理

(Bên Cho Thuê và Bên Thuê sau đây sẽ được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”).

(出租方与承租方以下统称为“各方”，单独称为“一方”)

Bên Cho Thuê và Bên Thuê thỏa thuận như sau liên quan đến việc thuê mặt bằng theo Hợp Đồng này:

出租方与承租方关于此平面租赁合同达成如下协议:

PHẦN A
Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản

基本贸易条件

I. Thỏa Thuận 协议

Dự Án 项目	: NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID HẢI DƯƠNG, tại Khu công nghiệp An Phát 1 (“ Khu Công Nghiệp ”) do Công ty cổ phần khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát 1 phát triển và quản lý (gọi là “ Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp ”). 海阳 BIGLAND ID 现成工厂位于安发 1 工业区 (“ 工业区 ”) 由安发 1 高技术工业区股份公司 (简称为“ 工业区投资者 ”) 开发及管理
Địa Chỉ Mặt Bằng 地址	: Lô CN2.6, tọa lạc tại KCN An Phát 1, xã Quốc Tuấn – An Bình, xã An Lâm, Huyện Nam Sách, Tỉnh Hải Dương (“ Bất Động Sản ”). 海阳省, 南书县, 安林社, 国军-安平社, 安发 1 工业区, CN2.6 号地块
Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất 使用土地总面积	: 30,000 mét vuông 30,000 平方米 Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất số DO 042173 cấp ngày 15/12/2023 土地使用权证书 DO 042173 号于 2023 年 12 月 15 日颁发
Mặt Bằng 平面	: Tổng cộng Diện Tích Cho Thuê của Mặt Bằng gồm nhà xưởng 3 + 4, nhà văn phòng 3A + 4A, nhà bảo vệ 3 + 4 và các nhà phụ trợ là: 9,378,1 m ² , bao gồm: 出租总面积包括: 厂房 3+4, 办公室 3A+4A, 保安室 3+4 及辅助工程为 9,378.1 平方米, 具体如下: (i) 3,939.1 x 2 nhà = 7,878.2 m ² diện tích nhà xưởng cho thuê 厂房出租面积: 3,939.1 x 2 = 7,878.2 m ² (ii) 591.8 x 2 nhà = 1,183.6 m ² , diện tích văn phòng cho thuê 办公室出租面积: 591.8 x 2 = 1,183.6 m ² (iii) 37.5 x 2 nhà = 75.0 m ² , diện tích nhà bảo vệ cho thuê 保安室出租: 37.5 x 2 = 75.0 m ² (iv) 241.3 m ² diện tích nhà xe 车棚面积: 241.3 m ²

Sơ đồ bố trí Mặt Bằng được đính kèm tại Phụ Lục 1 và các thông số kỹ thuật của Mặt Bằng được đính kèm tại Phụ Lục 2 (“**Thông Số Kỹ Thuật**”).

Mục Dích Sử Dụng Được Phép¹	: [Làm nhà xưởng và lưu trữ hàng hóa liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên Thuê phù hợp với quy định của Hợp Đồng này] ²
允许用途	按照本合约的规定与承租方经营活动有关的建造工厂、储存货物。
Ngày Bàn Giao	: 08/04/2025
交接日	
Ngày Bắt Đầu Thuê	: 08/05/2025
租赁开始日	
Ngày Hết Hạn	: 08/05/2030
到期日	
Thời Hạn Thuê	: [05 năm], bắt đầu vào Ngày Bắt Đầu Thuê và hết hạn vào Ngày Hết Hạn.
租赁期限	五年从租赁开始日到租赁到期日结束
Thời Hạn Trang Bị Của Bên Thuê	: Thời hạn từ Ngày Bàn Giao đến Ngày Bắt Đầu Thuê.
承租方装备期限	从交接日期到租开始租赁日的期间。
Tiền Thuê	: Chi tiết đơn giá thuê /tháng (chưa gồm thuế GTGT)
租赁费用	厂房租金 /月 (未含税)

¹ [Lưu ý soạn thảo: Mục đích sử dụng này phải phù hợp với (i) phạm vi mục tiêu đầu tư và ngành, nghề kinh doanh của Bên Cho Thuê; và (ii) quy hoạch khu vực (ví dụ: khu công nghiệp)]

[起草说明: 此使用目的必须与 (i) 出租方的投资目标范围和营业范围一致; 以及 (ii) 区域规划 (例如工业区)]

² [Lưu ý soạn thảo: Hàng hóa và sản phẩm quy định phải phù hợp với ngành nghề đăng ký kinh doanh, mục tiêu đầu tư trong thông tin đăng ký doanh nghiệp và giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cấp cho Bên Thuê tại Diện Tích Cho Thuê.]

[起草说明: 所规定的货品及产品必须与在出租面积内向承租方颁发的营业登记资料及投资登记证书中所登记的营业项目、投资目标一致]

STT 序号	Chi tiết hạng mục 描述	Diện tích 面积	Đơn giá thuê 单价	Thành tiền 总金额
		m ²	VND/m ² / 月	VND 越南盾
1	Nhà xưởng 厂房	7,878.2	108,213	852,523,657
2	Văn phòng/ 办公室	1,183.6	108,213	128,080,907
3	Nhà bảo vệ 保安室	75.0	108,213	8,115,975
4	Nhà xe 车棚	241.3	64,412	15,542,616
Tổng tiền thuê VND/ tháng 总租金/月				1,004,263,154

Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê:

承租方向出租方支付:

(i) tiền thuê Mặt Bằng (“**Tiền Thuê**”) phù hợp với bảng tính dưới đây:

(i) 平面租赁费 (“**租金**”) 符合如下:

Tiền Thuê (chưa bao gồm vat):租金 (不含税):

Năm 1/第一年 : 12,051,157,848 VND//Năm 越南盾/年

Năm 2/第二年 : 12,051,157,848 VND//Năm 越南盾/年

Năm 3/第三年 : 12,051,157,848 VND//Năm 越南盾/年

Năm 4/第四年 : 13,256,273,633 VND//Năm 越南盾/年 (涨价 Tăng giá 10%)

Năm 5/第五年 : 13,256,273,633 VND//Năm 越南盾/年

Bên Cho Thuê cung cấp 01 trạm biến áp 1600KVA, phí thuê được quy định trong phần Phí Thuê Trạm Biến Áp.

出租人提供 01 台 1600KVA 变电站, 租赁费用详见变电站租赁费部分.

Đơn giá Tiền Thuê trong bảng nêu trên được tính trên cơ sở VND cho tổng Diện Tích Cho Thuê, chưa bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng (“**Thuế GTGT**”).

上面所提的租金是根据出租总面积的越南盾计算, 未含增值税 (“**VAT**”)

Phí Hạ Tầng

Phí Hạ Tầng tại thời điểm ký hợp đồng: 14,400 VND/m²/năm, chưa bao gồm thuế GTGT và các khoản thuế khác. Phí Hạ Tầng được tính bằng

基础设施费	đơn giá trên nhân với 50% Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất (30,000 m² x 50% = 15,000 m²). 签订合约时的基础设施费用: 14,400 越南盾/平方米/年, 未含增值税和其他税费。基础设施费用按照上述单价乘以土地使用总面积的 50%来计算 (30,000 平方米 x 50% = 15,000 平方米)。 Đơn giá Phí Hạ Tầng hàng năm có thể được điều chỉnh theo thông báo của Đơn vị phát triển hạ tầng (Công ty cổ phần KCN kỹ thuật cao An Phát 1) với mức điều chỉnh tăng, giảm không quá 10% so với đơn giá áp dụng của năm trước liền kề. Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê về việc áp dụng đơn giá Phí Hạ Tầng điều chỉnh chậm nhất ngày 25 tháng 12 của năm liền kề trước khi áp dụng đơn giá mới. 基础设施费用的每年单价可以根据基础设施开发单位 (安发1高科技工业区股份公司) 的通知进行调整, 增减水平不得超过与前一年适用单价相比的 10%。出租方需不迟于应用新单价前次年 12 月 25 日之前, 通知承租方关于调整后的基础设施费用单价。 Chi tiết Phí Hạ Tầng được áp dụng đối với Mặt Bằng tại thời điểm ký hợp đồng 15,000 x 1,200 = 18.000.000 VND/tháng 签订合约时适用于场地的基础设施费: 15,000*1,200= 18.000.000 越南盾/月
Tiền Đặt Cọc 押金	Sau khi ký Hợp đồng, Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê 06 tháng Phí Hạ Tầng tương đương số tiền 108.000.000 VND (<i>Bằng chữ: Một trăm linh tám triệu Đồng Việt Nam./.</i>). Số tiền này sẽ được khấu trừ dần trong 02 Kỳ Thanh Toán. 签订本合同后, 承租方应向出租方支付 06 个月的基础设施使用费, 相当于 108,000,000 越南盾 (大写: 一亿零八百万越南盾)。该金额将在 02 个付款期内逐步扣除。 [6.025.578.000] VND (<i>Bằng chữ: Sáu tỷ, không trăm hai mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi tám nghìn Đồng Việt Nam./.</i>) tương đương với [06] tháng Tiền Thuê (không bao gồm Thuế GTGT). [6,025,578,000] 越南盾 (大写: 六十亿二千五百万五十七万八千越南盾) 相当于 [06] 个月的租金 (不含增值税)。
Phí Thuê Trạm Biến Áp 变电站租赁费	[400.000.000] VND/năm (<i>Bằng chữ: Bốn trăm triệu Đồng Việt Nam một năm./.</i>). Phí Thuê Trạm Biến Áp được thanh toán 1 năm 1 lần tại đầu mỗi năm tính từ Ngày Bắt Đầu Thuê. [400,000,000] 越南盾/年 (大写: 四亿越南盾/年)。变压器租赁费自租赁开始日起每年年初支付一次。
Ngày, Tháng, Quý, Năm 日, 月, 季度, 年	Ngày, tháng, quý và năm, được đề cập trong Hợp Đồng này, có nghĩa tương ứng là ngày dương lịch, tháng dương lịch, quý dương lịch và năm dương lịch. 此协议中所提的日、月、季度、年是指日历日、日历月、日历季度、日历年。
Các Phụ Lục 各附录	Phụ Lục 1 Sơ Đồ Bố Trí Mặt Bằng 附录 1: 建筑平面图 Phụ Lục 2 Thông Số Kỹ Thuật Của Mặt Bằng

附录 2: 平面技术参数

Phụ Lục 3 Danh Mục Trách Nhiệm Bảo Trì, Sửa Chữa Của Bên Cho Thuê Và Bên Thuê

附录 3: 出租方和承租方的维护和维修责任清单

Nếu có bất kỳ mâu thuẫn nào giữa Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản và Phần B - Các Điều Khoản Chung Của Hợp Đồng Thuê, thì các quy định tại Phần A sẽ được ưu tiên áp dụng.

若 A 部分（基本贸易条款）和 B 部分（租赁合约的共同条款）之间有任何冲突，则以 A 部分的规定为准。

PHẦN B

Các Điều Khoản Chung Của Hợp Đồng Thuê

租赁合同的共同条款

1. Cho thuê 出租

Bảng Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê đồng ý cho Bên Thuê thuê và Bên Thuê đồng ý thuê từ Bên Cho Thuê Mặt Bằng và Bên Cho Thuê đồng ý cung cấp và Bên Thuê đồng ý sử dụng Các Tiện Ích Chung kèm theo Mặt Bằng như sau:

根据本协议，出租人同意将房屋出租给承租人，承租人同意从出租人处租赁该房屋，出租人同意提供该房屋的公共设施，承租人同意使用以下公共设施：

- 1.1. **Mặt Bằng:** Thông tin chi tiết về Mặt Bằng được nêu tại Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản, và được mô tả tại sơ đồ bố trí theo quy định tại **Phụ Lục 1** của Hợp Đồng này. Mặt Bằng được bàn giao cho Bên Thuê sẽ tuân thủ các thông số kỹ thuật được quy định tại **Phụ Lục 2** của Hợp Đồng này. Nếu Bên Thuê yêu cầu thay đổi bất kỳ tiêu chuẩn nào hoặc bổ sung tiêu chuẩn mới so với các tiêu chuẩn của Mặt Bằng được quy định trong Hợp Đồng này và Bên Cho Thuê chấp thuận yêu cầu đó, Bên Cho Thuê bảo lưu quyền điều chỉnh Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng, Tiền Đặt Cọc, Ngày Bàn Giao, và bất kỳ điều khoản và điều kiện nào khác của Hợp Đồng này.

处所：处所的详情载于第 A 部分 - 基本商务条款，并在本协议附录 1 所载的布局图中描述。

交付给承租人的房屋应符合本协议附录 2 所规定的规格。如果承租方要求改变任何标准或者在本协议规定的房屋标准的基础上增加新的标准，并且出租方接受该要求，则出租方保留调整租金、基础设施费、押金、交接日期及本协议的任何其他条款和条件的权利。

1.2. Các Tiện Ích Chung 公共设施

- (i) Bên Cho Thuê sẽ cung cấp và lắp đặt ban đầu đường nội bộ, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước đến đồng hồ nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống thoát nước và các hệ thống khác được quy định trong Biên Bản Bàn Giao (gọi chung là "**Các Tiện Ích Chung**") phù hợp với thiết kế của Bên Cho Thuê và dựa trên các quy định của Khu Công Nghiệp và Luật.

出租方应根据其设计并依据工业园区的规定和法律，初步提供和安装内部道路、供电系统、供水至水表系统、消防系统、排水系统及交接备忘录中规定的其他系统（统称“公共设施”）。

Vì mục đích này, "**Luật**" có nghĩa là bất kỳ văn bản nào được liệt kê tại các Điều 2, 4, 172.2 và 172.4 của Luật Ban Hành Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật số 80/2015/QH13 được Quốc Hội Việt Nam thông qua ngày 22 tháng 6 năm 2015, như được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm, và nếu các điều này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế, thì bao gồm cả bất kỳ văn bản nào sau này được quy định là văn bản quy phạm pháp luật theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó; và bất kỳ nguyên tắc, quy chế, yêu cầu hoặc hướng dẫn nào đã được công bố và có hiệu lực ràng buộc của bất kỳ cơ quan chính phủ nào.

为此目的,“法律”是指越南国会于 2015 年 6 月 22 日通过的第 80/2015/QH13 号《颁布法律规范性文件法》第 2、4、172.2 和 172.4 条所列的任何文件。以及经不时修订的文件,以及如果这些条款被修订、补充或替换,包括任何后来根据此类修订、补充或替换的文件规定为法律规范性文件的文件;以及任何政府机构发布的具有约束力的规则、法规、要求或指南。

- (ii) Việc chuẩn bị và lắp đặt Các Tiện Ích Chung sẽ được thực hiện bằng chi phí của Bên Cho Thuê, bao gồm:

公共设施的准备和安装费用由出租人承担,包括:

- a. Đường nội bộ: đường nội bộ nằm trong lô đất của Dự Án, và được kết nối với các đường giao thông trong Khu Công Nghiệp tạo thành hệ thống giao thông thông suốt;

内部道路: 内部道路位于项目地块范围内,与产业园内交通路线相接,形成顺畅的交通体系;

- b. Hệ thống cấp điện: Phụ thuộc vào thu xếp riêng của Bên Cho Thuê và đàm phán giữa Bên Cho Thuê và bên cung cấp điện trong Khu Công Nghiệp, Bên Cho Thuê sẽ lắp đặt trạm biến áp, và ống chờ dây điện đến vị trí Mặt Bằng. Bên Thuê, theo nhu cầu và bằng chi phí của Bên Thuê, sẽ lắp đặt đồng hồ điện, đường dây điện đến vị trí Mặt Bằng, tất cả các đường dây, thiết bị và công trình điện bổ sung bên trong Mặt Bằng (từ trạm biến áp đến các xưởng và bên trong xưởng, văn phòng,...) hoặc lắp đặt thêm trạm điện nhằm phục vụ mục đích sản xuất và kinh doanh của Bên Thuê sau khi các bản vẽ hệ thống điện liên quan của các đường dây, thiết bị và công trình này đã được Bên Cho Thuê xem xét và phê duyệt trước để đảm bảo an toàn cho toàn bộ khu vực. Việc xem xét và phê duyệt như vậy sẽ không tạo ra bất kỳ trách nhiệm nào cho Bên Cho Thuê cũng như không giải phóng Bên Thuê khỏi bất kỳ trách nhiệm dân sự và/hoặc hình sự nào liên quan đến việc lắp đặt và sử dụng hệ thống đường dây, thiết bị và công trình điện bổ sung có liên quan bên trong Mặt Bằng. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Thuê lắp đặt đường dây, thiết bị và công trình điện bổ sung nêu trên bên trong Mặt Bằng sẽ không được coi là Các Tiện Ích Chung;

供电系统: 根据出租方的自行安排以及与工业园区电力供应商的协商,出租方将安装变电站、电线管道至厂房位置。承租方应根据要求并承担费用,在场地内安装电表、通往场地位置的电线、所有额外的电线、设备和结构(从变电站到车间以及车间、办公室等内部)或安装额外的发电站,以满足承租方的生产和经营目的,但这些线路、设备和结构的相关电气系统图纸必须事先经过出租方的审查和批准,以确保整个区域的安全。此类审查和批准不会对出租人产生任何责任,也不会免除承租人因在房屋内安装和使用额外的线路、设备和电气工程而产生的任何民事和/或刑事责任。为避免疑义,承租人在房屋内安装的额外电线、设备和结构不应视为公共设施;

- c. Hệ thống cấp nước: phụ thuộc vào Bên Cho Thuê và/hoặc Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp, hệ thống cấp nước được cung cấp dọc theo đường giao thông

nội bộ trong Dự Án và được kết nối với điểm đầu nối của Mặt Bằng. Bên Thuê sẽ, theo nhu cầu và bằng chi phí của Bên Thuê, lắp đặt tất cả các đường ống nước bổ sung bên trong Mặt Bằng nhằm phục vụ mục đích sản xuất và kinh doanh của Bên Thuê. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Thuê lắp đặt đường ống nước bổ sung nếu trên bên trong Mặt Bằng sẽ không được coi là Các Tiện Ích Chung;

Hệ thống cấp nước: 根据出租人和/或工业园区投资者的约定, 供水系统沿项目内部交通路线设置, 并连接至物业的连接点。承租人应根据要求并由承租人承担费用, 在房屋内安装所有额外的水管, 以满足承租人生产和经营的目的。为避免疑问, 承租人在房屋内安装额外的水管不应视为公共设施;

- d. Hệ thống thoát nước: phụ thuộc vào Bên Cho Thuê và/hoặc Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp, hệ thống thoát nước ngầm hoặc cống lộ thiên chạy dọc đường giao thông nội bộ được cung cấp để đảm bảo hệ thống thoát nước khớp nối hoàn toàn với hệ thống thoát nước chung bên ngoài khu vực.

Hệ thống thoát nước: 根据出租人和/或工业园区投资者的要求, 提供沿内部交通路线铺设的地下或露天下水道系统, 以确保排水系统与区域外的一般排水系统完全连接。

- e. Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Bên Cho Thuê cung cấp và có được tất cả các giấy phép cần thiết đối với hệ thống phòng cháy chữa cháy cơ bản trong Mặt Bằng (trên cơ sở không có hoạt động kinh doanh tại Mặt Bằng) theo quy định của luật về phòng cháy và chữa cháy cũng như thiết kế cơ sở và việc xây dựng Bất Động Sản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải chuẩn bị, lắp đặt, nghiệm thu, bảo trì và có được tất cả các giấy phép cần thiết cho phương án và hệ thống phòng cháy và chữa cháy cho Mặt Bằng phù hợp với yêu cầu kinh doanh của Bên Thuê trên Mặt Bằng và Các Yêu Cầu Pháp Lý áp dụng trong Thời Hạn Thuê và thời hạn gia hạn (nếu áp dụng). Để tránh hiểu nhầm, Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm về việc có được giấy phép phòng cháy - chữa cháy áp dụng cho hoạt động của Bên Thuê tại Mặt Bằng (nếu có), và Bên Cho Thuê sẽ hỗ trợ cung cấp các tài liệu pháp lý liên quan đến hệ thống phòng cháy - chữa cháy cơ bản được lắp đặt trong Mặt Bằng (trên cơ sở không có hoạt động kinh doanh tại Mặt Bằng) theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để Bên Thuê đăng ký xin giấy phép phòng cháy - chữa cháy. Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ hợp tác với các cơ quan có thẩm quyền trong các cuộc kiểm tra về phòng cháy - chữa cháy (bao gồm kiểm tra định kỳ và kiểm tra đột xuất) tại Mặt Bằng. Nếu có bất kỳ yêu cầu hoặc đề nghị nào từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến hệ thống phòng cháy - chữa cháy, mỗi bên trong số Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ xử lý và khắc phục các phần thuộc trách nhiệm của mình.

Hệ thống phòng cháy chữa cháy: 出租人应根据消防及消防法规的规定以及出租人房地产的设计和施工, 为该处所(非商业基础)的基本消防系统提供并获得所有必要的许可。承租人应在租赁期内和续租期内(如适用)根据承租人对物业的业务要求和适用的法律要求, 为物业准备、安装、测试、维护消防及灭火计划和系统, 并取得所有必要的许可。为避免任何误解, 承租方应负责取得适用于其在该处所经营活动的消防许可证(如有), 而出租方应协助提供主管部门要求在该处所安装的基本消防系统相关的法律文件(以该处所无经营活动为依据), 以便承租方注册

领取消防许可证。出租方与承租方应配合主管部门对房屋进行消防检查（包括定期检查和突击检查）。如果主管部门对消防系统有任何要求或建议，出租人和承租人应各自处理和修复其负责的部分。

- (iii) Bên Thuê sẽ thanh toán tất cả các chi phí và phí tổn hợp lý liên quan đến việc yêu cầu, lắp đặt, kết nối và cung cấp đường dây và mạng viễn thông cho các nhà cung cấp dịch vụ.

承租人应向服务提供商支付与申请、安装、连接和提供电信线路和网络有关的所有合理成本和费用。

2. Bàn Giao Và Nghiệm Thu Mật Bản

现场交接和验收

- 2.1. Bên Cho Thuê sẽ bàn giao Mật Bản cho Bên Thuê và Bên Thuê sẽ nhận bàn giao Mật Bản đó vào Ngày Bàn Giao hoặc bất kỳ ngày nào khác theo thỏa thuận của Các Bên. Trong thời gian Bên Cho Thuê bàn giao Mật Bản cho Bên Thuê, Các Bên sẽ tiến hành các thủ tục bàn giao theo Hợp Đồng này. Bên Thuê sẽ nghiệm thu Mật Bản trừ khi có bất kỳ sự khác biệt trọng yếu nào giữa Mật Bản và Thông Số Kỹ Thuật. Nếu có bất kỳ khiếm khuyết nào cần chỉnh sửa, Các Bên sẽ xác nhận các khiếm khuyết đó bằng văn bản và ký vào danh sách kiểm kê khiếm khuyết để Bên Cho Thuê thực hiện chỉnh sửa cho phù hợp. Ngoại trừ các hạng mục được cả Bên Cho Thuê và Bên Thuê xác nhận trong danh sách kiểm kê khiếm khuyết, việc Bên Thuê ký biên bản bàn giao có nội dung theo mẫu do Bên Cho Thuê cung cấp ("**Biên Bản Bàn Giao**"), việc chiếm hữu Mật Bản hoặc việc xảy ra bất kỳ sự kiện bàn giao Mật Bản nào khác được quy định trong Hợp Đồng này sẽ là bằng chứng cho thấy Bên Thuê nghiệm thu Mật Bản và rằng Mật Bản ở trong tình trạng tốt tại thời điểm Bên Thuê nghiệm thu Mật Bản.

出租人应将房屋交付给承租人，承租人应于交付日或双方约定的其他日期接收房屋。出租方向承租方交付该房屋期间，双方应按照本合同的约定履行交接手续。承租人应接受该处所，除非该处所与规格之间存在任何重大差异。如果任何缺陷需要纠正，双方应以书面形式确认该缺陷并签署缺陷清单，以便出租人做出适当的纠正。除房东和租客在缺陷清单中均已确认的项目外，租客以房东提供的形式签署交接记录（“交接记录”）、接管房屋或发生本协议规定的任何其他交接事件，均应为租客接受房屋的证据，且租客接受房屋时房屋状况良好。

- 2.2. Bên Cho Thuê sẽ không bàn giao Mật Bản cho Bên Thuê cho đến khi Bên Thuê hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp Đồng này, bao gồm cả Tiền Đặt Cọc, Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng của Mật Bản cho kỳ thanh toán đầu tiên. Nếu Bên Thuê không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nêu trên và Bên Cho Thuê đồng ý gia hạn ngày thanh toán đến một ngày khác, Ngày Bàn Giao sẽ tự động được gia hạn theo thời gian Bên Thuê chậm thanh toán. Nếu Bên Thuê chậm trễ trong việc nghiệm thu Mật Bản, Mật Bản sẽ được xem là đã được bàn giao vào Ngày Bàn Giao.

在承租人履行完本协议项下到期的所有付款义务（包括第一付款期的押金、租金和基础设施费用）之前，出租人不得将房屋交付给承租人。若承租方未能履行上述付款义务，且出租方同意将付款日期延长至其他日期，则承租方逾期付款时，交接日期将自动顺延。如果承租人延迟接受该房屋，则该房屋应被视为已于交接日交付。

- 2.3. Vào Ngày Bàn Giao, Các Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao và chụp ảnh Mặt Bằng vào Ngày Bàn Giao hoặc vào ngày khác theo thỏa thuận của Các Bên để xác nhận tình trạng Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung đã được Bên Cho Thuê lắp đặt (“**Hiện Trạng Ban Đầu**”).
交接日, 双方应签署交接记录并在交接日或双方同意的其他日期对房屋进行拍照, 以确认出租方安装的房屋及公共设施的状况 (“**初始状况**”)。
- 2.4. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê có quyền sử dụng Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung.
自交接日期起, 承租人有权使用该房屋和公共设施。
- 2.5. Mọi hành động của Bên Thuê để chiếm giữ Mặt Bằng hoặc một phần của Mặt Bằng trước Ngày Bàn Giao sẽ tuân theo tất cả các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này.
承租人在交接日期之前占用该处所或其任何部分的任何行为均应遵守承租人在本协议项下的所有义务。

3. Thời Hạn Thuê 租赁期限

- 3.1. Thời Hạn Thuê Mặt Bằng được quy định tại Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản của Hợp Đồng này. Các Bên có thể thỏa thuận để gia hạn Thời Hạn Thuê theo các điều khoản và điều kiện cụ thể như sau:

租赁期限规定于本协议第 A 部分“基本商业条款”。双方可同意延长租赁期限, 但须遵守以下具体条款和条件:

- (i) Không muộn hơn 6 (sáu) tháng trước Ngày Hết Hạn, một trong Các Bên sẽ gửi đề xuất gia hạn Hợp Đồng cho Bên còn lại. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được đề xuất nêu trên, Bên nhận được đề xuất phải trả lời bằng văn bản cho Bên đưa ra đề xuất về quyết định có gia hạn Hợp Đồng hay không. Nếu:

不迟于合同到期日前 6 (六) 个月, 一方应向另一方提交延长合同的提议。
自收到上述建议之日起 30 (三十) 日内, 接收建议的一方必须以书面形式向提出建议的一方回复是否延长合同的决定。如果:

- (a) Bên nhận được đề xuất gửi văn bản đồng ý về việc gia hạn Hợp Đồng cho Bên đưa ra đề xuất, Các Bên sẽ ký phụ lục gia hạn Hợp Đồng không muộn hơn 03 (ba) tháng trước Ngày Hết Hạn. Phụ lục này sẽ quy định rõ thời hạn gia hạn, Tiền Thuê (bao gồm Phí Quản Lý CHST) mới của Mặt Bằng và việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này (nếu có) theo thỏa thuận của Các Bên. Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm điều chỉnh Giấy Phép của Bên Thuê phù hợp với thời hạn gia hạn; hoặc

接收建议书的一方应向提出建议书的一方发出书面同意合同延期的同意书。双方应在合同到期日前不迟于 03 (三个) 个月签署合同延期附录。本附件将明确约定续租期限、该房屋新的租金 (含 CHST 管理费) 以及双方同意的对本合同条款和条件的修改和补充 (如有)。承租人应负责按照续约期限调整承租人执照; 或者

- (b) Bên nhận được đề xuất gửi văn bản từ chối gia hạn Hợp Đồng hoặc Bên nhận được đề xuất không trả lời đề xuất gia hạn trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được đề xuất gia hạn Hợp Đồng, Hợp Đồng này sẽ không được gia hạn và sẽ chấm dứt vào Ngày Hết Hạn, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

如果收到建议的一方以书面形式拒绝延长合同，或收到建议的一方未能在收到延长建议之日起 30（三十）天内对延长建议作出回应，则本合同将不会延长，并将于到期日终止，除非双方另有约定。

- (ii) Tùy theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê, Bên Thuê chỉ được ưu tiên gia hạn Hợp Đồng nếu đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này trong Thời Hạn Thuê.

出租人有权自行决定，仅在租赁期内全面履行了承租人在本合同项下的义务的前提下，承租人才有权优先续签合同。

- 3.2. Trong trường hợp (i) Bên nhận được đề xuất gửi văn bản từ chối gia hạn Hợp Đồng hoặc Bên nhận được đề xuất không trả lời đề xuất gia hạn trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được đề xuất gia hạn Hợp Đồng, hoặc (ii) Các Bên không ký phụ lục gia hạn Hợp Đồng không muộn hơn 3 (ba) tháng trước Ngày Hết Hạn, Bên Cho Thuê sẽ có quyền quảng cáo cho thuê Mặt Bằng và Bên Thuê có nghĩa vụ cho phép các bên thứ ba có nhu cầu thuê Mặt Bằng ra vào Mặt Bằng để tham quan theo đề nghị của Bên Cho Thuê.

如果 (i) 收到建议的一方以书面形式拒绝延长合同，或收到建议的一方在收到合同延长建议之日起 30（三十）天内未对延长建议作出回应，或 (ii) 双方未在到期日前 3（三）个月之前签署合同延长附件，则出租人有权刊登广告出租该处所，承租人有义务允许希望租赁该处所的第三方在出租人要求时进入该处所进行检查。

- 3.3. Không muộn hơn Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn, Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm di dời Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và Các Vật Lắp Đặt Cố Định đã được Bên Thuê lắp đặt và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Hiện Trạng Ban Đầu như vào Ngày Bàn Giao cho Bên Cho Thuê, ngoại trừ những hao mòn hợp lý nhưng không bao gồm tổn thất và/hoặc bất kỳ thiệt hại nào do Bên Thuê gây ra.

不迟于到期日或提前终止合同的终止日，承租人应负责拆除其所做的改建和安装的固定装置，并将房屋和公用设施（如有）恢复至交接日的原始状态（合理的磨损除外，但承租人造成的任何损失和/或损坏除外）。

- 3.4. Sau Ngày Hết Hạn hoặc sau ngày chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn, nếu Bên Thuê vẫn chưa hoàn thành việc khôi phục nguyên trạng Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Hiện Trạng Ban Đầu và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) cho Bên Cho Thuê phù hợp với các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, Bên Thuê và Bên Cho Thuê sẽ có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 21, 22 và 23.

在本合同到期日后或提前终止本合同的情形下，在合同终止日后，如果承租方尚未完成将房屋及公共设施（如有）恢复至原状并将房屋及公共设施（如有）按照本合同条款和条件退还给出租方，承租方和出租方应享有第 21、22 和 23 条规定的权利和义务。

4. Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng – Phí Thuê Trạm Biến Áp

租金和基础设施费用-变电站租赁费

- 4.1. Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng, Phí Thuê Trạm Biến Áp theo đơn giá được quy định trong Phần A – Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản cùng với Thuế GTGT được áp dụng trong khung thời gian quy định dưới đây.

承租人应在下述时间范围内按照 A 部分—基本商业条款中规定的费率向出租人支付租金和基础设施费用-变电站租赁费以及适用的增值税。

- 4.2. Toàn bộ thời gian thuê được chia thành các Kỳ Thanh Toán, mỗi Kỳ Thanh Toán là 3 tháng, bắt đầu tính từ Ngày Bàn Giao. Tiền Thuê của Mặt Bằng hàng Kỳ Thanh Toán phải được Bên Thuê thanh toán trước cho Bên Cho Thuê mà không cần thông báo, và không bị khấu trừ hoặc bù trừ (trừ khi được cho phép rõ ràng theo Hợp Đồng hoặc được Bên Cho Thuê đồng ý rõ ràng), vào 05 ngày đầu mỗi Kỳ Thanh Toán. Khoản thanh toán đầu tiên của Tiền Thuê đến hạn và phải trả vào hoặc trước Ngày Bàn Giao (trừ khi Bên Cho Thuê đồng ý khác đi).

整个租赁期应划分为若干个付款期，每个付款期为 3 个月，自交房日期起计算。承租人应在每个付款期的前 5 天向出租人预付房屋租金，无需通知，且不得扣除或抵扣（除非本合同明确允许或出租人明确同意）。首笔租金应于交房日期或之前到期支付（除非出租人另有约定）。

- 4.3. Phí Hạ Tầng hàng năm phải được Bên Thuê thanh toán không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Cho Thuê.

承租人必须在收到出租人通知之日起 10 天内支付年度基础设施费。

- 4.4. Phí Thuê Trạm Biến Áp hàng năm phải được Bên Thuê thanh toán không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Cho Thuê.

承租人必须在收到出租人通知之日起 10 天内支付变电站年度租赁费。

5. Tiền Đặt Cọc 定金

- 5.1. Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Đặt Cọc trong vòng 10 (mười) ngày sau khi ký kết Hợp Đồng này để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng, nếu Bên Thuê không thanh toán Tiền Đặt Cọc theo quy định nêu trên thì Bên Cho Thuê sẽ có quyền, theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê:

承租方应于本合同签订后 10 (十) 日内向出租方支付押金, 以保证承租方履行本合同规定的义务。如果承租人未能按上述规定支付押金, 则出租人有权自行决定:

- (i) gia hạn ngày thanh toán Tiền Đặt Cọc đến một ngày khác, và Bên Thuê sẽ, trong vòng 1 (một) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu, thanh toán cho Bên Cho Thuê tiền lãi do việc chậm thanh toán Tiền Đặt Cọc đó trong thời gian chậm thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày hoặc mức lãi suất cao nhất áp dụng cho việc chậm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Luật áp dụng tại từng thời điểm. Trong trường hợp này, Ngày Bàn Giao sẽ được tự động gia hạn theo thời gian chậm thanh toán Tiền Đặt Cọc; và/hoặc

将押金的支付日期延长至另一日期, 且承租人应在出租人要求之日起 1 (一) 日内, 按照 0.05%/天的利率或适用法律规定不时适用于延迟履行付款义务的最高利率, 向出租人支付该押金延迟支付的利息。在此情况下, 交接日期将根据押金的逾期付款期限自动顺延; 和/或

- (ii) chấm dứt Hợp Đồng này và Bên Thuê sẽ, trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu, thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền bằng tám phần trăm (8%) (hoặc tỷ lệ cao nhất áp dụng cho phạt vi phạm hợp đồng theo Luật áp dụng tại từng thời điểm) của Tiền Đặt Cọc và bồi thường cho các thiệt hại mà Bên Cho Thuê gánh chịu do Bên Thuê không thực hiện nghĩa vụ đó.

终止本协议, 并且承租人应在出租人要求后 5 (五) 日内, 向出租人支付相当于押金百分之八 (8%) 的违约金 (或根据随时适用的法律规定的违约金最高比率), 并赔偿出租人因承租人未能履行该义务而遭受的损失。

Để tránh hiểu nhầm, tất cả các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê trong Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực sau khi Bên Cho Thuê đã nhận đầy đủ Tiền Đặt Cọc theo quy định của Hợp Đồng. 为避免疑义, 出租人根据本协议承担的所有义务应于出租人按照本协议规定收到全额押金时生效。

- 5.2. Khi xảy ra mỗi trường hợp Bên Thuê không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào của Bên Thuê theo Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Luật, Bên Cho Thuê có quyền sử dụng toàn bộ hoặc một phần Tiền Đặt Cọc để thanh toán bất kỳ khoản phải trả, phí chậm thanh toán/các khoản thanh toán quá hạn, tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại còn nợ nào đến hạn theo Hợp Đồng này hoặc bất kỳ trách nhiệm nào khác mà Bên Thuê phải chịu và bất kỳ thiệt hại, thương tích cá nhân, chi phí hoặc trách nhiệm nào gây ra cho Bên Cho Thuê, mà không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền và biện pháp khắc phục nào khác của Bên Cho Thuê được quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Luật. Sau khi Bên Cho Thuê khấu trừ bất kỳ số tiền áp dụng nào từ Tiền Đặt Cọc theo Điều này, Bên Thuê sẽ ngay lập tức thanh toán cho Bên Cho Thuê số tiền bổ sung để tăng Tiền Đặt Cọc lên bằng với mức ban đầu trong vòng 5 (năm) ngày sau khi Bên Cho Thuê yêu cầu. Nếu Bên Thuê không thanh toán số tiền bổ sung trong thời hạn theo quy định tại Điều này, Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và Bên Thuê, trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu, phải thanh toán cho Bên Cho Thuê tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền bằng tám phần trăm (8%) (hoặc tỷ lệ cao nhất áp dụng cho phạt vi phạm hợp đồng theo Luật áp dụng tại từng thời điểm) của số tiền bổ sung và bồi thường thiệt hại cho tổn thất mà Bên Cho Thuê phải chịu do việc Bên Thuê không thực hiện nghĩa vụ đó. Trong thời gian

Bên Cho Thuê giữ Tiền Đặt Cọc, Tiền Đặt Cọc sẽ không được tính lãi. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Cho Thuê không thực hiện bất kỳ quyền nào theo Điều này sẽ không được coi là miễn trừ trách nhiệm thanh toán của Bên Thuê đối với bất kỳ khoản phải trả, phí chậm thanh toán/các khoản thanh toán quá hạn, tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại còn nợ nào đến hạn theo Hợp Đồng này hoặc bất kỳ trách nhiệm nào khác mà Bên Thuê phải chịu và bất kỳ thiệt hại, thương tích cá nhân, chi phí hoặc trách nhiệm nào gây ra cho Bên Cho Thuê.

如果承租人未能履行本协议项下或法律要求的任何义务或责任,出租人有权使用全部或部分押金支付任何未付款项、滞纳金/逾期付款、利息、罚款、本协议项下到期的损害赔偿金或承租人产生的任何其他责任以及对出租人造成的任何损害赔偿、人身伤害、费用或责任,但不影响本协议规定的或法律要求的出租人的任何其他权利和补救措施。出租人根据本条规定从押金中扣除任何适用金额后,承租人应在出租人要求后 5 (五) 日内及时向出租人支付额外金额,以将押金增加至原金额。承租方未能按照本条规定的期限支付附加金额的,出租方有权解除本合同,并且承租方应当自出租方要求之日起 5 (五) 日内,向出租方支付相当于附加金额百分之八 (8%) (或当时适用的法律规定的最高违约金比率) 的违约金,并赔偿出租方因承租方未能履行该义务而遭受的损失。在房东持有押金期间,押金不会产生利息。为避免疑义,出租人未行使本条项下的任何权利不应被视为免除承租人根据本协议到期应付的任何款项、滞纳金/逾期付款、利息、罚款、违约金或承租人产生的任何其他责任以及对出租人造成的任何损害、人身伤害、费用或责任。

5.3. Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả cho Bên Thuê trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi các điều kiện dưới đây được đáp ứng:

在满足以下条件后,房东将在 30 (三十) 天内将押金退还给租客:

(a) phụ thuộc vào việc khấu trừ theo Hợp Đồng này mà không có bất kỳ khoản lãi nào, bao gồm nhưng không giới hạn:
根据本协议扣除且不计利息,包括但不限于:

(i) bất kỳ khoản Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng và các khoản phí tiện ích còn nợ nào tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng này, Ngày Hết Hạn hoặc ngày mà Bên Thuê hoàn thành việc khôi phục toàn bộ Mặt Bằng về Hiện Trạng Ban Đầu và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) cho Bên Cho Thuê, tùy từng trường hợp áp dụng;

(ii)本协议终止时、到期日或承租人完成将整个房屋恢复到其原始状态并将房屋和公共设施(如有)归还给出租人之日(如适用)未支付的任何租金、基础设施费用和公用事业费用;

(iii) bất kỳ chi phí và phí nào liên quan đến việc khôi phục và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có); và

与修复和归还处所和公共设施有关的任何成本和费用(如有);和

- (iv) bất kỳ khoản phải trả, phí chậm thanh toán/các khoản thanh toán quá hạn, tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại còn nợ nào đến hạn theo Hợp Đồng này hoặc bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào khác mà Bên Thuê phải gánh chịu và bất kỳ thiệt hại, thương tích cá nhân, chi phí hoặc trách nhiệm pháp lý nào gây ra cho Bên Cho Thuê; và

任何未付款项、滞纳金/逾期付款、利息、罚款、本协议项下到期的损害赔偿或承租人产生的任何其他责任以及对出租人造成的任何损害赔偿、人身伤害、费用或责任；和

- (b) khi tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Thuê theo Hợp Đồng này đã được hoàn thành đầy đủ đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn:

当承租人根据本协议承担的所有义务和责任均已完全履行并使出租人满意时，包括但不限于：

- (i) Bên Thuê đã hoàn trả Mật Bản và Các Tiện Ích Chung (nếu có) theo Hợp Đồng này;

承租人已根据本合同的约定归还房屋及公用设施（如有）；

- (ii) Bên Thuê đã hủy đăng ký hoặc thay đổi tất cả các giấy chứng nhận và giấy phép quy định Mật Bản là địa chỉ được đăng ký/được ghi nhận (nếu có, bao gồm nhưng không giới hạn ở Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp, Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư, đăng ký thuê, điện thoại, internet hoặc truyền hình cáp); và

承租人已注销或更改所有指定该处所为注册/记录地址的证书和许可证（如有，包括但不限于商业登记证、投资登记证、税务登记证、电话、互联网或有线电视）；和

- (iii) Bên Thuê đã thanh toán tất cả các khoản phải trả bởi Bên Thuê cho Bên Cho Thuê và bất kỳ bên liên quan nào khác theo Hợp Đồng này trong trường hợp liên quan đến các quy định của Hợp Đồng này.

承租人已支付了承租人根据本协议应付给出租人和其他任何相关方的所有与本协议规定有关的款项。

6. Phí Tiện Ích 公用事业费

- 6.1. Bên Thuê, tùy thuộc vào nhu cầu và bằng chi phí và phí tổn của Bên Thuê, sẽ lắp đặt tất cả điện thoại, máy fax, internet, và modem máy tính, và các hệ thống cáp nối liên quan đến Mật Bản và vận hành dây điện của các thiết bị đó theo phương thức đã được Bên Cho Thuê phê duyệt trước đó bằng văn bản, và đảm bảo rằng tất cả các công việc lắp đặt sẽ được thực hiện bởi đơn vị có thẩm quyền phù hợp.

承租人应自行决定并承担费用和开支，安装与该处所相关的所有电话、传真、互联网和计算机调制解调器以及电缆系统，并以出租人事先书面批准的方式操作此类设备的布线，并确保所有安装工作均由具有适当资格的承包商完成。

6.2. Bên Thuê sẽ thanh toán tất cả các chi phí nước, điện, vận hành trạm biến áp, viễn thông (bao gồm nhưng không giới hạn, điện thoại, máy điện báo, máy fax, internet, thiết bị vệ tinh và thiết bị phát sóng) và hệ thống cấp nổi từ điểm đầu nổi của Khu Công Nghiệp đến Mặt Bể, việc thu gom và xử lý rác và chất thải công nghiệp và chất thải nguy hại (trừ chất thải và rác văn phòng) và các dịch vụ khác được cung cấp và tiêu thụ tại Mặt Bể kể từ Ngày Bàn Giao cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Ngày Hết Hạn hoặc ngày Bên Thuê hoàn thành việc khôi phục toàn bộ Mặt Bể và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Tình Trạng Ban Đầu và hoàn trả Mặt Bể và Các Tiện Ích Chung (nếu có) cho Bên Cho Thuê, tùy từng trường hợp áp dụng, và các khoản thuế liên quan đến việc Bên Thuê sử dụng Mặt Bể và bất kỳ khoản thuế, tiền phạt vi phạm, phụ phí, các khoản phí khác hoặc các khoản tương tự do bất kỳ cơ quan chính phủ hoặc bên cung cấp tiện ích nào áp dụng đối với Bên Thuê. Nếu Bên Cho Thuê thanh toán bất kỳ khoản phí tiện ích nào thay cho Bên Thuê, tất cả các khoản thuế và chi phí phát sinh liên quan đến khoản thanh toán đó sẽ do Bên Thuê chịu và Bên Thuê sẽ hoàn trả tất cả các khoản phí tiện ích do Bên Cho Thuê trả thay cho Bên Thuê. Nếu điều kiện cho phép, Bên Cho Thuê có thể, bằng chi phí của Bên Thuê, thu xếp để bất kỳ tiện ích nào được đo đạc riêng và tính phí trực tiếp cho Bên Thuê bởi cơ quan chính phủ hoặc bên cung cấp tiện ích. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê sẽ thanh toán phần phí của Bên Thuê trong tất cả các khoản phí (bao gồm cả Thuế GTGT liên quan, nếu có) cho các tiện ích được đo đạc chung dựa trên mức tiêu thụ, theo tính toán hợp lý của Bên Cho Thuê. Trong bất kỳ trường hợp nào, Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ vi phạm nào đối với nghĩa vụ này hoặc bất kỳ tổn thất, thương tích nào mà Bên Thuê hoặc bất kỳ bên nào khác phải chịu hoặc gánh chịu (vi bất kỳ lý do nào) do các tiện ích theo Hợp Đồng này không được cung cấp hoặc bị gián đoạn. Việc các tiện ích theo Hợp Đồng này không được cung cấp hoặc bị gián đoạn sẽ không dẫn đến việc chấm dứt Hợp Đồng này hoặc cắt giảm Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng. Bên Thuê đồng ý chỉ sử dụng nước và cống thoát nước cho vệ sinh thông thường và vệ sinh Mặt Bể.

6.2. 承租人应支付自交接日起至本合同终止之日、合同到期日或承租人将整个物业及公共设施（如有）修复至原状并将物业及公共设施（如有）归还出租人之日（视情况而定）止在物业提供和消费的水、电、变电站运营、电信（包括但不限于电话、电报、传真、互联网、卫星设备和广播设备）和从工业园区连接点至物业的有线系统的所有费用、垃圾及工业废物及危险废物（办公废物及垃圾除外）的收集和处置以及在该物业提供和消费的其他服务的所有费用，以及与承租人使用物业有关的税费和任何政府机构或公用事业提供商向承租人征收的任何税费、罚款、附加费、其他费用或类似金额。如果出租人代为支付任何水电费，则与该支付有关的所有税费应由承租人承担，且承租人应偿还出租人代为支付的所有水电费。如果条件允许，房东可以安排政府机构或公用事业提供商对所有公用事业进行单独计量，并直接向房客收取费用，费用由房客承担。自出租人提出要求之日起 15（十五）天内，承租人应支付出租人合理计算的通常按消耗量计量的所有公用事业费用（包括相关增值税，如有）的承租人份额。在任何情况下，出租人均不对任何违反本义务的行为或因本协议项下的设施无法使用或中断而导致承租人或任何其他方遭受或招致的任何损失或伤害（无论如何造成）承担责任。本协议项下设施的故障或中断不应导致本协议的终止或租金和设施费用的减少。承租人同意仅使用水和下水道对房屋进行一般清洁和卫生处理。

7. Thuế 稅收

- 7.1. Bên Thuê sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn Thuế GTGT và bất kỳ khoản thuế, phí nào khác áp dụng cho Bên Thuê theo quy định của Luật hiện hành (gọi chung là “Thuế”) liên quan đến Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng, phí tiện ích và bất kỳ khoản phải trả nào khác mà Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê, cơ quan nhà nước hoặc bên cung cấp tiện ích, tùy từng trường hợp áp dụng.

承租人应按时足额支付与租金、基础设施费、公用事业费以及承租人应向出租人、政府机构或公用事业提供商（视情况而定）支付的任何其他应付款项有关的增值税及适用法律规定的任何其他适用于承租人的税费（统称“税费”）。

- 7.2. Trong trường hợp sau khi Hợp Đồng này được ký kết, bất kỳ khoản Thuế nào tăng lên hoặc bất kỳ khoản Thuế mới nào được thu hoặc được tính, hoặc bất kỳ cơ quan chính phủ nào hoặc cơ quan trực thuộc chính phủ đó bắt đầu thu bất kỳ khoản Thuế nào đã được áp dụng nhưng chưa được thu hoặc đã tạm ngưng thu, Bên Thuê sẽ thanh toán và/hoặc hoàn trả lại cho Bên Cho Thuê khoản Thuế bổ sung đó. Trong trường hợp sau khi Thời Hạn Thuế hết hạn, cơ quan chính phủ hoặc các cơ quan có thẩm quyền truy thu bất kỳ khoản Thuế nào đối với Bên Cho Thuê và thời gian áp dụng việc truy thu đó bao gồm cả Thời Hạn Thuế hoặc bất kỳ phần nào của Thời Hạn Thuế, thì theo thông báo của Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ hoàn trả đầy đủ cho Bên Cho Thuê các khoản Thuế bổ sung do Bên Cho Thuê thanh toán cho Thời Hạn Thuế. Điều 7.2 này sẽ vẫn có hiệu lực sau khi Hợp Đồng này chấm dứt hoặc hết hạn.

如果在本协议签订后，任何税费增加或征收或评估任何新税费，或任何政府机构或机关开始征收任何已征收但尚未征收或已暂停征收的税费，则承租人应向出租人支付和/或偿还该等额外税费。如果租赁期届满后，任何政府机构或机关向出租人征收任何税款，且该征税期间涵盖租赁期或租赁期的任何部分，则承租人应在收到出租人的通知后，全额偿还出租人为租赁期支付的任何额外税款。本第 7.2 条在本协议终止或到期后仍然有效。

8. Phương Thức Thanh Toán 付款方式

- 8.1. Tất cả các khoản thanh toán mà Bên Thuê được yêu cầu thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này (hoặc cho bên khác mà Bên Cho Thuê có thể chỉ định bằng văn bản tại từng thời điểm) sẽ được thực hiện bằng hình thức chuyển tiền tới tài khoản mà Bên Cho Thuê có thể tại từng thời điểm chỉ định bằng văn bản cho Bên Thuê. Bên Cho Thuê sẽ thông báo trước cho Bên Thuê nếu Bên Cho Thuê thay đổi tài khoản. Mỗi Bên sẽ chịu trách nhiệm đối với các khoản phí phát sinh (nếu có) từ các giao dịch chuyển khoản ngân hàng do Bên đó thực hiện.

承租人根据本协议需要向出租人（或出租人不时以书面形式指定的其他方）支付的所有款项均应通过转账方式支付至出租人不时以书面形式指定的账户。若出租人变更账户，出租人将提前通知承租人。各方应负责其进行的银行转账交易所产生的任何费用（如有）。

- 8.2. Nghĩa vụ của Bên Thuê trong việc thanh toán Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng và các khoản tiền khác cho Bên Cho Thuê và các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ độc lập. Bên Thuê sẽ không có quyền tại bất kỳ thời điểm nào giảm, giảm trừ hoặc khấu trừ bất kỳ khoản Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng nào hoặc các khoản tiền khác đến hạn thanh toán

theo Hợp Đồng này trừ khi được quy định rõ ràng trong Hợp Đồng này. Trừ trường hợp được quy định khác đi trong Hợp Đồng này, nếu Bên Thuê chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào của Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác, Bên Cho Thuê sẽ có quyền yêu cầu Bên Thuê trả tiền lãi đối với khoản Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác bị chậm thanh toán theo mức lãi suất là 0,05%/ngày (hoặc mức lãi suất cao nhất áp dụng cho trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Luật áp dụng tại từng thời điểm), được tính từ (nhưng không bao gồm) ngày đầu tiên của thời hạn thanh toán có liên quan đến (và bao gồm) ngày thực tế hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đó. Khoản tiền lãi do chậm thanh toán phải trả cho Bên Cho Thuê sẽ là quyền và biện pháp khắc phục bổ sung của Bên Cho Thuê bên cạnh tất cả các quyền và biện pháp khắc phục khác của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Luật.

承租人向出租人支付租金、设施费和其他款项的义务与出租人在本协议项下的义务是独立的义务。除本协议明确规定外, 承租人无权随时减少、扣除或抵消任何租金、设施费或本协议项下到期的其他款项。除本协议另有规定外, 如果承租人延迟支付任何租金、基础设施费用或任何其他款项, 出租人有权要求承租人就租金、基础设施费用或任何延迟支付的其他款项支付利息, 利率按每天 0.05% 计算 (或根据不时适用的法律适用于延迟履行付款义务的最高利率), 自该付款义务实际完成之日 (含) 开始的付款期的第一天起计算 (但不包括该天)。向出租人支付的逾期付款利息应是出租人根据本协议或法律享有的所有其他权利和补救措施之外的一项额外权利和补救措施。

9. Sử Dụng 使用

- 9.1. Mặt Bằng sẽ chỉ được sử dụng cho mục đích sử dụng được cho phép như quy định tại Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản và bất kỳ mục đích sử dụng nào khác được Bên Cho Thuê chấp thuận tại từng thời điểm, tất cả các mục đích đó đều phải phù hợp với (i) Giấy Phép của Bên Thuê, (ii) (các) chức năng của Bất Động Sản như được quy định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Bất Động Sản ("**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Bất Động Sản**"), (iii) quy hoạch tổng thể, hướng dẫn, quy định và chính sách đã được phê duyệt của Khu Công Nghiệp, và (iv) Luật, và Bên Thuê sẽ, trước khi ký kết Hợp Đồng này, có đánh giá độc lập về việc Mặt Bằng có phù hợp để thực hiện hoạt động kinh doanh của Bên Thuê hay không. Bên Thuê sẽ, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký kết Hợp Đồng này nhưng trong mọi trường hợp, không trễ hơn Ngày Bắt Đầu Thuê, cung cấp cho Bên Cho Thuê bản sao có chứng thực của tất cả các Giấy Phép liên quan của Bên Thuê.

承租方仅可将物业用于《基本商业条款》第一部分所列的许可用途及出租方不时批准的任何其他用途, 且所有上述用途均应符合 (i) 承租方执照, (ii) 该物业的土地使用权证、房屋所有权证及其他附属于该物业的资产证 ("房产证") 所列的功能, (iii) 经批准的工业园区总体规划、指导方针、法规和政策, 及 (iv) 法律, 且承租方应在签订本协议前对物业是否适合其开展业务经营进行独立评估。承租人应在本协议签署之日起 30 (三十) 日内, 但无论如何不迟于租赁开始日, 向出租人提供承租人所有相关许可证的认证副本。

Vì mục đích của Điều này, "**Giấy Phép**" có nghĩa là Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và/hoặc Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp và/hoặc Giấy Chứng Nhận Đăng Ký

Hoạt Động Chi Nhánh và/hoặc Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đơn Vị Kinh Doanh, nếu áp dụng, của Bên Thuê do cơ quan có thẩm quyền cấp để cấp phép cho Bên Thuê thực hiện một số hoạt động kinh doanh và/hoặc dự án đầu tư mà trong đó ghi nhận Mặt Bằng là địa điểm đăng ký.

为本条之目的, “许可证”指主管当局向承租人颁发的投资登记证和/或企业登记证和/或分支机构登记证和/或商业实体登记证(如适用), 以许可承租人开展以该处所为注册地点的某些商业活动和/或投资项目。

Bên Thuê đảm bảo rằng việc Bên Thuê sử dụng Mặt Bằng sẽ tuân thủ Luật áp dụng và quy định của Hợp Đồng này. Bên Thuê sẽ tại mọi thời điểm tuân thủ và duy trì hiệu lực của các Giấy Phép. Bên Thuê sẽ không tiến hành hoặc đưa ra thông báo về bất kỳ hoạt động đầu giá hoặc kinh doanh bán lẻ nào (chẳng hạn như thanh lý hoặc giảm giá sản phẩm để ngừng kinh doanh) trên Mặt Bằng. Nếu không có chấp thuận trước của Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ không hoặc không đồng ý cho bất kỳ bên thứ ba nào lái bất kỳ phương tiện nào (ngoại trừ xe nâng) vào Mặt Bằng. Bên Thuê sẽ sử dụng Mặt Bằng một cách cẩn trọng, an toàn, đúng quy cách và sẽ không thực hiện bất kỳ điều gì ảnh hưởng bất lợi đến giá trị của Mặt Bằng và quyền sử dụng đất, gây quá tải mặt sân hoặc kết cấu của Mặt Bằng hoặc thực hiện bất kỳ điều gì có thể gây tổn hại đến Mặt Bằng, bao gồm nhưng không giới hạn, không làm rò rỉ các chất ô nhiễm, độc hại, dễ cháy, nổ, phóng xạ, ăn mòn, nguy hại, có hại hoặc các chất nguy hiểm khác. Trong quá trình sử dụng Mặt Bằng, Bên Thuê sẽ không thực hiện bất kỳ hành động nào gây phiền toái cho các bên khác. Việc lưu giữ ở khu vực bên ngoài, bao gồm nhưng không giới hạn, việc đậu xe trong khu vực cấm đậu xe, bị nghiêm cấm nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê sẽ tuân thủ các quy định của Bên Cho Thuê và các yêu cầu và quy định liên quan của Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp được Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê tại từng thời điểm và tất cả các Luật, lệnh, bản án, pháp lệnh, quy định, quy tắc, chỉ thị, cho phép, giấy phép, cam kết và hạn chế áp dụng cho việc sử dụng và chiếm giữ Mặt Bằng, bao gồm việc tuân thủ các Luật áp dụng về môi trường, phòng cháy và chữa cháy (gọi chung là “**Các Yêu Cầu Pháp Lý**”). Nếu có bất kỳ thay đổi hoặc điều chỉnh nào, trong phạm vi hoặc ngoài phạm vi Mặt Bằng, được yêu cầu theo Các Yêu Cầu Pháp Lý, bao gồm cả việc tuân thủ Luật phòng cháy và chữa cháy, vì lý do Bên Thuê chiếm giữ hoặc sử dụng Mặt Bằng, do hoạt động kinh doanh của Bên Thuê, do hàng hóa hoặc các tài sản khác được Bên Thuê cất giữ hoặc sử dụng, hoặc do các yêu cầu khác của Bên Thuê, tất cả các chi phí phát sinh sẽ do Bên Thuê chịu sau khi được Bên Cho Thuê đồng ý trước bằng văn bản liên quan đến các thay đổi hoặc điều chỉnh đó. Bên Thuê sẽ không thực hiện hoặc cho phép bên khác thực hiện bất kỳ điều gì có thể làm mất hiệu lực bảo hiểm của Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê hoặc làm tăng rủi ro bảo hiểm. Nếu bất kỳ sự gia tăng nào về chi phí bảo hiểm của Bên Cho Thuê đối với bất kỳ khoản bảo hiểm nào là do Bên Thuê gây ra, thì Bên Thuê sẽ thanh toán chi phí gia tăng đó cho Bên Cho Thuê.

承租人保证其对房屋的使用将遵守适用法律和本协议的规定。承租人将始终遵守并保持许可的有效性。承租人不得在房屋内进行或发出任何拍卖或零售业务(如清算或出售产品以停止交易)的通知。未经出租人事先同意, 承租人不得或不允许任何第三方驾驶任何车辆(叉车除外)进入房屋。承租人将以谨慎、安全和适当的方式使用房屋, 不得做任何对房屋价值和土地使用权产生不利影响的事情, 不得使房屋的地板或结构超载或做任何可能对房屋造成损害的事情, 包括但不限于不释放任何污染性、毒性、易燃性、易爆性、放射性、腐蚀性、危险性、有害性或其他危险物质。在使用场地期间, 承租人不得采取任何对其他方造成滋扰的行为。未经出租人事先书面同意, 严禁在室外区域停车, 包括但不限于在禁止停车区域停车。承租人应遵守出租人的规定以及出租人不时通知承租人的工业园区投资者的相关要求和规

定以及所有适用于场地使用和占用的法律、命令、判决、条例、法规、规则、指令、许可、执照、承诺和限制，包括遵守适用的环境、消防和消防法律（统称为“法律要求”）。如果由于承租人占用或使用房屋、承租人的商业活动、承租人储存或使用的货物或其他资产或承租人的其他要求，需要根据法律要求对房屋内外进行任何变更或调整，包括遵守《消防法》，则在获得出租人关于此类变更或调整的事先书面同意后，承租人应承担由此产生的所有费用。承租人不得从事或允许任何其他方从事任何可能使承租人或出租人的保险失效或增加保险风险的行为。如果出租人的任何保险费用因承租人的原因而增加，承租人应向出租人支付增加的费用。

- 9.2. Bên Thuê sẽ sử dụng Mặt Bằng tuân thủ chặt chẽ Điều 9.1 nêu trên, các điều khoản liên quan khác theo Hợp Đồng này và Các Yêu Cầu Pháp Lý. Bên Thuê bị nghiêm cấm đặt, lưu trữ, vận chuyển, sử dụng hoặc sản xuất bất kỳ hàng hóa bất hợp pháp và hàng hóa nguy hiểm nào (bao gồm nhưng không giới hạn, hàng hóa gây ô nhiễm môi trường, độc hại, dễ cháy, nổ, phóng xạ, nguy hại, có hại hoặc các chất nguy hiểm khác) hoặc cho phép bên khác tiến hành bất kỳ hoạt động nào liên quan đến hàng hóa bất hợp pháp và hàng hóa nguy hiểm trong hoặc xung quanh Mặt Bằng hoặc khu vực công cộng của Dự Án mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

承租方应严格遵守上述第 9.1 条、本协议其他相关规定及法律要求使用承租单元。未经出租方事先书面同意，承租方严禁在承租单元内或项目公共区域内或周围放置、储存、运输、使用或制造任何非法物品及危险物品（包括但不限于造成环境污染的物品、有毒、易燃、易爆、放射性、危险、有害或其他危险物质的物品）或允许任何其他方在承租单元内或周围或项目公共区域内进行与非法物品及危险物品有关的任何活动。

- 9.3. Bên Thuê sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với tất cả các tổn thất và trách nhiệm pháp lý nếu vi phạm Điều 9 của Hợp Đồng này, và làm cho Mặt Bằng hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng bị hư hỏng, phá hủy hoặc gây ra tổn thất, tổn hại, tổn thất tài sản hoặc bất kỳ tổn thất nào khác của Bên Cho Thuê và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào, bao gồm nhưng không giới hạn việc giảm giá trị Mặt Bằng hoặc Dự Án và tổn thất thu nhập từ tiền thuê. Nếu bất kỳ bên thứ ba nào khởi kiện chống lại Bên Cho Thuê, yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường tổn thất hoặc bồi thường thiệt hại (bao gồm nhưng không giới hạn các bồi thường mang tính trừng phạt), tiến hành khởi kiện ra trọng tài hoặc kiện tụng hoặc các thủ tục tư pháp khác, hoặc gây ra bất kỳ việc điều tra hoặc trừng phạt nào khác bởi các cơ quan chính phủ đối với Bên Cho Thuê, do Bên Thuê không tuân thủ Điều 9.2 của Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ hợp tác đầy đủ để bảo vệ Bên Cho Thuê, bồi thường đầy đủ cho Bên Cho Thuê đối với tất cả các tổn thất và chi phí (bao gồm nhưng không giới hạn ở phí tố tụng và phí trọng tài, phí luật sư, phí tư vấn hoặc phí chuyển môn phát sinh thực tế) theo đó để đảm bảo Bên Cho Thuê không bị thiệt hại.

若承租方违反本协议第九条，致使该单元或其任何部分遭受毁损、毁坏，或给出租方和/或任何第三方造成灭失、损坏、财产损失或任何其他损失，包括但不限于该单元或项目价值的贬损和租金收入的损失，承租方应对此等损失和责任承担全部责任。如果因承租方未遵守本协议第 9.2 条的规定，导致任何第三方对出租方提起诉讼、寻求损害赔偿或赔偿（包括但不限于惩罚性赔偿）、提起仲裁或诉讼或其他司法程序、或导致政府机构对出租方进行调查或其他处罚，则承租方应全力配合出租方

的辩护，并全额赔偿出租方因此而遭受的所有损失和费用（包括但不限于实际发生的诉讼和仲裁费用、律师费、咨询费或专业费用），以使出租方免受损害。

10. Bảo Hiểm 保险

- 10.1. Bên Cho Thuê, bằng chi phí của Bên Cho Thuê, sẽ mua các bảo hiểm sau đây và duy trì hiệu lực liên tục của các bảo hiểm đó trong thời gian từ Ngày Bàn Giao đến Ngày Hết Hạn tại một công ty bảo hiểm có uy tín hàng đầu: (i) bảo hiểm mọi rủi ro tài sản (để bảo hiểm cho toàn bộ chi phí thay thế Mặt Bằng và mọi tài sản của Bên Cho Thuê trong Mặt Bằng), và (ii) bất kỳ bảo hiểm nào khác trong phạm vi bắt buộc theo quy định của Luật hiện hành áp dụng vào từng thời điểm đối với việc Bên Cho Thuê cho thuê Mặt Bằng. Bên Cho Thuê có thể áp dụng bảo hiểm cho Mặt Bằng thông qua việc đưa Mặt Bằng vào chính sách bảo hiểm chung của trụ sở chính của Bên Cho Thuê, miễn là chính sách bảo hiểm đó đáp ứng các điều kiện được quy định tại Điều này.

出租人应自费从交接日到到期日在一家领先的保险公司购买并保持以下保险的持续有效性：(i)一切险财产保险（涵盖更换该处所和出租人在处所内的所有资产的全部费用）；以及(ii)出租人租赁该处所时适用法律不时要求的任何其他保险。出租人可通过将房屋纳入出租人总部的一般保险单的方式对房屋进行投保，但前提是该保险单符合本条规定的条件。

11. Sửa Chữa Bởi Bên Cho Thuê 由出租方维修

- 11.1. Bên Cho Thuê sẽ sửa chữa, thay thế và duy trì, bằng chi phí của Bên Cho Thuê, tính ổn định về kết cấu của mái, móng, lún nền (trong giới hạn tải cho phép), các thiết bị điện và hệ thống khác mà Bên Cho Thuê cung cấp và lắp đặt tại Mặt Bằng, thông tin chi tiết được quy định tại **Phụ lục 3** của Hợp Đồng này, trừ khi hư hỏng do lỗi của Bên Thuê.

出租人应自费修理、更换和维护出租人在房屋内提供和安装的屋顶、地基、地面沉降（在允许的荷载限度内）、电气设备和其他系统的结构稳定性，详情见本合同附录3，除非损坏是由于承租人的过错造成的。

- 11.2. Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm sửa chữa các khiếm khuyết tiềm tàng của công trình mà không thể nhận thấy vào Ngày Bàn Giao. Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm về những tổn thất và thiệt hại không được bảo hiểm do Bên Thuê, đại lý, nhà thầu, nhân viên, khách của Bên Thuê hoặc bất kỳ bên nào khác có liên quan đến Bên Thuê gây ra và các hao mòn hợp lý. Bên Cho Thuê sẽ không có nghĩa vụ sửa chữa bất kỳ hư hỏng nào xảy ra sau Ngày Bàn Giao nếu những hư hỏng đó không phải do Bên Cho Thuê gây ra. Bên Thuê sẽ kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê về bất kỳ sửa chữa nào yêu cầu Bên Cho Thuê thực hiện theo Điều 11 này, sau đó Bên Cho Thuê sẽ, trong thời gian hợp lý kể từ khi nhận được thông báo của Bên Thuê, sửa chữa hoặc phản hồi cho Bên Thuê về kế hoạch sửa chữa có liên quan, và Bên Thuê sẽ cung cấp cho Bên Cho Thuê và các nhân viên, đại lý và nhà thầu của Bên Cho Thuê quyền ra vào cần thiết đối với Mặt Bằng, tại mọi thời điểm hợp lý (hoặc trong trường hợp khẩn cấp, tại bất kỳ thời điểm nào), để sửa chữa. Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào gây ra bởi việc Bên Cho Thuê và các nhân viên, đại lý và nhà thầu của Bên Cho Thuê ra vào Mặt Bằng trong những trường hợp như vậy nếu như không có sự hướng dẫn, giám sát của Bên Thuê trong quá trình bảo trì, sửa chữa. Trong trường hợp hư hỏng nặng hơn do Bên Thuê chậm thông báo trong thời gian hợp lý, thì chi phí sửa chữa cho phần hư hỏng nặng hơn và mọi trách nhiệm phát sinh từ đó sẽ do Bên Thuê chịu. Nếu Bên Cho Thuê chậm trễ thực hiện nghĩa vụ sửa chữa của Bên Cho Thuê, Bên Thuê có quyền thuê một bên thứ ba có đủ năng lực để thực hiện việc sửa chữa và bảo dưỡng đó.

出租方应负责修理交付日无法发现的潜在建筑缺陷。出租方对因承租方、承租方的代理人、承包商、员工、客户或任何与承租方有关的第三方造成的损失和损害，以及合理磨损不承担责任。若损坏发生在交付日之后且不是由出租方造成的，出租方不负有修理责任。承租方应及时书面通知出租方任何需要出租方修理的事项，根据本条规定，出租方将在合理时间内从接到承租方通知之日起进行修理或反馈相关修理计划，且承租方应在合理时间内（如紧急情况下，任何时间）为出租方及出租方的员工、代理人和承包商提供必要的进入场地的权限。出租方在未收到承租方的指导和监督下进行维修时，不对出租方及出租方员工、代理人、承包商进入场地而导致的任何损失或损害承担责任。若因承租方未能在合理时间内通知而导致损坏加重，修理加重部分的费用及由此产生的责任由承租方承担。若出租方未能及时履行修理责任，承租方有权聘请具有相应能力的第三方进行修理和维护。

- 11.3. Bên Cho Thuê sẽ, tùy theo quyết định riêng của Bên Cho Thuê, lập kế hoạch về thời gian bảo trì và sửa chữa các khu vực đậu xe và các khu vực chung khác bên ngoài Mặt Bằng, bao gồm, nhưng không giới hạn ở đường lái xe, lối đi, cảnh quan và các khu đất xung quanh Mặt Bằng.

出租方将根据自己的决定，制定维护和修理场地外停车区域及其他公共区域的计划，包括但不限于车道、人行道、景观以及场地周围的土地。

12. Sửa Chữa Bởi Bên Thuê 由出租方维修

Phụ thuộc vào các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê tại Điều 11 và phụ thuộc vào các Điều 10 và 16, Bên Thuê, bằng chi phí của Bên Thuê, sẽ sửa chữa, thay thế và bảo dưỡng trong tình trạng tốt tất cả các phần khác của Mặt Bằng và tất cả các khu vực, nâng cấp và hệ thống khác phục vụ riêng cho Mặt Bằng mà được Bên Thuê lắp đặt, bổ sung (bao gồm hệ thống cứu hỏa mà Bên Thuê lắp đặt bổ sung theo nhu cầu hoạt động của Bên Thuê), thông tin chi tiết được quy định tại **Phụ lục 3** của Hợp Đồng này, trừ khi hư hỏng do lỗi của Bên Cho Thuê. Việc sửa chữa và thay thế thông thường đó do Bên Thuê chịu trách nhiệm sẽ kéo dài đến sau Thời Hạn Thuê nếu Bên Thuê không hoàn thành nghĩa vụ của Bên Thuê theo Điều này trước hoặc vào Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng này. Nếu Bên Thuê ủy thác nghĩa vụ sửa chữa của Bên Thuê theo Hợp Đồng này cho bất kỳ nhà thầu bên thứ ba nào, thì nhà thầu bên thứ ba đó và phạm vi dịch vụ của nhà thầu bên thứ ba đó sẽ được Bên Cho Thuê chấp thuận một cách hợp lý. Nếu Bên Thuê không thực hiện bất kỳ sửa chữa hoặc thay thế nào mà Bên Thuê chịu trách nhiệm hoặc không thực hiện bất kỳ hành động hợp lý và cần thiết nào để khắc phục trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê có thể thực hiện công việc đó và được Bên Thuê bồi hoàn trong vòng 10 (mười) ngày sau khi có yêu cầu. Phụ thuộc vào các Điều 10 và 16, Bên Thuê sẽ chịu toàn bộ chi phí sửa chữa hoặc thay thế bất kỳ bộ phận nào của Mặt Bằng đối với hư hỏng do Bên Thuê, đại lý, nhà thầu hoặc khách mời của Bên Thuê gây ra và bất kỳ việc sửa chữa nào chỉ mang lại lợi ích cho Mặt Bằng.

根据出租方在第 11 条中的义务，并根据第 10 条和第 16 条的规定，承租方应自费修理、更换并保持场地的所有其他部分以及所有由承租方安装、增设（包括承租方根据自身运营需求安装的消防系统）的区域、升级和其他系统处于良好状态，具体信息见本合同附件 3。除非损坏是由出租方的过错造成的。承租方应负责的常规修理

和更换工作应持续到租期结束，如果承租方未能在租期结束日或本合同终止日前完成其义务。若承租方将其在本合同下的修理义务委托给任何第三方承包商，则该承包商及其服务范围须经过出租方合理批准。如果承租方未能在收到出租方书面通知后的 5（五）天内进行任何承租方应承担的修理或更换工作，或未能采取任何合理且必要的措施进行修复，出租方可自行完成此工作，承租方应在出租方要求后 10（十）天内向出租方偿还相关费用。根据第 10 条和第 16 条的规定，承租方应承担因承租方、代理人、承包商或承租方的客户造成的场地部分损坏而发生的所有修理或更换费用，以及任何仅对场地有益的修理。

13. Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện Và Các Vật Lắp Đặt Cố Định/由承租方进行实现的更改和 固定安装项目

- 13.1. Bất kỳ thay đổi, bổ sung, nâng cấp hoặc sửa đổi nào đối với Mặt Bằng được thực hiện bởi hoặc thay mặt cho Bên Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn, bất kỳ thay đổi, bổ sung hoặc nâng cấp nào có thể ảnh hưởng đến kết cấu, mái, tường, móng, sàn, hệ thống cơ khí, hệ thống điện nặng, điện nhẹ, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống thông gió, chiếu sáng, cấp thoát nước, chống sét của Mặt Bằng (“Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện”) sẽ phụ thuộc vào sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê và sự chấp thuận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn, Phòng Cảnh Sát Phòng Cháy Chữa cháy và Cứu Nạn Cứu Hộ có thẩm quyền (“PCS PCCC & CNCH”) và cơ quan nhà nước về môi trường.

任何由承租方或代表承租方进行的场地更改、补充、升级或修改，包括但不限于任何可能影响场地结构、屋顶、墙壁、地基、地板、机械系统、重电系统、轻电系统、消防系统、通风系统、照明系统、供排水系统、接地系统的更改、补充或升级（“承租方进行的更改”），都必须事先获得出租方的书面同意，并且需要得到相关政府部门的批准，包括但不限于有权的消防救援部门（“消防与救援局”）及环保主管部门的批准。

- 13.2. Bên Thuê có nghĩa vụ (i) gửi cho Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản về Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện cùng với tất cả các kế hoạch và thông số kỹ thuật có liên quan của Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện để Bên Cho Thuê xem xét và phê duyệt và (ii) xin được tất cả chấp thuận cần thiết của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật.

承租方有义务 (i) 向出租方书面通知承租方进行的更改项目，并提供所有相关的更改计划和技术规格以利出租方审查和批准；(ii) 根据法律规定，向国家有关机关申请所有必要的批准。

- 13.3. Sau khi Bên Cho Thuê phê duyệt Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và tất cả các kế hoạch và thông số kỹ thuật có liên quan, Bên Thuê sẽ:

在出租方批准承租方进行的更改及所有相关的计划和技术规格止后，承租方将：

- (i) đảm bảo tất cả Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện tuân thủ các yêu cầu về bảo hiểm, Các Yêu Cầu Pháp Lý, các kế hoạch và thông số kỹ thuật có liên quan đã được Bên Cho Thuê chấp thuận, các bản vẽ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, và tất cả các quy tắc và quy định của Bên Cho Thuê;

确保所有承租方进行的更改符合保险要求、法律要求、出租方批准的相关计划和技术规格、经由国家有关机关批准的图纸以及出租方的所有规则 and 规定。

- (ii) đảm bảo việc thi công tất cả Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện được tiến hành một cách an toàn, và tất cả các vật liệu thi công phải được Bên Cho Thuê xác nhận là có thể chấp nhận được; và

确保所有承租方进行的更改施工安全履行，且所有施工材料必须经出租方确认为批准。

- (iii) đảm bảo (các) công ty bảo hiểm, số tiền được bảo hiểm và phạm vi bảo hiểm đối với thương tật cho người lao động tiến hành Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, bảo hiểm xây dựng cho Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và bảo hiểm trách nhiệm đối với bên thứ ba đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê, và khi Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê phải cung cấp bản sao có chứng thực của các hợp đồng bảo hiểm đó, để bảo vệ Bên Cho Thuê khỏi trách nhiệm đối với thương tích cá nhân hoặc thiệt hại tài sản trong quá trình xây dựng.

确保承租方进行的更改施工期间，承租方的保险公司、保险金额及保险范围符合出租方的要求，包括对承租方进行的更改施工的工人伤害保险、施工保险和第三方责任保险，并且在出租方要求时，承租方应提供这些保险合同的认证副本，以保障出租方在施工过程中免于因人身伤害或财产损失而承担责任。

- 13.4. Bên Cho Thuê có thể giám sát việc thi công Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện. Các quyền của Bên Cho Thuê trong việc rà soát các kế hoạch và thông số kỹ thuật và giám sát việc thi công sẽ chỉ vì lợi ích của Bên Cho Thuê và Bên Cho Thuê sẽ không có nghĩa vụ đảm bảo các kế hoạch và thông số kỹ thuật hoặc việc thi công đó tuân thủ các yêu cầu về bảo hiểm và Các Yêu Cầu Pháp Lý áp dụng. Để tránh hiểu nhầm, việc phê duyệt Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, việc Bên Cho Thuê rà soát các kế hoạch và thông số kỹ thuật cũng như giám sát việc thi công có liên quan sẽ không tạo ra bất kỳ trách nhiệm nào cho Bên Cho Thuê cũng như không miễn trừ Bên Thuê khỏi bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, trách nhiệm của Bên Thuê trong việc theo dõi và giám sát Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện.

出租方可以监督承租方进行的更改施工工作。出租方审查计划和技术规格以及监督施工的权利仅为出租方利益，且出租方不承担确保这些计划和技术规格或施工符合适用保险要求和法律要求的责任。为避免误解，出租方批准承租方进行的更改、审查计划和技术规格以及监督相关施工的行为，并不意味着出租方对承租方进行的更改承担任何责任，也不免除承租方在承租方进行的更改方面的任何责任，包括但不限于承租方在监督和管理承租方进行的更改方面的责任。

- 13.5. Bên Thuê sẽ chịu tất cả các chi phí phát sinh liên quan đến bất kỳ Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện nào và chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền liên quan. Nếu Bên Cho Thuê đã thanh toán chi phí cho bất kỳ bên thứ ba nào để rà soát các kế hoạch và thông số kỹ thuật cũng như giám sát việc thi công liên quan đến Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, Bên Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Cho Thuê tất cả các chi phí đó, với điều kiện là Bên Cho thuê đã thông báo và cung cấp các tài liệu liên quan đến các chi phí đó cho Bên Thuê. Bên Thuê sẽ thanh toán tất cả các chi phí liên quan cho các nhà thầu và nhà thầu phụ của Các Thay Đổi

Do Bên Thuê Thực Hiện, và đảm bảo rằng các nhà thầu và nhà thầu phụ không có bất kỳ quyền ưu tiên hoặc đặc quyền nào khác đối với Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện.承租方将承担由承租方进行任何更改相关的所有产生费用, 并获得国家有关机关的批准。如果出租方已支付任何第三方费用, 以审查计划和技术规格以及监督与承租方进行的更改相关的施工, 承租方应根据出租方提供的相关费用资料, 向出租方偿还所有这些费用。承租方应支付所有与承租方进行的更改相关的承包商和分包商费用, 并确保这些承包商和分包商对承租方进行的更改没有任何优先权或特权。

- 13.6. Khi (i) hoàn trả Mặt Bằng hoặc (ii) có các yêu cầu của Bên Cho Thuê về việc tháo dỡ Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện mà (A) không được Bên Cho Thuê phê duyệt hoặc (B) ảnh hưởng bất lợi đến Mặt Bằng hoặc mặt bằng thuê của các bên thuê khác, Bên Thuê sẽ bằng chi phí của Bên Thuê, tháo dỡ tất cả Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và bất kỳ sửa chữa nào đối với bất động sản thuê theo hợp đồng do Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê thi công, trừ khi Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản rằng Bên Thuê không bắt buộc phải thực hiện việc tháo dỡ.

当 (i) 归还场地或 (ii) 出租方要求拆除承租方进行的更改时, 若 (A) 未获出租方批准或 (B) 对场地或其他承租方的租赁场地产生不利影响, 承租方应自费拆除所有承租方进行的更改以及对租赁不动产所做的任何修复, 无论这些修复是由出租方还是承租方进行, 除非出租方书面同意承租方无需进行拆除。

- 13.7. Bên Thuê, mà không cần có chấp thuận trước của Bên Cho Thuê, có thể lắp đặt các đồ đạc như kệ, thùng và máy móc (gọi chung là “Các Vật Lắp Đặt Cố Định”) trong quá trình kinh doanh thông thường của Bên Thuê, với điều kiện là Các Vật Lắp Đặt Cố Định đó không làm thay đổi tính chất cơ bản của Mặt Bằng, không gây quá tải hoặc làm hỏng Mặt Bằng, và có thể tháo dỡ mà không gây tổn hại cho Mặt Bằng, và việc thi công, lắp ráp và lắp đặt Các Vật Lắp Đặt Cố Định tuân thủ tất cả Các Yêu Cầu Pháp Lý và các yêu cầu của Bên Cho Thuê được quy định trong Hợp Đồng này. Bên Thuê sẽ tháo dỡ Các Vật Lắp Đặt Cố Định của Bên Thuê và sẽ sửa chữa mọi hư hỏng do việc tháo dỡ đó gây ra.

承租方可以在不事先获得出租方批准的情况下, 在其正常经营过程中安装诸如架子、箱子和机器等设备 (统称为“固定装置”)。前提是这些固定装置不会改变场地的基本性质, 不会造成超载或损坏场地, 并且能够在不损害场地的情况下拆除, 且安装、组装和布置这些固定装置符合所有法律要求和本合同中出租方的要求。承租方应拆除其固定装置, 并修复由于拆除造成的任何损坏。

- 13.8. Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và Các Vật Lắp Đặt Cố Định do Bên Thuê thực hiện sẽ không cản trở việc sử dụng bình thường của các bên thuê khác đối với mặt bằng thuê của các bên thuê đó, nếu không, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê dừng thực hiện hoặc sử dụng Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện và Các Vật Lắp Đặt Cố Định đó. Trong trường hợp bất kỳ bên thuê nào khác yêu cầu bồi thường hoặc đưa ra các yêu cầu khác đối với Bên Thuê với lý do rằng việc sử dụng mặt bằng thông thường của họ đã bị cản trở, Bên Thuê sẽ bồi thường cho Bên Cho Thuê tất cả các tổn thất và thiệt hại mà Bên Cho Thuê phải chịu.

承租方进行的变更和承租方安装的固定装置不得妨碍其他承租方正常使用其租赁场地; 如果发生妨碍, 出租方有权要求承租方停止进行或使用这些变更和固定装置。

如果其他任何承租方因其正常使用场地受到妨碍而要求承租方赔偿或提出其他要求,承租方应赔偿出租方因此遭受的所有损失和损害。

14. Biển Hiệu 招牌

Nếu Bên Thuê dự định lắp đặt bất kỳ biển hiệu nào bên ngoài Mặt Bằng (bao gồm nhưng không giới hạn, lắp đặt bất kỳ đèn nhà ngoài trời, đồ trang trí, bóng bay, cờ, cờ hiệu, logo, bảng chỉ dẫn, khẩu hiệu, hoa văn, phương tiện quảng cáo, rèm, trường và các đồ trang trí cửa sổ khác hoặc thanh chắn hoặc các thiết bị an ninh khác có thể quan sát được từ bên ngoài Mặt Bằng, hoặc việc lắp đặt bất kỳ nhãn hiệu, hoa văn hoặc bảng khẩu hiệu, đồ trang trí hoặc quảng cáo dưới bất kỳ hình thức nào trên cửa sổ hoặc cửa ra vào), phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê về việc lắp đặt, kích thước và vị trí của các biển hiệu đó và sẽ tuân thủ theo mọi yêu cầu của Bên Cho Thuê. Sau khi hoàn trả hoặc giao lại Mặt Bằng, Bên Thuê sẽ tháo dỡ tất cả các biển hiệu và sửa chữa, sơn, và/hoặc thay thế bề mặt của vị trí nơi gắn các biển hiệu của Bên Thuê. Bên Thuê sẽ xin tất cả các giấy phép và chấp thuận áp dụng của chính phủ đối với các biển hiệu và trang trí bên ngoài, đồng thời phải duy trì các biển hiệu và trang trí bên ngoài đó đảm bảo hình thức đẹp mắt và an toàn. Trong trường hợp bất kỳ biển hiệu nào như vậy xâm phạm đến quyền và lợi ích của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào, Bên Thuê sẽ bồi thường thiệt hại và có biện pháp khắc phục ngay lập tức.

如果承租方打算在场所外面安装任何标牌(包括但不限于安装任何外面灯具、装饰物、气球、旗帜、标志、指示牌、标语、图案、广告材料、窗帘、帷幔及其他窗饰,或任何可从场所外部看到的安全栏杆或设备,或在门窗上安装任何商标、图案或标语牌、装饰或广告),则必须事先获得出租方书面同意。关于标牌的安装、大小及位置,并且应遵守出租方的所有要求。在退还或交还场所时,承租方应拆除所有标牌,并修复、粉刷和/或更换安装标牌位置的表面。承租方应申请所有相关政府许可和批准,并确保保持标牌和外部装饰的美观和安全。如果任何标牌侵犯了出租方或任何第三方的权益,承租方应赔偿损失并立即采取补救措施。

15. Khôi Phục 恢复

- 15.1. Nếu tại bất kỳ thời điểm nào trong thời gian từ Ngày Bàn Giao đến Ngày Hết Hạn mà Mặt Bằng hoặc phần lớn Mặt Bằng bị hư hỏng do hỏa hoạn hoặc tai nạn nghiêm trọng khác ("Sự Cố") và khiến Mặt Bằng hoặc phần lớn của Mặt Bằng không sử dụng được, trong vòng 60 (sáu mươi) ngày sau khi xảy ra Sự Cố đó, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê thời gian cần thiết mà Bên Cho Thuê ước tính một cách hợp lý để khôi phục Mặt Bằng. Nếu Mặt Bằng bị phá hủy hoặc hư hỏng mà (i) thời gian khôi phục ước tính vượt quá 6 (sáu) tháng; hoặc (ii) thời gian khôi phục ước tính vượt quá 3 (ba) tháng nếu Sự Cố xảy ra đối với Mặt Bằng trong năm cuối cùng của Thời Hạn Thuê, Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê có quyền lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng này sau 30 (ba mươi) ngày thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại và thông báo chấm dứt đó được đưa ra không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày sau khi Bên Cho Thuê thông báo về thời gian khôi phục ước tính. Nếu không Bên nào quyết định chấm dứt Hợp Đồng này hoặc nếu Bên Cho Thuê ước tính rằng việc khôi phục sẽ mất thời gian không quá (i) 6 (sáu) tháng hoặc (ii) 3 (ba) tháng nếu Sự Cố xảy ra đối với Mặt Bằng trong năm cuối cùng của Thời Hạn Thuê, thì phụ thuộc vào việc thực hiện các thủ tục liên quan đến bảo hiểm của Bên Cho Thuê và sự chậm trễ phát sinh do Các Sự Kiện Bất Khả Khắc, Bên Cho Thuê sẽ kịp thời khôi phục lại Mặt Bằng (không bao gồm Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, Các Vật Lắp Đặt Cố Định hoặc các thay đổi khác do Bên Cho Thuê thực hiện nhưng do Bên Thuê thanh toán); và Bên Thuê sẽ, bằng chi phí của Bên Thuê, phụ thuộc

vào việc thực hiện các thủ tục liên quan đến bảo hiểm của Bên Thuê, nhanh chóng khôi phục Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, Các Vật Lắp Đặt Cố Định và các thay đổi khác do Bên Cho Thuê thực hiện nhưng do Bên Thuê thanh toán. Sau khi toàn bộ Mặt Bằng đã được khôi phục, Bên Thuê sẽ kịp thời vào lại Mặt Bằng và bắt đầu hoạt động kinh doanh theo Hợp Đồng này.

如果在交接日起至租期结束日前的任何时间, 场地或大部分场地因火灾或其他重大事故 (“事故”) 而损坏, 导致场地或大部分场地无法使用, 出租方应在事故发生后 60 (六十) 天内通知承租方出租方合理估计恢复场地所需的时间。如果场地被破坏或损坏且 (i) 估计恢复时间超过 6 (六) 个月; 或 (ii) 如果事故发生在租期最后一年, 估计恢复时间超过 3 (三) 个月, 出租方或承租方有权选择在 30 (三十) 天内书面通知对方终止本合同, 终止通知应在出租方通知恢复时间估计后的 30 (三十) 天内发出。如果双方都未决定终止本合同, 或者出租方估计恢复时间不超过 (i) 6 (六) 个月, 或者 (ii) 如果事故发生在租期最后一年, 不超过 3 (三) 个月, 则根据出租方相关保险程序和不可抗力事件造成的延迟, 出租方应及时恢复场地 (不包括承租方进行的更改、承租方安装的固定设备或出租方进行但由承租方支付的其他更改); 承租方应根据承租方的保险程序, 自行恢复承租方所做的更改、承租方安装的固定设备及出租方做但由承租方支付的其他更改。场地恢复完成后, 承租方应及时返回场地并根据本合同开始经营。

- 15.2. Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng sẽ được giảm bớt trong thời gian khôi phục lại Mặt Bằng nếu trên tương ứng theo tỷ lệ diện tích của Mặt Bằng, nếu có, mà Bên Thuê không sử dụng được so với tổng Diện Tích Cho Thuê của Mặt Bằng, trừ khi Sự Cố của Mặt Bằng hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng xảy ra do bất kỳ hành động, việc không hành động, vi phạm hoặc sơ suất nào của Bên Thuê hoặc của bất kỳ nhân viên, đại lý, nhà thầu độc lập hoặc bất kỳ bên chiếm giữ nào khác của Bên Thuê hoặc các lý do khác không chỉ do một mình Bên Thuê gây ra.

在上述恢复场地期间, 租金和基础设施费用将根据承租方无法使用的场地面积 (如有) 与场地总租赁面积的比例相应减少, 除非场地或场地的任何部分的事故是由于承租方或承租方的任何员工、代理人、独立承包商或任何其他占用方的行为、未行动、违约或疏忽, 或因其他非仅由承租方引起的原因。

- 15.3. Trừ khi Hợp Đồng này bị chấm dứt trước hạn theo Điều này, Thời Hạn Thuê theo Hợp Đồng này sẽ vẫn giữ nguyên cho dù phải thực hiện việc khôi phục theo Điều này và không được gia hạn tương ứng với thời gian thực hiện việc khôi phục.

除非本合同根据本条款提前终止, 否则本合同的租赁期限将保持不变, 即使需要根据本条款进行恢复, 也不会因恢复工作而相应延长租赁期限。

16. Thu Hồi 收回

Nếu bất kỳ phần nào của Mặt Bằng hoặc Dự Án bị thu hồi theo luật, pháp lệnh hoặc quy định của chính phủ hoặc bị quốc hữu hóa (“Việc Thu Hồi” hoặc “Bị Thu Hồi”), và Việc Thu Hồi sẽ ngăn cản hoặc can thiệp đáng kể việc Bên Thuê sử dụng Mặt Bằng hoặc phần lớn diện tích Mặt Bằng hoặc theo nhận định của Bên Cho Thuê sẽ can thiệp hoặc làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sở hữu hoặc hoạt động của Bên Cho Thuê đối với Mặt Bằng hoặc Dự Án, thì sau khi Bên Cho Thuê có thông báo bằng văn bản, Hợp Đồng này sẽ chấm dứt

và Tiền Thuê sẽ được tính đến ngày chấm dứt. Nếu một phần Mặt Bằng sẽ Bị Thu Hồi, và Hợp Đồng này không bị chấm dứt theo quy định ở trên, Tiền Thuê phải trả theo Hợp Đồng này trong Thời Hạn Thuê chưa hết hạn sẽ được giảm trừ ở mức công bằng và hợp lý tùy từng trường hợp. Trong trường hợp xảy ra bất kỳ Việc Thu Hồi nào như vậy, Bên Thuê theo đây ủy quyền không hủy ngang cho Bên Cho Thuê thay mặt Bên Thuê tự mình thương lượng hoặc cùng với Bên Thuê thương lượng về khoản bồi thường mà Bên Thuê có thể được hưởng do Việc Thu Hồi. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê sẽ không có nghĩa vụ đảm bảo bất kỳ khoản bồi thường nào cho Bên Thuê. Bên Thuê sẽ có quyền, trong phạm vi không làm giảm bớt quyền lợi của Bên Cho Thuê, đưa ra khiếu nại riêng biệt đối với cơ quan thu hồi (nhưng không phải Bên Cho Thuê) về khoản bồi thường mà Bên Thuê có thể được đền bù hoặc bồi hoàn riêng biệt đối với chi phí đi lại và thiệt hại đối với Các Vật Lắp Đặt Cố Định của Bên Thuê và Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, nếu một khoản đền bù riêng biệt cho các hạng mục đó được chỉ trả cho Bên Thuê. Bên Cho Thuê có quyền tháo dỡ phần Mặt Bằng Bị Thu Hồi đó bất kể Bên Thuê đã ký kết bất kỳ thỏa thuận bồi thường nào với cơ quan thu hồi hay không.

若依据法律规定或政府规定或国有化问题 (“收回”或“被收回”) 任何平面部分或项目被收回并收回事项防止、或重大影响干涉承租方或影响大部分平面面积, 或依据出租方认定将严重影响干涉所有权或影响出租方的活动对于平面或项目。出租方书面语通知之后本合同会终止同时租金算到终止合同日期。若一部分平面面积被收回并依据以上规定本合同不需要终止, 若租厂期限未到期根据具体状况在公平合理范围本合同租金会折让。在发生任何收回情况下, 承租方在此委托不可撤销授权出租方代表承租方自己商量或与承租方协商关于承租方可以收到的收回赔偿。但是出租方没有任务为承租方确保任何赔偿款。在将不影响出租方权利范围内, 承租方有权单独向回收机关提出投诉 (但非出租方) 将关于承租方可以收到赔偿款, 特别是与搬迁费用以及承租方对固定装置和承租方进行的改动所造成的损失, 如果对于这些项目有单独的赔偿支付给承租方的话。无论承租方是否与收回机关签署了任何赔偿协议, 出租方有权拆除被收回的平面面积。

17. Chuyển Giao Và Cho Thuê Lại 厂房转租和归还

- 17.1. Nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê và tuân thủ các yêu cầu được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ không được cho thuê lại Mặt Bằng (ví dụ mục đích của Hợp Đồng này, việc cho thuê lại bao gồm cho thuê lại, trao đổi, cho, mượn, chia sẻ toàn bộ hoặc một phần Mặt Bằng hoặc theo cách khác, tạo ra quyền sử dụng của bên thứ ba đối với toàn bộ hoặc một phần Mặt Bằng), hoặc định đoạt các quyền và lợi ích của Bên Thuê theo Hợp Đồng này theo bất kỳ cách thức nào, nếu không thì tất cả các giao dịch cho thuê lại hoặc định đoạt đó sẽ vô hiệu và không có hiệu lực. Vì mục đích của Điều này, việc chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần/phần vốn góp để kiểm soát Bên Thuê hoặc thay đổi chủ thể kiểm soát Bên Thuê sẽ được coi là cho thuê lại, và Bên Thuê phải được Bên Cho Thuê đồng ý trước bằng văn bản về việc chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần/phần vốn góp đó, nhưng Bên Cho Thuê sẽ không từ chối đưa ra ý kiến đồng ý đó một cách bất hợp lý. Bên Thuê sẽ bồi hoàn cho Bên Cho Thuê tất cả các chi phí hợp lý phát sinh thực tế của Bên Cho Thuê liên quan đến bất kỳ việc cho thuê lại nào.

若没有出租方书面语的同意并没有遵守本合同规定的要求, 承租方不许转另一方再租 (因为本合同目的, 再租包括再租、交换、送、借用、分享全部或一部分平面面积或其他方式给第三方有权使用全部或一部分平面面积), 或将任何方式确定承租方本合同权利和利益, 不然所有转租交易或认定无效并没有效力。因该条款的目的, 将转让股份所有权/资本贡献以利控制承租方或更换承租方主体作为再租, 并出租方

书面同意承租方转让股份所有权/资本贡献，但出租方不会不合理拒绝提出建议。承租方将补偿给出租方关于转让再租工作所有合理实际发生的费用。

- (i) Nếu Bên Thuê dự định cho thuê lại Mặt Bằng hoặc định đoạt các quyền và lợi ích của Bên Thuê theo Hợp Đồng này, thì Bên Thuê sẽ gửi yêu cầu và hợp đồng thuê lại hoặc định đoạt có liên quan cho Bên Cho Thuê để Bên Cho Thuê xem xét trước khi hợp đồng đó được ký kết, và với điều kiện là không có mâu thuẫn nào giữa các điều khoản trong hợp đồng cho thuê lại hoặc định đoạt đó và các điều khoản trong Hợp Đồng này. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi nhận được yêu cầu của Bên Thuê về giao dịch cho thuê lại hoặc định đoạt Mặt Bằng, Bên Cho Thuê có thể thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về việc chấm dứt hoặc sửa đổi Hợp Đồng này đối với phần không gian mà Bên Thuê đề nghị cho thuê lại;
若承租方预定转让再租平面面积或决定本合同承租方的权利和利益，签署转让再租合同之前承租方向出租方提出要求并提供有关转让再租合同或决定以利出租方考虑，同时本合同个条款规定和转让再租合同条款规定不许有任何矛盾。出租方收到承租方的要求关于转让再租平面面积交易在三十天之内出租方书面回复承租方关于终止或修改本合同条款对于一部分平面面积承租方要求转让再租。
- (ii) Bất kỳ chủ thể nào mà Bên Thuê muốn cho thuê lại Mặt Bằng hoặc định đoạt các quyền và lợi ích của Bên Thuê theo Hợp Đồng này theo bất kỳ cách thức nào (a) phải có uy tín, có năng lực tài chính tốt và có vị thế tài chính ngang bằng hoặc tốt hơn Bên Thuê, (b) phải có khả năng đáp ứng tất cả các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này và (c) có kinh nghiệm và uy tín tốt trong việc tiến hành hoạt động kinh doanh giống với việc sử dụng Mặt Bằng được cho phép theo Hợp Đồng này; và
承租方希望将平面面积再租赁或以任何方式处分承租方在本合同下的权利和利益的任何主体：(a) 必须有信誉、良好的财务能力、并且财务状况不低于承租方；(b) 必须能够履行承租方在本合同下的所有义务；(c) 必须具有相似业务经验，并在进行与本合同下允许的平面面积使用相关的商业活动方面具有良好的信誉。
- (iii) Bất kể việc Bên Cho Thuê có chấp thuận bất kỳ giao dịch cho thuê lại hoặc định đoạt nào hay không, Bên Thuê vẫn sẽ chịu trách nhiệm đối với tất cả các trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này. Bên Thuê sẽ không thu lợi nhuận bằng cách cho thuê lại hoặc định đoạt. Trong trường hợp tiền thuê, Phí Hạ Tầng và bất kỳ khoản phải trả nào khác do bên thứ ba thanh toán cho Bên Thuê vượt quá Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng và bất kỳ khoản phải trả nào khác do Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này, khoản thu nhập vượt quá đó sẽ thuộc về Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê tất cả các khoản thu nhập vượt quá đó trong vòng 10 (mười) ngày sau khi Bên Thuê nhận được các khoản tiền đó. Trong trường hợp cho thuê lại hoặc định đoạt, Bên Thuê sẽ yêu cầu bên thuê lại hoặc bên nhận chuyển giao thực hiện các trách nhiệm và nghĩa vụ như các trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này (ngoại trừ Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng).
无论出租方是否同意任何转让再租交易，承租方还是履行自己本合同的所有责任和义务。承租方不允许以转让再租交易方式收任何利润。在第三方支付给承租方租金或基础设施费用或任何费用超过依据本合同承租方支付给出租方的情况下，多余款属于出租方并承租方收到多余款十天之内需要支付给出租方。

租方。在转让再租的情况下，承租方将要求再租赁方或受转让方履行与承租方在本合同相关的责任和义务（除了租金和基础设施费用）。

- 17.2. Trong trường hợp Mặt Bằng được cho thuê lại, các quyền và lợi ích của Bên Thuê theo Hợp Đồng này được định đoạt, hoặc trong trường hợp có thể chấp, cầm cố hoặc thế nợ đối với lợi ích từ việc cho thuê lại của Bên Thuê hoặc Mặt Bằng bị chiếm giữ toàn bộ hoặc một phần bởi bất kỳ chủ thể nào khác mà không phải là Bên Thuê, thì khi Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có thể yêu cầu bên thuê lại, bên nhận chuyển giao, bên nhận thế chấp, bên nhận cầm cố hoặc bên chiếm giữ khác trực tiếp thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Bên Cho Thuê có quyền xuất hóa đơn trực tiếp cho bên thuê lại, bên nhận chuyển giao, bên nhận thế chấp, bên nhận cầm cố hoặc bên chiếm giữ khác. Bên Thuê theo đây ủy quyền cho Bên Cho Thuê thực hiện bất kỳ và tất cả các hành động cần thiết để đảm bảo bên thuê lại, bên nhận chuyển giao, bên nhận thế chấp, bên nhận cầm cố hoặc bên chiếm giữ khác hoàn thành các nghĩa vụ của Bên Thuê. Nếu bất kỳ khoản tiền cho thuê nào như vậy đã được Bên Thuê thu trước khi Bên Thuê thực hiện nghĩa vụ thanh toán liên quan theo Hợp Đồng, Bên Thuê sẽ thay mặt Bên Cho Thuê giữ lại và ngay lập tức chuyển khoản tiền đó cho Bên Cho Thuê. Tuy nhiên, việc Bên Cho Thuê có yêu cầu trực tiếp đối với bên thuê lại, bên nhận chuyển giao, bên nhận thế chấp, bên nhận cầm cố hoặc bên chiếm giữ khác về việc thực hiện các nghĩa vụ, thu tiền thuê, xuất hóa đơn cho khoản tiền thuê hoặc yêu cầu áp dụng tiền thuê, sẽ không được coi là sự đồng ý của Bên Cho Thuê đối với việc Bên Thuê chuyển nhượng Hợp Đồng, và sẽ không được coi là từ bỏ bất kỳ điều khoản hoặc quyền nào, hoặc giải trừ Bên Thuê khỏi việc Bên Thuê tiếp tục thực hiện các cam kết, trách nhiệm hoặc nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này.

在平面转租的情况下，承租方在本合同下的权利和利益被处分，或者在抵押、质押或贷款担保的情况下，承租方的转租利益或平面被其他非承租方主体完全或部分占有时，若承租方违反本合同，出租方可以要求再租方、受转让方、收抵押方、质押权方或其他占有方直接履行本合同中的义务。出租方有权直接开立发票给再租赁方、受转让方、抵押权方、质押权方或其他占有方。承租方在此委托出租方采取任何必要行动，确保再租赁方、受转让方、抵押权方、质押权方或其他占有方履行承租方的义务。如果承租方在未履行本合同下的支付义务之前已收取任何租金，承租方应代表出租方保留这些款项并立即将其转交给出租方。然而，出租方向再租赁方、受让方、抵押权人、质押权人或其他占有方提出直接要求履行义务、收取租金、开租金发票或要求适用租金的行为，并不视为出租方同意承租方转让合同，也不作为放弃任何条款或权利，或解除承租方继续履行本合同下的承诺、责任或义务。

- 17.3. Trong trường hợp Bên Thuê muốn dừng thuê trước hạn, Bên Cho Thuê đồng ý rằng Bên Thuê có thể tìm kiếm nhà đầu tư khác (Bên Thứ 3) vào thuê thay thế với điều kiện phải kê thừa và đáp ứng đầy đủ các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này; ngành nghề của Bên Thứ 3 phải phù hợp với ngành nghề thu hút của Khu công nghiệp. Đồng thời, Bên Thứ 3 sẽ phải ký lại Hợp đồng trực tiếp với Bên Cho Thuê. Trong thời gian chuyển giao cho Bên Thứ 3, Bên Thuê vẫn phải trả đầy đủ Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng và các chi phí khác theo quy định của Hợp đồng này. Sau khi chuyển giao hoàn tất cho Bên Thứ 3, Bên Thuê và Bên Cho Thuê sẽ thanh lý hợp đồng và Bên Cho Thuê hoàn trả Tiền Đặt Cọc cho Bên Thuê theo Khoản 5.3 Điều 5.

若承租人希望提前终止租赁，出租人同意承租人可以寻求另一位投资者（第三方）来替代租赁，但前提是其继承并完全满足本合同的条款和条件；第三方入驻产业须

与产业园区产业吸引力一致。同时，第三方必须直接与出租人重新签订合同。在向第三方转让期间，承租方仍须按本合同约定足额支付租金、基础设施费及其他费用。向第三方过户完成后，承租方与出租方解除合同，出租方应按照第五条 5.3 款规定将押金退还给承租方。

18. Bồi Hoàn 补偿

Trừ khi được quy định khác đi trong Hợp Đồng này, nếu bất kỳ bên thứ ba nào đưa ra yêu cầu đối với Bên Cho Thuê về tổn thất, trách nhiệm, thiệt hại và các khiếu nại bao gồm phí, chi phí, thiệt hại, tiền phạt, khoản phạt vi phạm, tiền lãi trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ, là kết quả của, dựa trên hoặc liên quan đến hoạt động của Bên Thuê hoặc nhân viên, bên thuê lại, nhà thầu, đại lý của Bên Thuê hoặc việc chiếm giữ hoặc sử dụng Mặt Bằng và việc không thực hiện và không hoàn thành bất kỳ nghĩa vụ, cam đoan, bảo đảm, cam kết nào của Bên Thuê theo Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ xử lý và đảm bảo Bên Cho Thuê không bị tổn hại, trừ khi tổn thất của bên thứ ba là do hành động cố ý hoặc sơ suất của Bên Cho Thuê, các đại lý, nhân viên hoặc nhà thầu của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Cho Thuê đã thanh toán bất kỳ khoản bồi thường nào cho bên thứ ba, Bên Thuê sẽ bồi hoàn đầy đủ cho Bên Cho Thuê (bao gồm cả phí luật sư).

除非在本合同另有规定条款。若任何第三方就承租方或其人员、再租赁方、承包商、代理方或因承租方未履行或未完成本合同下的任何义务、承诺、保证或承诺，或与承租方或承租方的员工、再租赁方、承包商、代理方有关的活动、占用或使用场地而对出租方提出损失、责任、损害、索赔，包括费用、支出、罚款、违约金、直接或间接产生的利息等要求，承租方将负责处理，并确保出租方不受损害。除非第三方的损失是由于出租方、出租方的代理人、员工或承包商的故意行为或疏忽造成的。如果出租方已向第三方支付任何赔偿，承租方应全额赔偿给出租方（包括律师费用）。

19. Kiểm Tra Và Ra Vào 检查出入

- 19.1. Bằng cách thông báo trước, Bên Cho Thuê và các đại lý, đại diện và nhà thầu của Bên Cho Thuê có thể vào, mà không can thiệp vào công việc kinh doanh thông thường của Bên Thuê trừ những trường hợp khẩn cấp, Mặt Bằng vào thời điểm hợp lý để kiểm tra sự an toàn của Mặt Bằng và thực hiện các sửa chữa liên quan (trong trường hợp khẩn cấp, Bên Cho Thuê và các đại lý, đại diện và nhà thầu của Bên Cho Thuê có thể vào Mặt Bằng tại bất kỳ thời điểm nào mà không cần thông báo).

出租方及其各代理、代表和承包商可以提前通知，在不干扰影响承租方正常经营活动的情况下，进入场地并进行合理时间的检查，以确保场地的安全并进行相关修理（在紧急情况下，出租方及其代理、代表和承包商可以在任何时间进入场地，无需提前通知）。

- 19.2. Bằng cách thông báo trước, Bên Cho Thuê và đại diện của Bên Cho Thuê có thể vào Mặt Bằng trong giờ làm việc để giới thiệu Mặt Bằng cho các bên mua tiềm năng và Bên Thuê sẽ hỗ trợ vấn đề đó.

出租方及其代表可以提前通知，在工作时间内进入场地，以向潜在买方介绍场地，承租方应予以配合。

19.3. Trong thời gian quy định tại Điều 19.2 ở trên, Bên Cho Thuê và đại diện của Bên Cho Thuê có thể vào Mặt Bằng trong giờ làm việc để giới thiệu Mặt Bằng cho các bên thuê tiềm năng.
在上述第 19.2 条规定的时间内, 出租方及其代表可以在工作时间内进入现场, 以向潜在承租方介绍现场。

20. Hoàn Trả 归还

20.1. Khi hết Thời Hạn Thuê hoặc Hợp Đồng chấm dứt trước thời hạn, Bên Thuê sẽ có nghĩa vụ:
租赁期满后或合同提前终止时, 承租方有义务:

(i) hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Hiện Trạng Ban Đầu như tại Ngày Bàn Giao, trống trải sạch sẽ, ngoại trừ các hao mòn tự nhiên, các tổn thất do tai nạn và việc thu hồi được quy định tại các Điều 15 và 16;

将返还场地及公共设施 (若有) 归还当初交接的状况, 保持清洁整齐。除了自然磨损、事故造成的损失及第 15 条和第 16 条规定的回收情况外。

(ii) tháo dỡ tất cả Các Vật Lắp Đặt Cố Định, Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, các nâng cấp do Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê thực hiện trong thời gian từ Ngày Bàn Giao cho đến Ngày Hết Hạn và tất cả các tài sản và hạng mục do Bên Thuê đặt trong Mặt Bằng, trừ khi được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản rằng Bên Thuê không cần thực hiện việc tháo dỡ đó; và

拆除所有固定装置、承租方所有实现的改变、出租方或承租方在从交接日期到租期结束期间所有实现的升级, 以及承租方在场地内放置的所有财产和项目, 除非出租方书面同意承租方无需进行拆除的事项以外

(iii) thực hiện tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm khác của Bên Thuê theo Hợp Đồng này (nếu có) mà Bên Thuê vẫn chưa hoàn thành vào Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt của Hợp Đồng này.

租期结束日或本合同终止日承租方应根据本合同规定履行尚未完成的所有其他义务和责任 (若有)。

20.2. Nếu Bên Thuê không hoàn thành các nghĩa vụ của Bên Thuê tại Điều 20.1, Bên Cho Thuê có quyền:

如果承租方未完成履行第 20.1 条规定承租方的义务, 出租方有权:

(i) vào Mặt Bằng, thay đổi tất cả các ổ khóa của Mặt Bằng và chiếm hữu Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có);

进入场地, 更换场地的所有锁具并占有场地及公共设施 (如有)。

(ii) di dời, giữ lại, bán và theo cách khác định đoạt tất cả Các Vật Lắp Đặt Cố Định của Bên Thuê, Các Thay Đổi Do Bên Thuê Thực Hiện, các nâng cấp và tài sản và các hạng mục khác còn lại trong Mặt Bằng theo cách thức do Bên Cho Thuê quyết định để thanh toán các nghĩa vụ đến hạn của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này; và

移走、保留、出售或以出租方决定的方式处置承租方的所有固定装置、承租方所做的改动、升级、以及场地内剩余的所有财产和其他项目, 以偿付承租方根据本合同对出租方到期的义务:

- (iii) sửa chữa và khôi phục Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Hiện Trạng Ban Đầu tại Ngày Bàn Giao.

修改并恢复场地及公共设施 (若有) 归还当初双方交接的原状。

- 20.3. Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại hoặc tổn thất nào mà Bên Thuê và bất kỳ bên thứ ba nào gánh chịu phát sinh từ việc Bên Cho Thuê thực hiện các quyền của Bên Cho Thuê theo Điều 20.2. Bên Thuê theo đây (i) từ bỏ toàn bộ quyền khiếu nại và hành động chống lại Bên Cho Thuê trong trường hợp Bên Cho Thuê thực hiện các quyền của Bên Cho Thuê theo Điều 20.2, và (ii) bồi hoàn cho Bên Cho Thuê về bất kỳ trách nhiệm nào mà Bên Cho Thuê phải chịu đối với bất kỳ bên thứ ba nào mà tài sản của bên thứ ba đó đã được Bên Cho Thuê bán do tưởng nhầm rằng tài sản đó thuộc về Bên Thuê và đã được xử lý theo quy định của điều khoản này. Số tiền còn lại của giá bán hàng hóa và tài sản sau khi thanh toán các nghĩa vụ của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn, tất cả các chi phí và phí tổn để Bên Cho Thuê thực hiện các quyền của Bên Cho Thuê theo Điều 20.2, sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả cho Bên Thuê.

出租方不对承租方及任何第三方因出租方履行第 20.2 条款规定出租方的权利所产生的任何损失或损害承担责任。承租方在此：(i) 放弃在出租方履行第 20.2 条规定出租方权利时对出租方提出任何索赔和诉讼的全部权利；以及 (ii) 就出租方因误认为属于承租方并根据本条款处理的第三方财产被出租方出售而可能承担的任何责任，向出租方进行赔偿。扣除承租方根据本合同应付给出租方的所有义务，包括但不限于出租方履行第 20.2 条款规定出租方权利的所有费用，商品和财产的剩余销售款项将退还给承租方。

- 20.4. Tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Thuê theo Hợp Đồng này không được thực hiện đầy đủ tại Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng này sẽ vẫn tiếp tục có hiệu lực áp dụng sau Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn, nghĩa vụ bồi hoàn, nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng và các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa và khôi phục Mặt Bằng.

承租方在本合同规定的所有义务和责任，若承租方未在租期结束日或本合同终止日之前完全履行，仍然在租期结束日或本合同终止日后继续有效，包括但不限于赔偿义务、支付租金和基础设施费用的义务以及将修改和恢复场地有关义务。

21. Chiếm Giữ Quá Thời Hạn 超期占有

- 21.1. Nếu Bên Thuê vẫn tiếp tục chiếm giữ Mặt Bằng sau Ngày Hết Hạn hoặc sau khi Hợp Đồng chấm dứt trước thời hạn, trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản, Bên Thuê sẽ có nghĩa vụ: 如果承租方在租期结束日后或本合同提前终止后继续占有场地，除非另有书面协议，承租方需承担以下义务：

- (i) tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Thuê theo Hợp Đồng này trong suốt thời gian chiếm giữ quá thời hạn đó;
在超期占有期间承租方继续履行在本合同规定的所有义务和责任；
- (ii) thanh toán cho Bên Cho Thuê, vào thời điểm mà Bên Cho Thuê yêu cầu, như là khoản tiền thuê trong thời gian chiếm giữ quá thời hạn, một số tiền gấp đôi Tiền

Thuê và Phí Hạ Tầng để sử dụng Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung, áp dụng vào Ngày Hết Hạn hoặc ngày chấm dứt trước thời hạn;

在出租方要求的时间,承租方支付给出租方作为超期占有期间的租金和基础设施费用,相当于租期结束日或本合同提前终止日的租金和基础设施费用的两倍,用于场地及公共设施的使用;

- (iii) chịu trách nhiệm đối với tất cả các thiệt hại mà Bên Cho Thuê phải chịu do việc chiếm giữ quá thời hạn đó (bao gồm nhưng không giới hạn (i) tổn thất về tiền thuê, thu nhập, lợi nhuận phát sinh từ việc Bên Cho Thuê cho thuê Mặt Bằng cho bên thuê mới, và (ii) các khoản tiền phạt và khoản bồi thường mà Bên Cho Thuê phải trả cho bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến việc Bên Cho Thuê không (A) thực hiện hợp đồng thuê hoặc hợp đồng giữ chỗ thuê mặt bằng với bất kỳ bên thứ ba nào, và (B) bàn giao Mặt Bằng cho bất kỳ bên thứ ba nào).

承担出租方因超期占有而产生的所有损害赔偿责任(包括但不限于: (i) 出租方因将场地出租给新承租方而产生的租金损失、收入和利润; 以及 (ii) 出租方因未能 (A) 与任何第三方履行租赁合同或场地预定合同, 或 (B) 将场地交付给任何第三方而必须支付给第三方的罚款和赔偿)。

- 21.2. Bất kỳ khoản tiền và khoản phải trả nào theo Điều 21 này sẽ được Bên Thuê thanh toán đầy đủ trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu.

根据本第 21 条规定的任何款项和应付金额,承租方应在出租方要求的 15 (十五) 天之内全额支付。

- 21.3. Việc Bên Thuê chiếm giữ quá thời hạn, việc Bên Cho Thuê nhận Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng cho việc sử dụng Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung trong thời gian chiếm giữ quá thời hạn hoặc việc Bên Cho Thuê không thực hiện bất kỳ quyền nào theo Hợp Đồng này sẽ không được coi là việc gia hạn hoặc tái tục Hợp Đồng này trừ khi Các Bên có thỏa thuận rõ ràng khác tại thời điểm đó, và Điều 21 này sẽ không được hiểu là sự đồng ý để Bên Thuê tiếp tục chiếm giữ Mặt Bằng.

承租方超期占有、出租方接受超期占有期间的租金和基础设施费用,或出租方未行使本合同项下的任何权利,均不作为本合同的延长或续签,除非双方在此时另有明确书面协议,并且本 21 条款不应被理解为出租方同意承租方继续占有场地。

22. Sự Kiện Vi Phạm và Các Biện Pháp Khắc Phục Của Bên Cho Thuê

违反事项及出租方的补救措施

- 22.1. Mỗi sự kiện sau đây sẽ là một sự kiện vi phạm ("Sự Kiện Vi Phạm") bởi Bên Thuê theo Hợp Đồng này:

下列每一事件将视为承租方根据本合同的违约事件 ("违约事件"):

- (1) Bên Thuê không thanh toán bất kỳ phần nào của Tiền Thuê hoặc bất kỳ khoản thanh toán nào khác được yêu cầu trong Hợp Đồng này khi đến hạn, và việc không thanh toán đó vẫn tiếp tục trong khoảng thời gian 05 (năm) ngày kể từ ngày khoản thanh toán đó đến hạn;

承租方未按本合同规定按时支付任何租金或其他到期付款，且该未付款项在到期后的 5（五）天内仍未支付：

- (2) trừ khi được quy định khác đi trong Hợp Đồng, Bên Thuê chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc chuyển giao, cho thuê lại Mặt Bằng hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng cho bất kỳ bên thứ ba nào hoặc thế chấp, cầm cố, hoặc theo bất kỳ cách nào khác định đoạt các lợi ích hoặc quyền của Bên Thuê theo Hợp Đồng mà không tuân thủ Điều 17;
除非本合同另有规定，承租方未按照第 17 条的规定，转让本合同或将场地或场地的任何部分转让、转租给任何第三方，或抵押、质押，或以其他任何方式处置承租方在本合同下的权益或权利；
- (3) Bên Thuê nộp hồ sơ yêu cầu giải thể, phá sản, bị quản lý tài sản hoặc thanh lý, hoặc ngừng hoạt động kinh doanh hoặc giấy phép kinh doanh của Bên Thuê hoặc bất kỳ chấp thuận, phê duyệt hoặc cho phép nào đối với hoạt động kinh doanh chính của Bên Thuê bị đình chỉ hoặc hủy bỏ, hoặc bất kỳ trường hợp nào khác có thể ảnh hưởng đến việc Bên Thuê tồn tại với tư cách là một pháp nhân hoặc năng lực hoạt động kinh doanh chính của Bên Thuê (gọi chung là “Sự Kiện Bất Lợi”);
承租方提交解散、破产申请，或其财产被管理、清算，或停止营业，或承租方的营业执照或任何关于承租方主营业务的批准、许可被暂停或撤销，或任何可能影响承租方作为法人存在或其主营业务能力的其他情况（统称为“不利事件”）；
- (4) bất kỳ Sự Kiện Bất Lợi nào được đệ trình hoặc khởi xướng bởi bất kỳ bên thứ ba nào và không bị loại bỏ trong vòng 60 (sáu mươi) ngày sau khi đệ trình hoặc khởi xướng;
任何由第三方提出或启动的不利事件，并且在提出或启动后 60（六十）天内未被消除；
- (5) Bên Thuê sử dụng Mặt Bằng không phù hợp với Mục Đích Sử Dụng Được Phép được quy định trong Hợp Đồng này;
承租方使用场地的方式与本合同中规定的允许使用目的不符；
- (6) bất kỳ bảo hiểm nào được yêu cầu duy trì bởi Bên Thuê theo Hợp Đồng này mà không được Bên Thuê thực hiện hoặc bị hủy bỏ hoặc chấm dứt trước hạn hoặc sẽ hết hạn mà không được gia hạn hoặc bị cắt giảm hoặc bị thay đổi một cách đáng kể, ngoại trừ, trong từng trường hợp, được cho phép trong Hợp Đồng này;
承租方根据本合同要求维持的任何保险未能履行，或被取消、提前终止，或到期后未续保，或被大幅削减或变更，除非在本合同中另有规定允许的情况；
- (7) Bên Thuê không tuân thủ quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
承租方未遵守本合同第 9 条的规定；
- (8) Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng này hoặc Luật hiện hành và khiến Bên Cho Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản và điều kiện nào theo hợp đồng thuê đất liên quan giữa Bên Cho Thuê và Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp;

承租方违反本合同或现有法律，导致出租方违反其与工业园区投资方之间的任何土地租赁合同条款和条件；

- (9) Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng này hoặc Luật hiện hành và khiến quyền sử dụng đất đối với khu đất nơi Mặt Bằng tọa lạc hoặc Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Bất Động Sản bị các cơ quan chính phủ có liên quan thu hồi, tịch thu hoặc giải phóng mặt bằng theo quy định của Luật;

承租方违反本合同或现行法律，导致与场地所在土地的土地使用权或不动产所有权证书被相关政府部门撤销、没收或依法收回的；

- (10) Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng này hoặc Luật hiện hành và khiến Bên Cho Thuê không thể sử dụng Mặt Bằng vì các quyền đối với Mặt Bằng bị hạn chế bởi các cơ quan chính phủ; hoặc

承租方违反本合同或现有法律，导致出租方无法使用场地，因为场地的权利受到政府机关的限制；或

- (11) Bên Thuê không tuân thủ bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này ngoài những điều khoản được đề cập cụ thể từ đoạn (1) đến (10) của Điều 22.1 ở trên, và trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Hợp Đồng này, và Bên Thuê không khắc phục đầy đủ vi phạm đó trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi Bên Cho Thuê gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê yêu cầu khắc phục.

承租方未遵守本合同中的任何条款规定，除了上述第 22.1 条第 (1) 至 (10) 段所明确提到的条款，且除非本合同另有明确规定，且承租方未能在出租方发出书面通知要求修复后的 30 (三十) 天内完全修复该违约行为。

- 22.2. Khi xảy ra một Sự Kiện Vi Phạm và trong phạm vi mà Sự Kiện Vi Phạm đó vẫn tiếp diễn, ngoài các quyền của Bên Cho Thuê theo Điều 20 và 21 (nếu áp dụng), Bên Cho Thuê có thể lựa chọn: (i) yêu cầu Bên Thuê thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng; hoặc (ii) đình chỉ việc cho Bên Thuê sử dụng toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng hoặc bất kỳ tiện ích nào trong đó; hoặc (iii) chấm dứt Hợp Đồng này hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng được thuê theo Hợp Đồng và thu hồi ngay lập tức Mặt Bằng hoặc phần có liên quan của Mặt Bằng. Ngoài ra, Bên Cho Thuê có quyền thực hiện bất kỳ biện pháp khắc phục nào khác theo Luật.

当发生违约事件且该违约事件持续存在时，除了出租方在第 20 条和第 21 条（如适用）中的权利外，出租方可以选择：(i) 要求承租方完全履行其在本合同中的义务；或(ii) 暂停承租方使用全部或部分场地或其中的任何设施；或(iii) 终止本合同或终止承租的场地的任何部分，并立即收回场地或相关部分。除此之外，出租方有权根据法律采取任何其他补救措施。

- 22.3. Bên Thuê theo đây đồng ý rằng, khi Bên Cho Thuê chấm dứt Hợp Đồng này hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng do vi phạm của Bên Thuê theo quy định của Hợp Đồng này:

承租方在此同意，当出租方因承租方违反本合同的规定而终止本合同或终止场地的任何部分时：

- (i) Bên Thuê sẽ mất Tiền Đặt Cọc và Tiền Đặt Cọc sẽ thuộc về Bên Cho Thuê;

承租方将失去保证金。保证金将归出租方所有；

- (ii) Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Thuê Mặt Bằng trong toàn bộ Thời Hạn Thuê còn lại;

承租方将支付出租方剩余租期内的租金；

- (iii) Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê các khoản tiền còn nợ và phải trả khác theo Hợp Đồng (nếu có);

承租方将支付出租方根据合同应付的其他欠款（若有）；

- (iv) Bên Thuê sẽ bồi thường cho tất cả các tổn thất và thiệt hại khác, nếu có, gây ra cho Bên Cho Thuê do vi phạm đó, tất cả các chi phí hợp lý mà Bên Cho Thuê phải chịu để yêu cầu thực hiện các biện pháp khắc phục của Bên Cho Thuê, bao gồm phí luật sư hợp lý và chi phí trọng tài và/hoặc tòa án; và

承租方将赔偿出租方因违反合同所造成的所有损失和其他损害（如有），以及出租方为采取补救措施所承担的所有合理费用，包括合理的律师费和仲裁和/或法院费用；

- (v) Bên Thuê sẽ hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) cho Bên Cho Thuê phù hợp với quy định của Hợp Đồng này hoặc Bên Cho Thuê sẽ có quyền chiếm giữ lại Mặt Bằng hoặc phần có liên quan của Mặt Bằng theo bất kỳ cách thức nào mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp để di dời Bên Thuê và toàn bộ nhân sự và tài sản của Bên Thuê, để giữ nguyên và sử dụng, hoặc tháo dỡ và cất giữ, tất cả đồ nội thất, đồ đạc và thiết bị tại Mặt Bằng hoặc phần liên quan của Mặt Bằng, và để thu hồi từ Bên Thuê các chi phí tháo dỡ và cất giữ tài sản của Bên Thuê hoặc của bất kỳ chủ sở hữu nào khác, khôi phục lại Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Hiện Trạng Ban Đầu tại Ngày Bàn Giao.

承租方将按照本合同的规定将场地及公共设施（如有）交还给出租方，或者出租方有权以出租方认为适当的方式重新占有场地或相关部分，以迁出承租方及其所有人员和财产，保持并使用，或拆卸并存储场地或相关部分内的所有家具、设备和设施，并向承租方或其他所有者追索拆卸和存储承租方或其他所有者财产的费用，恢复场地和公共设施（如有）至交接时的原状。

- 22.4. Việc Bên Cho Thuê không thực hiện các quyền của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này tại bất kỳ thời điểm nào sẽ không được coi là sự từ bỏ bất kỳ quyền nào của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này, hoặc giải trừ Bên Thuê khỏi việc Bên Thuê tiếp tục thực hiện các cam kết, trách nhiệm hoặc nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này. Việc Bên Cho Thuê nhận tiền thuê hoặc khoản thanh toán khác cùng với việc biết về việc vi phạm bất kỳ cam kết nào trong Hợp Đồng này sẽ không được coi là sự từ bỏ của Bên Cho Thuê đối với vi phạm đó. Các điều khoản và điều kiện của bất kỳ giao dịch cho thuê tiếp theo nào sẽ do Bên Cho Thuê quyết định theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê. Các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này sẽ không được giảm bớt do Bên Cho Thuê không thực hiện giao dịch cho thuê tiếp theo hoặc nhận tiền thuê đến hạn liên quan đến giao dịch cho thuê tiếp theo đó.

出租方未在任何时间行使本合同项下的任何权利，不应视为放弃出租方的任何权利或本合同的任何条款，也不应解除承租方继续履行其在本合同项下的承诺、责任或义务。出租方即使在知道违反本合同任何承诺的情况下，仍收取租金或其他款项，也不应视为放弃对该违反行为的追诉。任何后续租赁交易的条款和条件将由出租方自行决定。出租方具有完全的决定权。承租方在本合同项下的义务不会因出租方未执行后续租赁交易或未收取与该后续租赁交易相关的到期租金而减轻。

23. Các Biện Pháp Khắc Phục/Giới Hạn Trách Nhiệm Của Bên Thuê

承租方的客服措施/责任限制

Nếu Bên Cho Thuê không thực hiện nghĩa vụ sửa chữa và bảo trì theo Điều 11.1 trong thời gian vượt quá 30 (ba mươi) ngày (trừ khi việc sửa chữa và bảo trì đó, do tính chất của nghĩa vụ, đòi hỏi thời gian vượt quá 30 (ba mươi) ngày, thì sau khoảng thời gian cần thiết một cách hợp lý), Bên Thuê có thể, sau khi thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê, thuê một bên thứ ba có trình độ chuyên môn phù hợp để thực hiện việc sửa chữa và bảo trì đó, với chi phí thực tế và hợp lý do Bên Cho Thuê chịu. Tất cả các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này sẽ được hiểu là cam kết, không phải là điều kiện; và, trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Hợp Đồng này, Bên Thuê không được chấm dứt Hợp đồng này do Bên Cho Thuê vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Việc Bên Thuê đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn, nếu có, sẽ được xác định rõ ràng là vi phạm Hợp Đồng này.

如果出租方在超过 30 (30) 天的时间内未履行第 11.1 条规定的维修和保养义务（除非由于义务的性质，修理和维护工作需要超过 30 (30) 天的时间，在合理的时间），承租方可以在书面通知出租方后，聘请具有适当专业资质的第三方来执行修理和维护工作。费用由出租方承担，并且该费用应为实际和合理的费用。出租方在本合同中的所有义务应视为承诺，而非条件；除非本合同明确另有规定，承租方不得因出租方违反合同义务而终止本合同。如果承租方单方面提前终止本合同，若有，则应明确视为违反合同。

24. Các Sự Kiện Chấm Dứt Khác 其他终止事件

24.1. Hợp Đồng này có thể bị chấm dứt khi xảy ra bất kỳ sự kiện nào sau đây:
本合同可终止若发生以下任何事件：

- (i) theo thỏa thuận chung của Các Bên 根据双方的共同协议；；
- (ii) khi hết Thời Hạn Thuê mà không có bất kỳ việc gia hạn nào 租期结束时，没有任何延长；
- (iii) bởi một trong Các Bên khi chấm dứt hợp đồng thuê đất đối với Mặt Bằng giữa Bên Cho Thuê và Chủ Đầu Tư Khu Công Nghiệp mà không phải do lỗi của Bên Thuê；
由任一方在不由于承租方的过错的情况下，终止出租方与工业区投资者之间关于场地的土地租赁合同；
- (iv) bởi một trong Các Bên nếu quyền sử dụng đất đối với khu đất nơi Mặt Bằng tọa lạc, hoặc Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Bất Động Sản bị các cơ quan chính phủ có

liên quan thu hồi, tịch thu hoặc giải phóng mặt bằng theo quy định của Luật, mà không phải do lỗi của Bên Thuê;

由任一方，如果与场地所在土地的土地使用权或不动产所有权证书被相关政府部门依法收回、没收或拆除，而非由于承租方的过错；

- (v) bởi một trong Các Bên nếu Bên Cho Thuê không thể sử dụng Mặt Bằng vì các quyền đối với Mặt Bằng bị hạn chế bởi các cơ quan chính phủ, mà không phải do lỗi của Bên Thuê;

由任一方，如果出租方无法使用场地，因为场地的权利受到相关政府部门的限制，而非由于承租方的过错；

- (vi) bởi một trong Các Bên theo Điều 29.4(iii) khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng; hoặc do任一方根据第29.4(iii)条，在发生不可抗力事件时；

- (vii) có bất kỳ Luật nào cấm Các Bên thực hiện các giao dịch được quy định theo Hợp Đồng này任何法律禁止各方履行本合同中规定的交易；

24.2. Khi Hợp Đồng này chấm dứt theo Điều 24.1 nêu trên, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả Tiền Đặt Cọc cho Bên Thuê 本合同根据上述第 24.1 条终止时，出租方将退还押金给承租方：

- (a) phụ thuộc vào các khoản khấu trừ mà Bên Cho Thuê được hưởng theo Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn 取决于出租方根据本合同享有的任何扣除，包括但不限于：

- (i) bất kỳ khoản Tiền Thuê, Phí Hạ Tầng và các khoản phí tiện ích nào còn nợ tại ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Ngày Hết Hạn hoặc ngày mà Bên Thuê hoàn thành việc khôi phục toàn bộ Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) về Hiện Trạng Ban Đầu và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) cho Bên Cho Thuê, tùy từng trường hợp áp dụng;

在本合同终止日、租赁期满日或承租方完成将所有场地及共同设施（如有）恢复到交接时的原状并归还给出租方的日期，仍未支付的任何租金、基础设施费用和公共设施费用，根据具体情况适用；

- (ii) bất kỳ chi phí và phí nào liên quan đến việc khôi phục và hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có); và

与恢复和归还场地及共同设施（如有）相关的任何费用和费用；

- (iii) bất kỳ khoản phải trả, phí chậm thanh toán/các khoản thanh toán quá hạn, tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại còn nợ nào đến hạn theo Hợp Đồng này hoặc bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào khác mà Bên Thuê phải chịu và bất kỳ thiệt hại, thương tích cá nhân, chi phí hoặc trách nhiệm nào gây ra cho Bên Cho Thuê; và

任何应付金额、逾期付款费用/逾期付款款项、利息、违约罚款、赔偿金及根据本合同到期的其他债务，或承租方应承担的任何其他法律责任，以及因承租方造成的任何损害、个人伤害、费用或承租方对出租方产生的责任；

- (b) khi tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Thuê theo Hợp Đồng này đã được hoàn thành toàn bộ đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn:

当承租方根据本合同履行了所有义务和责任, 并完全符合出租方的要求, 包括但不限于:

- (i) Bên Thuê đã hoàn trả Mặt Bằng và Các Tiện Ích Chung (nếu có) theo Hợp Đồng này承租方已按照本合同返还场地和共享设施 (如有): ;

- (ii) Bên Thuê đã hủy đăng ký hoặc thay đổi tất cả các giấy chứng nhận và giấy phép quy định Mặt Bằng là địa chỉ được đăng ký/được ghi nhận (nếu có, bao gồm nhưng không giới hạn ở Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp, Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư, đăng ký thuế, điện thoại, internet hoặc truyền hình cáp); và

承租方已取消或变更所有登记和许可证, 规定场地为注册/记录地址 (如有, 包括但不限于企业注册证书、投资注册证书、税务登记、电话、互联网或有线电视):

- (iii) Bên Thuê đã thanh toán tất cả các khoản phải trả bởi Bên Thuê cho Bên Cho Thuê và bất kỳ bên liên quan nào khác theo Hợp Đồng này trong trường hợp liên quan đến các quy định của Hợp Đồng này.

承租方已支付所有根据本合同应支付给出租方及任何相关方的款项。

25. Các Yêu Cầu Về Môi Trường 环境要求

- 25.1. Ngoại trừ Vật Liệu Nguy Hiểm có thể chứa trong các sản phẩm phù hợp với tiêu chuẩn an toàn quốc gia và được Bên Thuê sử dụng với số lượng tối thiểu cho mục đích dọn dẹp thông thường và văn phòng, Bên Thuê sẽ không cho phép hoặc khiến cho bất kỳ bên nào mang bất kỳ Vật Liệu Nguy Hiểm nào vào Mặt Bằng hoặc vận chuyển, lưu trữ, sử dụng, tạo ra, sản xuất hoặc giải phóng bất kỳ Vật Liệu Nguy Hiểm nào trong hoặc xung quanh Mặt Bằng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê, bằng toàn bộ chi phí và phí tổn của Bên Thuê, sẽ vận hành công việc kinh doanh của Bên Thuê tại Mặt Bằng tuân thủ nghiêm ngặt tất cả Các Yêu Cầu Về Môi Trường và sẽ xử lý theo cách thức đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê bất kỳ Vật Liệu Nguy Hiểm nào được giải phóng trên hoặc từ Mặt Bằng bởi Bên Thuê, đại lý, nhân viên, nhà thầu, bên thuê lại hoặc khách hàng của Bên Thuê. Bên Thuê sẽ hoàn thành và xác nhận các văn bản cung cấp thông tin theo yêu cầu của Bên Cho Thuê tại từng thời điểm liên quan đến việc Bên Thuê vận chuyển, lưu trữ, sử dụng, tạo ra, sản xuất hoặc giải phóng Vật Liệu Nguy Hiểm trên Mặt Bằng. Thuật ngữ “Các Yêu Cầu Về Môi Trường” có nghĩa là tất cả các đạo luật, quy định, pháp lệnh, quy tắc, quy định, bản án, lệnh hoặc các quy định tương tự khác áp dụng ở hiện tại và trong tương lai của bất kỳ cơ quan chính quyền hoặc cơ quan nào quy định hoặc liên quan đến sức khỏe, an toàn hoặc các điều kiện môi trường ở trên, bên dưới hoặc xung quanh Mặt Bằng hoặc môi trường và tất cả các đối tác tại quốc gia và địa phương, và bất kỳ quy định hoặc chính sách nào được quy định hoặc ban hành theo đó. Thuật ngữ “Vật Liệu Nguy Hiểm” có nghĩa là và bao gồm bất kỳ chất, vật liệu, chất thải, chất gây ô nhiễm hoặc chất ô nhiễm nào được liệt kê hoặc định nghĩa là nguy hiểm hoặc độc hại, theo bất kỳ Yêu Cầu Môi Trường nào, amiăng và dầu mỏ, bao gồm dầu thô hoặc bất kỳ phần nào của chúng, chất lỏng khí tự nhiên, hóa lỏng khí tự nhiên, hoặc khí tổng hợp có thể sử dụng làm nhiên liệu (hoặc hỗn hợp khí tự nhiên và khí tổng hợp đó). Như được định nghĩa trong Các Yêu Cầu Về Môi Trường, Bên Thuê là và sẽ được coi là “bên vận hành” của “cơ sở do Bên Thuê sử dụng” và “chủ sở hữu”

của tất cả các Vật Liệu Nguy Hiểm được mang vào Mặt Bằng bởi Bên Thuê, các đại lý, nhân viên, nhà thầu hoặc khách mời của Bên Thuê, và các chất thải, sản phẩm phụ, hoặc chất dư thừa được tạo ra, là kết quả của hoặc được tạo ra từ các vật liệu kể trên.

除非是符合国家安全标准并由承租方用于日常清洁和办公室使用的最低数量的危险物质, 承租方不得允许或促使任何方将任何危险物质带入场地, 或在场地内及周围运输、存储、使用、制造或释放任何危险物质, 除非得到出租方的书面同意。承租方应自费且完全负责, 以符合所有环境要求, 运营其在场地内的业务, 并以出租方要求的方式处理承租方、代理人、员工、承包商、转租人或承租方客户所释放的任何危险物质。承租方将按出租方要求, 在每个时间点提供并确认提供相关文档, 涉及承租方在场地内运输、存储、使用、制造或释放危险物质的情况。

“环境要求”指的是所有目前和未来适用的法律、法规、命令、规则、规定、判决、令状或任何类似的规定。这些规定由任何政府机关或有关机构发布或涉及场地上方、下方或周围的健康、安全或环境条件, 或适用于所有相关国家和地区的环境管理法规, 并且任何根据这些要求规定或发布的政策。

“危险物质”指的是任何被列为或定义为有害或有毒的物质、材料、废物、污染物或污染物, 无论是根据任何环境要求, 还是石棉、石油 (包括原油或其任何部分)、天然气液化物、或可用作燃料的合成气体 (或混合天然气和合成气体) 等物质。

根据环境要求, 承租方将被视为“运营方”及“场地所有者”, 并对所有由承租方、其代理人、员工、承包商或客户带入场地的危险物质, 以及由此产生的废物、附属物或剩余物负有责任, 且这些物质是由上述物料产生的结果。

- 25.2. Bên Thuê sẽ bồi hoàn, bảo vệ và đảm bảo Bên Cho Thuê không bị tổn hại từ và đối với bất kỳ và tất cả các tổn thất (bao gồm nhưng không giới hạn, việc suy giảm giá trị của Mặt Bằng hoặc Dự Án và tổn thất thu nhập tiền thuê từ Mặt Bằng hoặc Dự Án), khiếu nại, yêu cầu, hành động, kiện tụng, thiệt hại (bao gồm nhưng không giới hạn, bồi thường thiệt hại mang tính trừng phạt), phí tổn (bao gồm, nhưng không giới hạn, phí tổn cho việc khắc phục, tháo dỡ, sửa chữa, hành động khắc phục hoặc chi phí dọn dẹp) và chi phí (bao gồm nhưng không giới hạn, phí luật sư, phí tư vấn hoặc phí chuyên gia phát sinh thực tế và bao gồm nhưng không giới hạn, chi phí cho việc di dời hoặc quản lý bất kỳ chất amiăng nào được đưa vào Mặt Bằng hoặc bị xáo trộn do vi phạm các yêu cầu của Điều 25 này, bất kể việc di dời hoặc quản lý đó có được yêu cầu theo Luật hay không) chống lại Bên Cho Thuê, hoặc Bên Cho Thuê chịu hoặc gánh chịu do việc giải phóng Vật Liệu Nguy Hiểm mà Bên Thuê có nghĩa vụ phải khắc phục theo quy định ở trên hoặc bất kỳ vi phạm nào khác của Bên Thuê, đại lý, nhân viên, nhà thầu, bên thuê lại, bên nhận chuyển giao hoặc khách mời của Bên Thuê đối với các yêu cầu theo Điều 25 này, bất kể Bên Thuê có biết về sự không tuân thủ đó hay không. Các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Điều 25 này sẽ vẫn tiếp tục có hiệu lực sau khi Hợp Đồng này chấm dứt.

承租方将赔偿、保护并确保出租方免受任何和所有损失 (包括但不限于场地或项目价值的下降, 以及来自场地或项目的租金收入损失)、投诉、要求、诉讼、损害 (包括但不限于惩罚性赔偿)、费用 (包括但不限于修复、拆除、维修、整改或清

理的费用)和开支(包括但不限于律师费用、咨询费用或专家费用,实际发生的费用,包括但不限于搬迁或管理场地中任何石棉物质的费用,无论是否根据法律要求进行搬迁或管理)等的影响,承租方将承担所有因此而产生的费用,无论承租方是否知晓该不合规行为。承租方将对出租方承担由于承租方、其代理人、员工、承包商、转租人、转让方或承租方客人违反本第 25 条要求,或者承租方必须按照上述规定清除危险物质的义务,所产生的任何和所有诉讼、索赔、损害赔偿、费用和开支负责。承租方根据本第 25 条的义务将在本合同终止后继续生效。

- 25.3. Bên Cho Thuê sẽ có quyền ra vào và quyền thực hiện kiểm tra và thử nghiệm Mặt Bằng để xác định việc Bên Thuê tuân thủ Các Yêu Cầu Về Môi Trường, các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Điều 25 này hoặc điều kiện môi trường của Mặt Bằng. Quyền ra vào sẽ được cấp cho Bên Cho Thuê khi Bên Cho Thuê thông báo trước cho Bên Thuê và vào các thời điểm để giảm thiểu bất kỳ sự xáo trộn nào đến hoạt động của Bên Thuê, trong chừng mực hợp lý tùy từng trường hợp. Việc kiểm tra và thử nghiệm đó sẽ được thực hiện bằng chi phí của Bên Cho Thuê, trừ khi việc kiểm tra hoặc thử nghiệm đó cho thấy Bên Thuê đã không tuân thủ bất kỳ Yêu Cầu Về Môi Trường nào, trong trường hợp đó Bên Thuê sẽ bồi hoàn cho Bên Cho Thuê chi phí hợp lý của việc kiểm tra và thử nghiệm đó. Việc Bên Cho Thuê nhận bất kỳ đánh giá môi trường nào hoặc bất kỳ đánh giá môi trường nào đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê trong mọi trường hợp không được xem là việc Bên Cho Thuê từ bỏ bất kỳ quyền nào của Bên Cho Thuê về vấn đề này.

出租方有权进入并进行检查和测试场地,以确定承租方是否遵守环境要求、承租方根据本第 25 条的义务或场地的环境条件。进入的权利将允许出租方在提前通知承租方并在合理的情况下,选择不干扰承租方运营的时段进行行使。该检查和测试将由出租方承担费用,除非检查或测试结果表明承租方未遵守任何环境要求,在这种情况下,承租方应赔偿出租方合理的检查和测试费用。出租方在任何情况下接收任何环境评估或符合出租方要求的环境评估,不应被视为出租方放弃其在此问题上的任何权利。

- 25.4. Không ảnh hưởng bởi bất kỳ quy định nào khác theo Hợp Đồng này, Bên Thuê theo đây đồng ý rằng Bên Cho Thuê có thể thu thập, hoặc liên hệ với bất kỳ đơn vị cung cấp dịch vụ tiện ích nào trong Mặt Bằng để thu thập dữ liệu về việc sử dụng năng lượng, nước và các tiện ích khác trong Mặt Bằng cũng như có thể mua và nhận cung cấp các tiện ích từ các thị trường cạnh tranh khác (nếu có), bao gồm nhưng không giới hạn, việc mua và nhận cung cấp năng lượng xanh hoặc năng lượng tái tạo. Ngoài ra, theo yêu cầu của Bên Thuê theo từng thời kỳ, Bên Thuê đồng ý cung cấp cho Bên Cho Thuê dữ liệu về việc sử dụng năng lượng, nước và các dữ liệu tiêu thụ tiện ích khác của Bên Thuê trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu cung cấp, nhưng trong mọi trường hợp không ít hơn một lần mỗi năm. Bên Thuê đồng ý rằng Bên Cho Thuê có thể bị yêu cầu tiết lộ thông tin liên quan đến việc sử dụng năng lượng, nước và các tiện ích khác của Bên Thuê trong Mặt Bằng cho một số bên thứ ba, bao gồm nhưng không giới hạn bởi bên mua tiềm năng, bên cho vay và bên thuê khác của Bất Động Sản ("Tiết Lộ Thông Tin về Sử Dụng Tiện Ích của Bên Thuê"). Bên Thuê theo đây (i) đồng ý với việc Tiết Lộ Thông Tin về Sử Dụng Tiện Ích của Bên Thuê như nêu trên đây, và (ii) đồng ý rằng Bên Cho Thuê không cần phải thông báo cho Bên Thuê về việc Tiết Lộ Thông Tin về Sử Dụng Tiện Ích của Bên Thuê. Bên Thuê sẽ thực hiện các hành động cần thiết và hợp lý khác cho việc thực hiện mục đích của điều khoản này, bao gồm nhưng không giới hạn bởi, trong trường hợp Bên Thuê nhận cung cấp bất kỳ dịch vụ tiện ích nào trực tiếp từ bên thứ ba, cung cấp cho Bên Cho Thuê tên và thông

tin liên lạc của tất cả bên cung cấp dịch vụ tiện ích trực tiếp cho Bên Thuê trong Mặt Bằng, bản sao hóa đơn dịch vụ, văn bản ủy quyền của Bên thuê gửi cho bất kỳ công ty tiện ích nào như nêu trên đây để tiết lộ thông tin cho Bên Cho Thuê và bất kỳ thông tin liên quan nào khác được Bên Cho Thuê hoặc công ty cung cấp dịch vụ tiện ích yêu cầu một cách hợp lý. 无论本合同中的其他规定如何, 承租方在此同意, 出租方可以收集或联系场地中任何公用事业服务提供商, 以收集有关场地内能源、水和其他公用事业的使用数据, 并且可以从其他竞争市场 (如果有) 购买并接收公用事业的供应, 包括但不限于购买和接收绿色能源或可再生能源的供应。此外, 根据承租方的要求, 承租方同意在出租方要求的 30 (30) 天内, 向出租方提供有关承租方能源、水和其他公用事业消耗数据的数据。但在任何情况下, 每年至少提供一次。承租方同意出租方可能需要披露有关承租方在场地内使用能源、水和其他公用事业的信息给第三方, 包括但不限于潜在买方、贷方和不动产的其他承租人 (“承租方公用事业使用信息披露”)。承租方在此 (i) 同意如上所述披露承租方公用事业使用信息, 且 (ii) 同意出租方无需就披露承租方公用事业使用信息的事宜通知承租方。承租方应采取必要和合理的其他措施以实现本条款的目的, 包括但不限于在承租方直接从第三方提供任何公用事业服务的情况下, 向出租方提供所有直接为承租方提供公用事业服务的服务提供商的名称和联系信息、服务账单的复印件、承租方向任何公用事业公司发送的授权文件, 如上所述, 以便披露信息给出租方, 并提供出租方或公用事业公司合理要求的任何其他相关信息。

Tùy thuộc vào diện tích cho thuê của Mặt Bằng, Bên Cho Thuê có thể lắp đặt, bằng chi phí của Bên Cho Thuê, đồng hồ điện và/hoặc thiết bị cần thiết khác để đo lường mức sử dụng điện trong Mặt Bằng.

根据场地租赁面积, 出租方可以自行承担费用, 安装电表和/或其他必要设备以测量场地内的电力使用量。

25.5. Xử lý nước thải 排水处理:

- a. Bên Thuê cam kết tiến hành xử lý nước thải thường xuyên hoặc theo yêu cầu của Bên Cho Thuê bằng chi phí riêng của Bên Thuê theo đúng quy định của Luật và quy định của Khu Công Nghiệp và của Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải đảm bảo nguồn nước thải xả ra đạt tiêu chuẩn xử lý nước thải tối thiểu theo yêu cầu của Khu Công Nghiệp, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Luật.

承租方承诺按照租赁方的要求, 定期或根据要求处理废水, 并自行承担费用, 符合法律规定、工业园区的规定以及租赁方的要求。承租方必须确保排放的废水符合工业园区的最低废水处理标准, 并符合相关主管机关及法律的要求。

- b. Với mục đích này, Bên Thuê có nghĩa vụ tiến hành xử lý nước thải (bao gồm xây dựng hệ thống xử lý nước thải nội bộ theo quy định của Luật, thực hiện đánh giá tác động môi trường/xin cấp phép môi trường hoặc bất kỳ văn bản phê duyệt nào cần cho kế hoạch bảo vệ môi trường trong quá trình Bên Thuê thực hiện hoạt động đầu tư và kinh doanh tại Mặt Bằng).

为此，承租方有义务进行废水处理（包括根据法律规定建立内部废水处理系统，进行环境影响评估/申请环境许可证或任何必要的批准文件，以便在承租方在场地进行投资和经营活动时执行环境保护计划）。

- c. Nếu nước thải của Bên thuê xả ra chưa được xử lý đạt chuẩn theo yêu cầu, kể từ ngày phát hiện nước thải chưa đạt chuẩn, Bên Thuê cần lập tức: (i) ngừng xả nước thải chưa đạt chuẩn hoặc Bên Cho Thuê sẽ đình chỉ việc xả nước thải của Bên Thuê; và (ii) thông báo cho Bên Cho Thuê về việc áp dụng biện pháp giải quyết và tình hình thực hiện biện pháp giải quyết, cho đến khi tình trạng xả thải không đạt chuẩn được khắc phục (nếu Bên Thuê không hoàn thành các biện pháp khắc phục trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê, ngoài các quyền lợi và biện pháp hỗ trợ được quy định tại Điều 26.5.(c).(i) và Luật, Bên Cho Thuê, bằng thông báo văn bản cho Bên Thuê, còn có thể chấm dứt Hợp Đồng ngay lập tức; và (iii) bồi thường mọi chi phí lấy mẫu, thử nghiệm nước thải hoặc mẫu nước và các biện pháp giải quyết hợp lệ mà Bên Cho Thuê cho rằng phải thực hiện do Bên Thuê xả thải không đạt yêu cầu; để tránh tranh chấp, Bên Cho Thuê không chịu bất kỳ trách nhiệm nào cho việc áp dụng các biện pháp giải quyết này; và (iv) tuân thủ và nộp phạt cho bất kỳ cơ quan nhà nước nào theo quy định của Luật, bồi thường cho Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào về những tổn thất và thiệt hại do việc xả nước thải không đạt chuẩn của Bên Thuê gây ra.
- 如果承租方排放的废水未按要求处理达标，从发现废水未达标之日起，承租方应立即：

(i) 停止排放未达标的废水，否则出租方将暂停承租方的废水排放；

(ii) 通知出租方解决措施的实施情况，直到废水排放未达标的情况得到纠正（如果承租方未能在收到出租方书面通知后的 5（五）天内完成纠正措施，除了根据第 26.5.(c).(i) 条款和法律规定的权利和支持措施外，出租方可通过书面通知承租方立即终止合同）；

(iii) 补偿出租方认为因承租方排放不达标废水而必须采取的所有取样、废水或水样测试费用及合理的解决措施费用；为避免争议，出租方不对采取这些解决措施承担任何责任；

(iv) 遵守法律规定并向任何政府机关缴纳罚款，赔偿出租方或任何第三方因承租方排放不达标废水所造成的损失和损害。

- d. Sau khi đã căn cứ theo Điều 26.5.(c), chỉ khi (i) bất kỳ chuyên gia độc lập nào do Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê tự trả chi phí xác nhận nước thải xả ra môi trường đã đạt tiêu chuẩn xả thải; và (ii) Bên Thuê đã thanh toán đầy đủ mọi khoản tiền được nêu tại Điều 26.5.(c), Bên Thuê mới được phép khôi phục cấp phép xả thải, thu gom và xử lý nước thải.

根据第 26.5.(c) 条款，只有在以下条件下，承租方才可恢复废水排放许可、废水收集与处理：

(i) 任何由出租方或承租方自行支付费用的独立专家确认废水排放已达标；

(ii) 承租方已全额支付第 26.5.(c) 条款中所列的所有费用。

26. Các Quy Tắc Và Quy Định 各项规则 and 规定

Mặc dù có các quy định tại Điều 9.1, Bên Thuê sẽ, tại mọi thời điểm trong thời gian từ Ngày Bàn Giao đến Ngày Hết Hạn và bất kỳ thời hạn gia hạn nào của thời gian đó, tuân thủ tất cả các quy tắc và quy định (bao gồm nhưng không giới hạn, quy tắc và quy định về chống hối lộ, chống tham nhũng và chống rửa tiền) do Bên Cho Thuê lập tại bất kỳ thời điểm nào hoặc tại từng thời điểm bao gồm việc sử dụng Mặt Bằng và Dự Án cũng như các quy tắc và quy định của Khu Công Nghiệp (gọi chung là “Các Quy Tắc Và Quy Định”) với điều kiện là Bên Thuê đã được Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản về Các Quy Tắc Và Quy Định đó (i) vào hoặc trước Ngày Bàn Giao; và (ii) trước 3 (ba) ngày kể từ ngày dự kiến thay đổi trong trường hợp có bất kỳ thay đổi nào liên quan đến Các Quy Tắc Và Quy Định đó. Trong trường hợp có bất kỳ mâu thuẫn nào giữa Các Quy Tắc Và Quy Định và các quy định khác của Hợp Đồng này, các điều khoản và quy định khác của Hợp Đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng. Nếu Mặt Bằng là một phần của một dự án lớn hơn, Bên Cho Thuê sẽ không có bất kỳ trách nhiệm hoặc nghĩa vụ nào đối với việc các bên thuê khác vi phạm bất kỳ quy tắc hoặc quy định nào trong Dự Án.

尽管有第 9.1 条的规定, 承租方在交接日到租期结束日及任何续租期间的所有时间内, 必须遵守出租方在任何时候或每个时间点制定的所有规则 and 规定 (包括但不限于反贿赂、反腐败和反洗钱的规则 and 规定)。这些规则 and 规定适用于使用租赁物业和项目的情况, 以及工业园区的规则 and 规定 (统称为“规则 and 规定”), 前提是承租方已收到出租方的书面通知, 内容包括: (i) 在交接日前或交接日当天; 以及(ii) 在任何与规则 and 规定相关的变更预定日期前 3 天。如果这些规则 and 规定与本合同的其他规定有任何冲突, 则本合同的其他条款 and 规定优先适用。如果租赁物业是更大项目的一部分, 出租方不对其他承租方违反项目中的任何规则 or 规定承担责任或义务。

27. Trật Tự Công Cộng 公共秩序

Bên Thuê sẽ chấp nhận và tuân thủ các chỉ thị và dàn xếp của Bên Cho Thuê về trật tự công cộng trong Dự Án. Bên Thuê xác nhận và đồng ý rằng Bên Thuê sẽ tự quản lý và bảo vệ tất cả hàng hóa, phương tiện và các tài sản khác liên quan đến Bên Thuê và được đặt trong Mặt Bằng và Dự Án. Bên Cho Thuê không cung cấp bất kỳ dịch vụ an ninh nào liên quan đến Mặt Bằng, và Bên Thuê sẽ tự chịu trách nhiệm về an ninh của tất cả hàng hóa, phương tiện và các tài sản khác liên quan đến Bên Thuê và được đặt trong Mặt Bằng và Dự Án.

承租方应接受并遵守出租方关于项目中公共秩序的指示 and 安排。承租方确认并同意, 承租方将自行管理并保护与承租方相关的所有货物、车辆和其他财产, 这些物品被放置在场所 and 项目中。出租方不提供任何与场所相关的安全服务。承租方将自行负责与承租方相关的所有货物、车辆和其他财产的安全。这些物品被放置在场所 and 项目中。

28. Bất Khả Kháng 不可抗力

28.1 Không Bên nào sẽ phải chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc chậm thực hiện các nghĩa vụ của Bên đó theo Hợp Đồng này khi việc không thực hiện hoặc chậm thực hiện đó gây ra bởi sự kiện hoặc hoàn cảnh (i) xảy ra một cách khách quan ngoài tầm kiểm soát của Các Bên và không phải do lỗi của một trong Các Bên, (ii) không thể lường trước được và (iii) không thể khắc phục bằng tất cả các biện pháp cần thiết và được phép có thể thực hiện (“Sự Kiện Bất Khả Kháng”), bao gồm nhưng không giới hạn ở các trường hợp đình công, thiên tai, chẳng hạn như lũ lụt, hỏa hoạn, bão tố, sét, cuồng phong, không thể có lao

động hoặc vật liệu hoặc các sản phẩm thay thế hợp lý, các hạn chế của chính phủ, quy định của chính phủ, sự kiểm soát của chính phủ, sự chậm trễ trong việc cấp phép hoặc phê duyệt, hành động của chính phủ đối phương hoặc thù địch, bạo loạn dân sự, hỏa hoạn hoặc biến động khác. Để tránh hiểu nhầm, các nghĩa vụ liên quan đến tiền và khó khăn về tài chính của một trong Các Bên không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

任一方对未履行或延迟履行其在本合同下义务的责任。除非该未履行或延迟履行是由以下情况或环境所致：(i) 发生在客观上超出各方控制范围且非由任何一方过错所引起的，(ii) 是无法预见的，以及 (iii) 无法通过所有必要且合法的措施加以克服（“不可抗力事件”），包括但不限于罢工、自然灾害，如洪水、火灾、暴风雨、雷电、飓风、劳动力或材料的短缺或无法获得合理替代产品、政府的限制、政府规章、政府控制、许可或审批的延迟、对方政府行为或敌对行动、民间骚乱、火灾或其他动荡。为了避免误解，与金钱有关的义务及一方的财务困难不应视为不可抗力事件。

28.2 Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng trong quá trình thực hiện nghĩa vụ của Bên đó sẽ thông báo ngay bằng văn bản cho Bên còn lại trong vòng 24 giờ kể từ khi biết Bên đó không thể thực hiện Hợp Đồng do Sự Kiện Bất Khả Kháng và sẽ nỗ lực tối đa để tránh hoặc khắc phục nguyên nhân của Sự Kiện Bất Khả Kháng. Nếu Bên bị ảnh hưởng không kịp thời gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trong vòng 24 giờ nêu trên, Bên bị ảnh hưởng sẽ phải chịu trách nhiệm về Sự Kiện Bất Khả Kháng.

受不可抗力事件影响的一方在履行其义务过程中，需在知道因不可抗力事件导致其无法履行合同的情况下，立即以书面形式通知另一方，并在知晓后 24 小时内通知对方，同时尽最大努力避免或克服不可抗力事件的原因。如果受影响的一方未能在上述 24 小时内及时书面通知另一方，受影响的一方将对不可抗力事件承担责任。

28.3 Việc thực hiện các nghĩa vụ liên quan của một Bên theo Hợp Đồng này bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng (không bao gồm nghĩa vụ nỗ lực tránh hoặc thực hiện các biện pháp khắc phục nguyên nhân của Sự Kiện Bất Khả Kháng) sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp này, các nghĩa vụ đó của Hợp Đồng sẽ được gia hạn một khoảng thời gian hợp lý bằng khoảng thời gian kể từ khi Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt.

如果一方根据本合同履行的相关义务受到不可抗力事件的影响（不包括努力避免或采取措施克服不可抗力事件原因的义务），则该义务将在不可抗力事件发生期间暂停。在这种情况下，该合同义务将延长一段合理的时间，延长时间为从不可抗力事件发生至不可抗力事件终止的期间。

28.4 Trong trường hợp Bất Khả Kháng, nếu Mặt Bằng hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Thuê bị phá hủy hoặc hư hỏng ngoài tầm kiểm soát của Các Bên, các quy định sau sẽ có hiệu lực:

在不可抗力事件的情况下，如果在租赁期限内任何时刻，场地或场地的任何部分由于超出双方控制的原因而被破坏或损坏，则以下规定将生效：

- (i) nếu Mặt Bằng không còn thích hợp để sử dụng/vận hành (trừ trường hợp thiệt hại đó do vi phạm hoặc sơ suất của Bên Thuê hoặc bất kỳ đại lý, nhà thầu, nhân viên, khách hàng của Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào khác có liên quan đến Bên Thuê gây ra)

thì Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng của Mặt Bằng sẽ được giảm trừ theo mức tỷ lệ công bằng, bình đẳng và hợp lý, có xem xét đến tính chất và mức độ thiệt hại và bất lợi gây ra cho Bên Thuê trong thời gian đó cho đến khi Mặt Bằng được đưa vào sử dụng/vận hành trở lại. Quyết định của Bên Cho Thuê về việc giảm Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng của Mặt Bằng và thời hạn liên quan được giảm Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng sẽ là quyết định cuối cùng;

Nếu trường hợp không còn phù hợp để sử dụng/ vận hành (trừ trường hợp thiệt hại do Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê hoặc bất kỳ nhân viên, khách hàng hoặc bất kỳ người khác của Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê gây ra), thì trường hợp của Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ được giảm trừ theo mức tỷ lệ công bằng, bình đẳng và hợp lý, có xem xét đến tính chất và mức độ thiệt hại và bất lợi gây ra cho Bên Thuê trong thời gian đó cho đến khi Mặt Bằng được đưa vào sử dụng/vận hành trở lại. Quyết định của Bên Cho Thuê về việc giảm Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng của Mặt Bằng và thời hạn liên quan được giảm Tiền Thuê và Phí Hạ Tầng sẽ là quyết định cuối cùng;

- (ii) Bên Thuê sẽ kịp thời hợp tác với Bên Cho Thuê để bắt đầu xây dựng lại và sửa chữa Mặt Bằng và, trong thời gian sớm nhất có thể một cách hợp lý, sẽ áp dụng tất cả hoặc bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào nhận được trong trường hợp nêu trên phù hợp với Hợp Đồng này; và

Bên Cho Thuê sẽ kịp thời hợp tác với Bên Thuê để bắt đầu xây dựng lại và sửa chữa Mặt Bằng và, trong thời gian sớm nhất có thể một cách hợp lý, sẽ áp dụng tất cả hoặc bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào nhận được trong trường hợp nêu trên phù hợp với Hợp Đồng này; và

- (iii) mặc dù có các quy định nêu trên, (a) sau khi xảy ra hư hỏng hoặc phá hủy đối với Mặt Bằng do Sự Kiện Bất Khả Kháng mà không thể sửa chữa hoặc khôi phục, hoặc (b) Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra liên tục trong thời gian 6 (sáu) tháng, bất kỳ Bên nào đều có thể chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày cho Bên còn lại. Các Bên sau đó sẽ không có khiếu kiện nào chống lại Bên còn lại liên quan đến việc chấm dứt đó.

Đặc biệt, nếu có sự kiện bất khả kháng xảy ra liên tục trong thời gian 6 (sáu) tháng, bất kỳ Bên nào đều có thể chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày cho Bên còn lại. Các Bên sau đó sẽ không có khiếu kiện nào chống lại Bên còn lại liên quan đến việc chấm dứt đó.

Đặc biệt, nếu có sự kiện bất khả kháng xảy ra liên tục trong thời gian 6 (sáu) tháng, bất kỳ Bên nào đều có thể chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày cho Bên còn lại. Các Bên sau đó sẽ không có khiếu kiện nào chống lại Bên còn lại liên quan đến việc chấm dứt đó.

29. Thỏa Thuận Toàn Bộ 整体协议

Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận của Bên Cho Thuê và Bên Thuê về các vấn đề quy định trong Hợp Đồng này. Không có cam đoan, khuyến nghị, hứa hẹn hoặc thỏa thuận nào, dù bằng lời nói hoặc văn bản, đã được đưa ra bởi Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê hoặc bất kỳ chủ thể nào hành động thay mặt Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê, mà không được quy định trong Hợp Đồng này, và bất kỳ thỏa thuận, hứa hẹn, đàm phán hoặc cam đoan nào trước đây đều được thay thế bởi Hợp Đồng này. Hợp Đồng này không được sửa đổi ngoại trừ bằng văn bản được ký kết bởi Các Bên theo Hợp Đồng này.

Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận của Bên Cho Thuê và Bên Thuê về các vấn đề quy định trong Hợp Đồng này. Không có cam đoan, khuyến nghị, hứa hẹn hoặc thỏa thuận nào, dù bằng lời nói hoặc văn bản, đã được đưa ra bởi Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê hoặc bất kỳ chủ thể nào hành động thay mặt Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê, mà không được quy định trong Hợp Đồng này, và bất kỳ thỏa thuận, hứa hẹn, đàm phán hoặc cam đoan nào trước đây đều được thay thế bởi Hợp Đồng này. Hợp Đồng này không được sửa đổi ngoại trừ bằng văn bản được ký kết bởi Các Bên theo Hợp Đồng này.

30. Hiệu Lực Từng Phần 各部分效力

Nếu bất kỳ điều khoản hoặc quy định nào của Hợp Đồng này là bất hợp pháp, vô hiệu hoặc không thể thi hành theo Luật hiện tại hoặc trong tương lai, Các Bên theo Hợp Đồng này đồng ý rằng phần còn lại của Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng. Các Bên theo Hợp

Đồng này cũng đồng ý sẽ bổ sung, như là một phần của Hợp Đồng này, một điều khoản hoặc quy định hợp pháp, có hiệu lực và có thể thi hành có nội dung tương tự như điều khoản hoặc quy định bất hợp pháp, vô hiệu hoặc không thể thi hành đó để thay thế cho mỗi điều khoản hoặc điều khoản bất hợp pháp, vô hiệu hoặc không thể thi hành đó của Hợp Đồng này, nếu có thể.

如果本合同的任何条款或规定根据现行或将来的法律被认为是非法、无效或不可执行, 合同双方同意, 本合同的其余部分不受影响。合同双方还同意, 如可能, 将添加一条合法、有效且可执行的条款或规定, 该条款或规定的内容应尽可能与该非法、无效或不可执行条款或规定相似, 以替代该非法、无效或不可执行的条款或规定。

31. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Cho Thuê 出租方的权利和义务

31.1. Phụ thuộc bất kỳ điều khoản nào được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có các quyền bổ sung như sau 根据本合同的任何条款, 出租方还享有以下附加权利: ;

- (i) yêu cầu Bên Thuê nhận Mặt Bằng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận 要求承租方按约定的进度接受租赁场地;
- (ii) yêu cầu Bên Thuê thanh toán Tiền Thuê đúng thời hạn và theo phương thức thanh toán mà Các Bên đã thỏa thuận 要求承租方按双方已约定的时间和付款方式准时支付租金; ;
- (iii) yêu cầu Bên Thuê bảo quản và sử dụng Mặt Bằng theo đúng hiện trạng được quy định tại Hợp Đồng này 要求承租方按照本合同规定的现状妥善保管和使用租赁场地;
- (iv) yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại và sửa chữa những hư hỏng do lỗi của Bên Thuê gây ra 要求承租方赔偿由于承租方过错造成的损害并修复损坏; ;
- (v) cải tạo, nâng cấp Mặt Bằng khi được Bên Thuê đồng ý nhưng không được ảnh hưởng đến hoạt động của Bên Thuê 在承租方同意的情况下, 对物业进行改造和升级, 但不得影响承租方的运营; ;
- (vi) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 30.1 của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản; và 根据《房地产商业法》第 30.1 条的规定, 单方面终止本合同;
- (vii) yêu cầu Bên Thuê giao lại Mặt Bằng khi hết Thời Hạn Thuê 要求承租方在租期结束时将场地交还。.

31.2. Phụ thuộc bất kỳ điều khoản nào được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có các nghĩa vụ bổ sung như sau 根据本合同中规定的任何条款, 出租方还承担以下额外义务: ;

- (i) bàn giao Mặt Bằng cho Bên Thuê và hướng dẫn Bên Thuê sử dụng Mặt Bằng phù hợp với công năng và thiết kế của Mặt Bằng 向承租方交付场地并指导承租方按照场地的功能和设计合理使用场地；；
- (ii) bảo đảm cho Bên Thuê sử dụng ổn định Mặt Bằng trong Thời Hạn Thuê 确保承租方在租赁期限内稳定使用场地；；
- (iii) bảo trì, sửa chữa Mặt Bằng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu Bên Cho Thuê không bảo trì hoặc sửa chữa Mặt Bằng mà gây thiệt hại cho Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ phải bồi thường;
按照约定定期维护和修理场地；如果出租方未能进行维护或修理而导致承租方损失，出租方应予以赔偿；
- (iv) không đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này khi Bên Thuê tuân thủ chặt chẽ Hợp Đồng này, trừ trường hợp được Bên Thuê đồng ý;
除非得到承租方同意，否则在承租方严格履行本合同的情况下，不得单方面终止本合同；
- (v) bồi thường thiệt hại do Bên Cho Thuê gây ra; và
由出租方造成的损害赔偿；以及
- (vi) thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng này đối với Nhà Nước theo quy định của Luật áp dụng.
根据适用法律的规定，履行与本合同履行相关的对国家的财务义务。

32. Cam Đoan, Bảo Đảm, Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Thuê 承租方的承诺、保证、权利和义务

32.1. Bên Thuê cam đoan và đảm bảo với Bên Cho Thuê rằng mỗi tuyên bố được nêu dưới đây là trung thực, đầy đủ, chính xác, đúng và không gây hiểu nhầm vào ngày của Hợp Đồng này 承租方向出租方承诺并保证，以下每一项声明在本合同签署之日都是真实、完整、准确、正确且没有误导性：

- (i) Bên Thuê có đầy đủ thẩm quyền và năng lực pháp luật và đã thực hiện mọi hành động và có được mọi chấp thuận nội bộ cần thiết để ký kết, chuyển giao và thực hiện Hợp Đồng này;
承租方拥有完全的法律权限和能力，并已采取所有必要的行动并获得所有内部批准，以签署、转让并履行本合同；
- (ii) việc Bên Thuê ký kết, chuyển giao và thực hiện Hợp Đồng này và mỗi giao dịch được quy định trong Hợp Đồng này không và sẽ không trái với, mâu thuẫn với hoặc dẫn đến một vi phạm theo: (A) bất kỳ văn kiện thành lập nào của Bên Thuê; (B) bất kỳ điều khoản nào được quy định trong bất kỳ thỏa thuận hoặc văn kiện nào mà Bên Thuê là một bên tham gia hoặc theo đó Bên Thuê bị ràng buộc; hoặc (C) bất kỳ điều khoản nào theo bất kỳ luật áp dụng nào; và

承租方签署、转让和履行本合同以及本合同中规定的每一项交易，不会并且不会与以下内容冲突、违背或导致违反：(A) 承租方的任何成立文件；(B) 承租方作为一方参与的任何协议或文件中规定的任何条款，或承租方受其约束的任何条款；或 (C) 任何适用法律中的任何条款；

- (iii) Bên Thuê đã có được một cách hợp lệ, hoặc sẽ có được một cách hợp lệ, bất kỳ chấp thuận theo luật nào cần thiết cho việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này.

承租方已合法获得或将合法获得履行本合同项下承租方义务所需的任何法律批准。

32.2. Phụ thuộc bất kỳ điều khoản nào được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Thuê có các quyền bổ sung như sau:

根据本合同的任何条款，承租方享有以下附加权利：

- (i) yêu cầu Bên Cho Thuê bàn giao Mặt Bằng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận;
要求出租方按约定的进度交付场地；
- (ii) yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ và trung thực về Mặt Bằng;
要求出租方提供关于场地的完整和真实信息；
- (iii) được trao đổi Mặt Bằng với các bên thuê khác nếu được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản;
如经出租方书面同意，可以与其他承租方交换场地；
- (iv) được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Mặt Bằng phù hợp với quy định của Hợp Đồng này;
根据本合同的规定，可以将场地的部分或全部转租；
- (v) được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên Cho Thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu Mặt Bằng;
在场地所有权发生变化的情况下，可以根据与出租方达成的条件继续租赁；
- (vi) yêu cầu Bên Cho Thuê sửa chữa Mặt Bằng, trong trường hợp hư hỏng của Mặt Bằng không phải do lỗi của Bên Thuê, phù hợp với quy định của Hợp Đồng này;
要求出租方修理场地，前提是场地损坏不是由于承租方的过错造成的，且符合本合同的规定；
- (vii) yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra; và
要求出租方赔偿出租方造成的损失；
- (viii) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 30.2 của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản.
根据《房地产经营法》第 30.2 条的规定，单方面终止本合同。

32.3. Phụ thuộc bất kỳ điều khoản nào được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Thuê có các nghĩa vụ bổ sung như sau:

根据本合同中规定的任何条款, 承租方还承担以下附加义务:

- (i) bảo vệ và sử dụng Mặt Bằng theo đúng công năng và thiết kế trong Hợp Đồng này;
按照本合同中的功能和设计保护并使用场地;
- (ii) thanh toán đầy đủ Tiền Thuê đúng thời hạn và theo phương thức thanh toán mà Các Bên đã thỏa thuận;
按照双方约定的支付方式, 按时全额支付租金;
- (iii) sử dụng Mặt Bằng theo đúng mục đích sử dụng được phép trong Hợp Đồng này và sửa chữa các hư hỏng của Mặt Bằng do lỗi của Bên Thuê gây ra;
按照本合同中允许的使用目的使用场地, 并修复由承租方过错造成的场地损坏;
- (iv) trả lại Mặt Bằng cho Bên Cho Thuê như đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
按照本合同的约定将场地归还给出租方;
- (v) không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ Mặt Bằng nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê; và
未经出租方书面同意, 不得更改、改造或拆除场地; 并且
- (vi) bồi thường thiệt hại do Bên Thuê gây ra.
赔偿由承租方造成的损害。

33. Các Điều Khoản Khác 其他条款

33.1. Nếu và khi được bao gồm trong thuật ngữ “Bên Thuê” như được sử dụng trong Hợp Đồng này, có nhiều hơn một chủ thể, công ty hoặc tập đoàn; mỗi bên sẽ chịu trách nhiệm liên đới và riêng rẽ đối với các nghĩa vụ của Bên Thuê.

如果在本合同中“承租方”一词所指的是多个主体、公司或集团; 则每一方将对承租方的义务承担连带责任和单独责任。

33.2. Nếu bất kỳ một hoặc nhiều điều khoản trong Hợp Đồng này vi bất kỳ lý do nào được coi là vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành dưới bất kỳ phương diện nào theo Luật, thì sự vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành đó sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ điều khoản nào khác của Hợp Đồng này, nhưng Hợp Đồng này sẽ được giải thích theo Luật áp dụng như thể điều khoản vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành đó chưa bao giờ được quy định trong Hợp Đồng này và Hợp Đồng này sẽ được thực hiện trong phạm vi tối đa có thể theo các điều khoản và dự định ban đầu của Hợp Đồng này. Các Bên sẽ nỗ lực để thay thế bất kỳ điều khoản vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành nào bằng một điều khoản có hiệu lực, hợp pháp và có thể thi hành, trong phạm vi tối đa có thể để phản ánh đúng nhất dự định ban đầu của Các Bên.

如果本合同中的任何一项或多项条款因任何原因被视为无效、非法或在任何方面根据法律无法执行, 则该无效、非法或无法执行的条款不影响本合同的其他条款。但本合同将根据适用法律解释。仿佛该无效、非法或无法执行的条款从未在本合同中规定过, 并且本合同将在最大可能范围内根据本合同的原始条款和意图执行。各方将尽力替换任何无效、非法或无法执行的条款, 以确保替代条款在最大可能范围内有效、合法且可执行, 并尽量反映各方的初衷。

- 33.3. Tất cả các thông báo được yêu cầu hoặc được phép đưa ra theo Hợp Đồng này sẽ được lập thành văn bản và được coi là đã được đưa ra khi được chuyển giao tận tay, bằng thư chuyển phát nhanh hoặc qua email đến địa chỉ của Bên liên quan được quy định tại Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản hoặc tại địa chỉ khác mà Bên đó đã thông báo cho Bên còn lại. Tất cả các tài liệu được cung cấp và thông báo bởi bất kỳ Bên nào theo Hợp Đồng này sẽ bằng tiếng Việt và tiếng Trung. Tất cả các thông báo và thông tin liên lạc sẽ có hiệu lực ngay lập tức nếu được gửi đến địa chỉ thích hợp theo quy định tại Phần A - Các Điều Khoản Thương Mại Cơ Bản hoặc tại địa chỉ khác do một Bên chỉ định trong thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại vào (i) ngày gửi, đối với trường hợp giao tận tay với chữ ký của người nhận (ii) ngày thứ ba kể từ ngày gửi theo dấu bưu điện, trong trường hợp gửi bằng dịch vụ thư chuyển phát nhanh, (iii) thời điểm mà thư điện tử được ghi nhận là "đã gửi" mà không nhận được bất kỳ thông báo nào về việc "thư chưa được gửi" trong trường hợp gửi qua thư điện tử, và (iv) thời điểm người gửi nhận được báo cáo kiểm soát truyền tải từ một thiết bị truyền tải thể hiện số lượng trang liên quan và chính xác số fax tiếp nhận hoặc tên của người nhận chỉ rõ rằng việc truyền tải đã được thực hiện mà không có lỗi, trong trường hợp gửi bằng fax. Mỗi Bên sẽ thông báo cho Bên còn lại bất kỳ thay đổi nào về địa chỉ, số điện thoại, số fax và địa chỉ thư điện tử của Bên đó trong vòng 3 (ba) ngày kể từ ngày có thay đổi đó.

本合同要求或允许发出的所有通知应以书面形式作出，并在通过专人交付、快递或通过电子邮件发送至相关方在《A 部分 - 基本商业条款》中指定的地址或该方已通知另一方的其他地址时视为已发出。本协议项下任何一方提供和通知的所有文件均应以越南语和中文编制。所有通知和通信将在以下情况下立即生效：如果发送到《A 部分 - 基本商业条款》中指定的适当地址或另一方在书面通知中指定的地址：(i) 亲自交付并由接收方签收时为发送当天，(ii) 通过快递服务发送时为邮寄日期后的第三天，(iii) 通过电子邮件发送时，在未收到“邮件未送达”通知的情况下，以邮件系统标记为“已发送”的时间，(iv) 通过传真发送时，以发送方收到的传输控制报告为准。该报告应显示相关页面数量及准确的接收传真号码或接收者的姓名，表明传输成功且无错误。每一方应在地址、电话号码、传真号码和电子邮件地址发生变化后 3 (三) 天内通知另一方。

- 33.4. Quy tắc diễn giải thông thường rằng bất kỳ sự không rõ ràng nào sẽ được hiểu theo nghĩa bất lợi đối với bên soạn thảo sẽ không được sử dụng trong việc giải thích Hợp Đồng này hoặc bất kỳ phụ lục hoặc thỏa thuận sửa đổi nào của Hợp Đồng này.
根据通常的解释规则，任何模糊之处将不被理解为对起草方不利，本规则不适用于解释本合同或本合同的任何附件或修订协议

- 33.5. Các từ chỉ bất kỳ giới tính nào được sử dụng trong Hợp Đồng này sẽ được sử dụng và được hiểu là bao gồm bất kỳ giới tính nào khác, và các từ ở dạng số ít sẽ được sử dụng để bao gồm cả nghĩa số nhiều, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác. Các chú thích được đưa vào Hợp Đồng này chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc dẫn chiếu và không, theo bất kỳ cách thức nào, xác định, giới hạn hoặc bằng cách khác mô tả phạm vi hoặc mục đích của Hợp Đồng này, hoặc bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng này, hoặc theo bất kỳ cách nào ảnh hưởng đến việc giải thích Hợp Đồng này. Các tiêu đề chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc dẫn chiếu và không ảnh hưởng đến việc giải thích Hợp Đồng này. Nếu một từ hoặc một cụm từ được định nghĩa, thì các hình thức khác về ngữ pháp của từ đó cũng sẽ có nghĩa tương ứng. Dẫn chiếu đến Hợp Đồng này, hoặc một thỏa thuận hoặc văn kiện là dẫn chiếu đến thỏa thuận hoặc văn kiện (bao gồm cả các phụ lục của thỏa thuận hoặc văn kiện đó) như được sửa đổi, bổ sung, thay đổi hoặc thay thế ngoại trừ trong phạm vi không được phép theo Hợp

Đồng này hoặc theo các thỏa thuận hoặc văn kiện đó. Dẫn chiếu đến “văn bản” là bao gồm bất kỳ phương pháp nào thể hiện hoặc sao chép các từ ngữ, số, bản vẽ hoặc ký tự dưới hình thức hữu hình hoặc có thể nhìn thấy. Dẫn chiếu đến một bên trong Hợp Đồng này hoặc một thỏa thuận hoặc văn kiện khác bao gồm các bên kể nhiệm, các bên thay thế được cho phép và các bên nhận chuyển nhượng được phép của bên đó. Dẫn chiếu đến một văn bản pháp luật hoặc đến một quy định của văn bản pháp luật đó là bao gồm cả quy định sửa đổi hoặc ban hành lại văn bản pháp luật hoặc quy định của văn bản pháp luật đó, quy định pháp lý thay thế cho văn bản pháp luật hoặc quy định của văn bản pháp luật đó, và quy định hoặc văn kiện pháp lý được ban hành trên cơ sở văn bản pháp luật hoặc quy định của văn bản pháp luật đó.

本合同中使用的任何性别词汇应理解为包括任何其他性别，且单数形式的词语应理解为包括复数形式，除非上下文另有要求。本合同中的注释仅为方便参考之用，并不以任何方式确定、限制或描述本合同或其中任何条款的范围或目的，也不以任何方式影响本合同的解释。标题仅为方便参考之用，不影响本合同的解释。如果某个词语或短语被定义，则该词语的语法变体也应具有相应的含义。对本合同或任何协议或文件的引用，应理解为指该协议或文件（包括该协议或文件的附件）经修改、补充、变更或替代后的版本，除非在本合同或该协议或文件中不允许的范围内。对“文本”的引用包括任何以可见或可复制的形式表现或复制的文字、数字、图纸或符号。对本合同或其他协议或文件中一方的引用，包括该方的继任方、允许的替代方及允许的受让方。对法律文本或该法律文本中某一条款的引用，包括该法律文本或条款的修订版或重新发布版、替代该法律文本或条款的法律规定，以及基于该法律文本或条款发布的法律或文件。

- 33.6. Mỗi Bên sẽ và sẽ đảm bảo các giám đốc, nhân viên, người lao động, đại diện, đại lý và bên tư vấn của Bên đó bảo mật nghiêm ngặt (i) thông tin mà Bên đó và các giám đốc, nhân viên, người lao động, đại diện, đại lý và bên tư vấn của Bên đó nhận được từ Bên còn lại liên quan đến công việc kinh doanh, hoạt động và vận hành của Bên còn lại hoặc các bên liên kết của Bên còn lại, (ii) các quy định của Hợp Đồng này và (iii) bất kỳ thông tin nào khác được Bên còn lại tiết lộ hoặc cung cấp trong quá trình thảo luận, đàm phán hoặc thẩm định liên quan đến các giao dịch được quy định trong Hợp Đồng này (gọi chung là “Thông Tin Bảo Mật”). Trừ khi được yêu cầu bởi Luật, quy định, mệnh lệnh, phán quyết, nghị định hoặc quy tắc trao đổi áp dụng, mỗi Bên không được và sẽ đảm bảo bất kỳ giám đốc, nhân viên, người lao động, đại diện, đại lý và bên tư vấn nào của Bên đó không, trực tiếp hoặc gián tiếp phát tán, để lộ, công khai hoặc bằng cách khác tiết lộ bất kỳ Thông Tin Bảo Mật nào. Mặc dù có các quy định nêu trên, Các Bên đồng ý rằng bất kỳ Bên nào hoặc các bên liên kết của Bên đó có thể đưa ra thông cáo báo chí hoặc thông báo công khai đề cập đến thông tin chung liên quan đến Hợp Đồng này bao gồm cả việc tham gia Hợp Đồng này, danh tính của Các Bên, vị trí và diện tích của Mặt Bằng, chức năng của Mặt Bằng được sử dụng và ý kiến về mối quan hệ kinh doanh của Các Bên hoặc các bên liên kết tương ứng của Các Bên; tuy nhiên, với điều kiện là thông cáo báo chí hoặc thông báo công khai sẽ không bao gồm bất kỳ thông tin nào liên quan đến tiền thuê và các khoản phí phải trả, các khoản thanh toán khác hoặc các điều khoản thương mại quan trọng khác được quy định trong Hợp Đồng này.

每一方应确保其董事、员工、工人、代表、代理人及顾问严格保密：(i) 该方及其董事、员工、工人、代表、代理人及顾问从另一方收到的与另一方或其关联方的商业、经营和运作相关的信息，(ii) 本合同的条款，(iii) 在与本合同所规定的交易相关的讨论、谈判或尽职调查过程中，另一方披露或提供的任何其他信息（统称为“保密信息”）。除法律、法规、命令、判决、法令或适用的交易规则要求，否则每一方不得，也应确保其董事、员工、工人、代表、代理人及顾问不得直接或间接传播、泄露、公开或以其他方式披露任何保密信息。尽管有上述规定，各方同意，任何一方或其关联方可以发布新闻稿或公开声明，提及与本合同相关的公共信息，包括参与本合同、各方身份、场地的位置和面积、使用场地的

功能以及各方或其关联方商业关系的看法；但前提是新闻稿或公开声明不包括与租金、费用支付、其他支付或本合同中规定的其他重要商业条款相关的任何信息。

Để tránh hiểu nhầm, Thông Tin Bảo Mật sẽ không bao gồm bất kỳ thông tin nào (i) đã hoặc sẽ được công khai mà không phải do Bên nhận thông tin vi phạm Điều 34.7 này, (ii) thuộc quyền sở hữu của Bên nhận thông tin trước khi được tiết lộ; (iii) được Bên nhận thông tin tạo ra một cách độc lập mà không áp dụng hoặc sử dụng Thông Tin Bảo Mật, (iv) được tiết lộ cho các bên liên kết, nhân viên, người lao động, giám đốc, bên tư vấn chuyên môn hoặc nhà đầu tư tiềm năng hoặc bên nhận chuyển nhượng của Bên nhận thông tin và những chủ thể mà việc tiếp cận với thông tin đó là cần thiết hoặc thích hợp một cách hợp lý liên quan đến các giao dịch được quy định trong Hợp Đồng này, với điều kiện là Bên nhận thông tin sẽ đảm bảo rằng và sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các chủ thể đó cam kết xử lý thông tin đó như là Thông Tin Bảo Mật. Nghĩa vụ của mỗi Bên theo Điều 34.7 này sẽ vẫn tiếp tục có hiệu lực trong thời gian 1 năm sau khi Hợp Đồng này chấm dứt hoặc hết hạn.

为了避免误解，保密信息不包括以下任何信息：(i) 已或将被公开，而非因接收方违反第 34.7 条款；(ii) 在披露之前由接收方拥有的；(iii) 由接收方独立创作而不使用或应用保密信息的；(iv) 披露给接收方的关联方、员工、工人、董事、专业顾问、潜在投资者或接收方的受让人，以及那些合理需要或适当访问该信息的相关方，以便与本合同所规定的交易相关，前提是接收方将确保并有责任确保这些相关方承诺将该信息视为保密信息。每一方在第 34.7 条款下的义务将在本合同终止或到期后继续有效 1 年。

- 33.8. Việc diễn giải và giải thích Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh bởi Luật Việt Nam. Bản合同的解释和说明将依据越南法律调整。

Các Bên sẽ nỗ lực giải quyết tất cả các tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng này bằng thương lượng và hòa giải. Nếu tranh chấp không thể được giải quyết theo cách thức này trong một thời gian hợp lý, tranh chấp sẽ được đệ trình lên và giải quyết chung thẩm bởi Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam ("VIAC") để phân xử bằng trọng tài, và sẽ được tiến hành theo Quy Tắc Trọng Tài của VIAC có hiệu lực vào thời điểm tranh chấp được đệ trình lên trọng tài. Trong trường hợp đó, mỗi Bên tham gia vụ kiện trọng tài sẽ, theo các quy tắc nêu trên, chỉ định một (1) trọng tài viên và các trọng tài viên do Các Bên chỉ định sẽ cùng nhau chọn thêm một (1) trọng tài viên. Địa điểm xét xử trọng tài là tại văn phòng của VIAC tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và các thủ tục tố tụng sẽ được tiến hành bằng tiếng Việt. Quyết định của hội đồng trọng tài sẽ có giá trị chung thẩm và ràng buộc về mặt pháp lý đối với Các Bên. Các Bên theo đây từ bỏ mọi quyền khiếu nại đối với bất kỳ phán quyết trọng tài nào hoặc khởi kiện lên bất kỳ tòa án nào yêu cầu hủy phán quyết trọng tài trên cơ sở viện dẫn rằng phán quyết trọng tài trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật Việt Nam.

各方将尽力通过谈判和调解解决因本合同产生的所有争议。如果争议在合理的时间无法通过这种方式解决，则争议将提交并由越南国际仲裁中心 ("VIAC") 进行终审仲裁，并将根据 VIAC 在争议提交仲裁时有有效的仲裁规则进行。此情况下，每一方将根据上述规则指定一名 (1) 仲裁员，双方指定的仲裁员将共同选择另一名 (1) 仲裁员。仲裁地点为越南胡志明市 VIAC 办公室，仲裁程序将使用越南语进行。仲裁委员会的裁决将是终局性的，并对各方具有法律约束力。各方特此放弃对任何仲裁裁决的任何上诉权利，或向任何法院提起诉讼，要求撤销仲裁裁决，理由是仲裁裁决违反了越南法律的基本原则。

Trong khi bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến Hợp Đồng này đang được giải quyết, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ tiếp tục ràng buộc Các Bên và Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện và tuân thủ Hợp Đồng này. Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào với Bên Thuê xảy ra sau khi chấm dứt Hợp Đồng này khiến Bên Cho Thuê không thể giao kết hợp

đồng thuê với bất kỳ bên nào khác thì Bên Thuê sẽ phải thanh toán cho Bên Cho Thuê khoản Tiền Thuê Mặt Bằng tương ứng với thời gian giải quyết tranh chấp.
在与本合同相关的任何争议解决期间, 本合同的条款和条件将继续对各方具有约束力, 各方将继续履行和遵守本合同。如果在本合同终止后发生任何与承租方的争议, 导致出租方无法与任何其他方签订租赁合同, 则承租方应支付出租方相应的租金, 直到争议解决为止。

33.9. Bất kỳ chủ thể nào không phải là một bên của Hợp Đồng này (cho dù chủ thể đó có được nêu tên, được đề cập đến hoặc được xác định theo cách khác hay không, hoặc sẽ tạo thành một phần của nhóm chủ thể được nêu tên, được đề cập đến hoặc được xác định, trong Hợp Đồng này) sẽ không có bất kỳ quyền nào trong việc thi hành Hợp Đồng này hoặc bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này. Các Bên có thể, bằng thỏa thuận, sửa đổi hoặc hủy bỏ Hợp Đồng này mà không cần sự đồng ý của bất kỳ chủ thể nào không phải là một bên của Hợp Đồng này.

本合同的任何非合同方主体 (无论该主体是否被提及、列明或以其他方式确定, 或是否构成合同中所列明、提及或确定的主体群体的一部分) 均不拥有在执行本合同或其任何条款中的任何权利。各方可以通过协议修改或取消本合同, 而无需获得任何非合同方主体的同意。

33.10. Tất cả các phụ lục và phụ đính đính kèm Hợp Đồng này theo đây được quy định trong Hợp Đồng này và trở thành một phần của Hợp Đồng này.

本合同附上的所有附件和附录在此被规定为本合同的一部分, 并成为本合同的一部分。

33.11. Hợp Đồng này do Các Bên cùng soạn thảo và do đó Điều 404.6 của Bộ Luật Dân Sự 2015 sẽ không áp dụng cho Hợp Đồng này.

本合同由各方共同编辑, 因此, 《2015 年民法典》第 404.6 条不适用于本合同。

33.12. Không Bên nào sẽ thực hiện quyền yêu cầu thay đổi hoặc sửa đổi Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 420 của Bộ Luật Dân Sự 2015.

任一方不得根据《2015 年民法典》第 420 条规定要求变更或修改本合同。

33.13. Bất kỳ điều khoản bổ sung hoặc phụ lục nào được Các Bên thỏa thuận bằng văn bản sẽ trở thành một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này và có hiệu lực ngang bằng với Hợp Đồng này.

各方书面同意的任何附加条款或附件将成为本合同不可分割的一部分, 并具有与本合同相同的效力。

33.14. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, có [33] Điều và được lập thành 4 (bốn) bản gốc song ngữ Việt - Trung. Mỗi Bên sẽ giữ 2 (hai) bản và các bản có giá trị như nhau để thực hiện và lưu hồ sơ, nộp thuế và phí theo quy định của Luật áp dụng.

本合同自签订之日起生效, 共[33]条, 一式4份, 语言为越文和中文。各方应保留两份, 每份副本应具有同等价值, 以便根据适用法律的规定签署和记录保存、缴纳税费。

*[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống.
Phần chữ ký nằm ở trang tiếp theo.]*

本页其余部分是空白。

签名部分在下一页。

(Trang ký 签名页)

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Bên Cho Thuê và Bên Thuê đã ký kết Hợp Đồng này vào ngày tháng năm được nêu tại trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

作为证据, 出租方和承租方已签署本合同首页所列的日期是签署日期。

Bên Cho Thuê 出租方:

Bên Thuê 承租方:

Đại Diện Được Ủy Quyền 受委托代表者:

Đại Diện Được Ủy Quyền 受委托代表者:

Chữ ký 签名:

Chữ ký 签名:

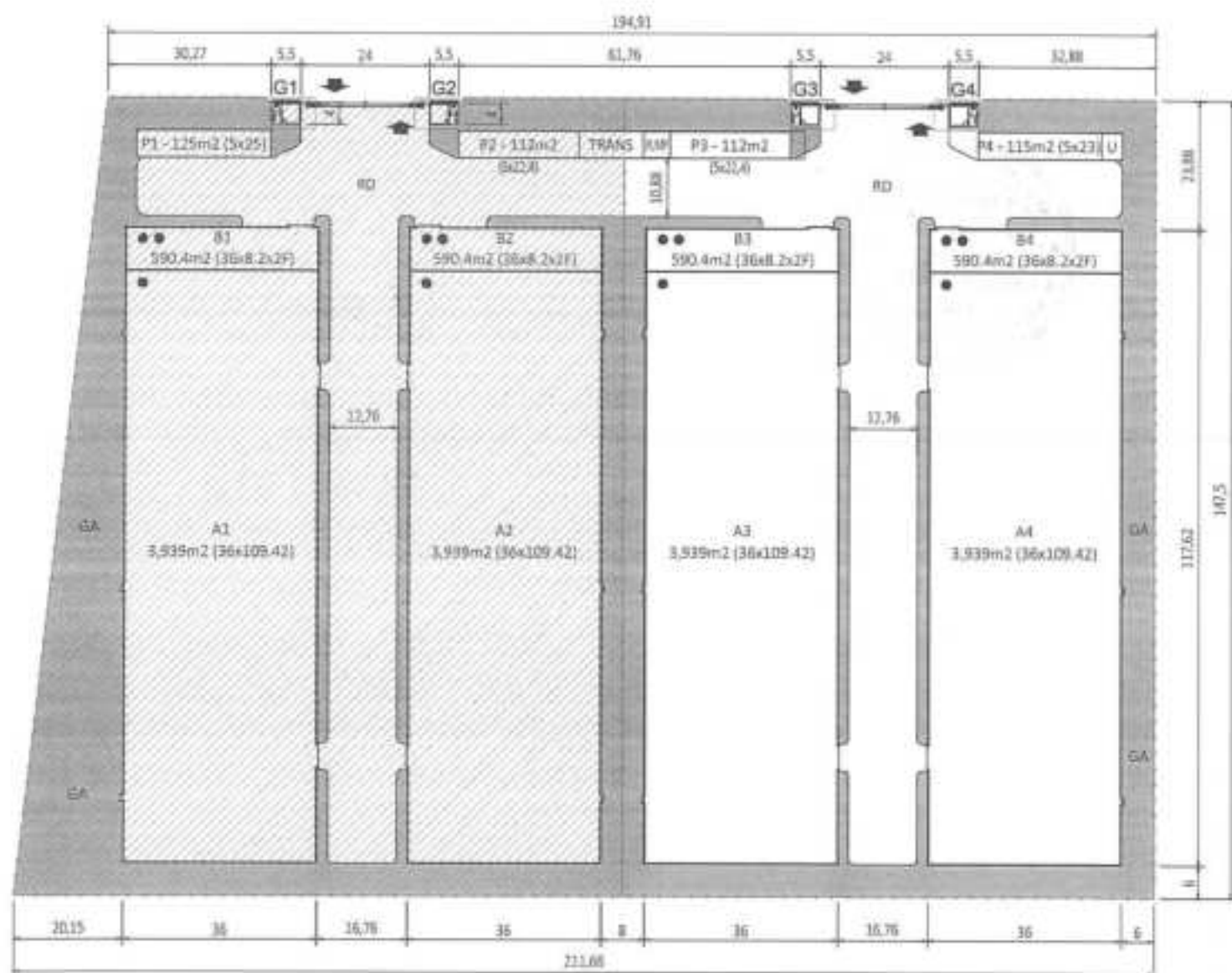
Tên 名称: Nguyễn Tài Khương 阮财庆

Tên 名称:

Chức vụ 职务: Giám đốc 经理

Chức vụ 职务: **PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**
WANG JIE

PHỤ LỤC I 附录一
SƠ ĐỒ BỐ TRÍ MẶT BẰNG 平面布置图



PHỤ LỤC 2 附录二
THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA MẶT BẰNG 平面技术参数

STT	Mô tả	Quy cách
1	Tổng diện tích dự án 总面积	30,000 m2
2	Diện tích tính phí hạ tầng 收费区域基础设施费	15,000 m2
3	Tổng diện tích cho thuê Mặt Bề (gồm nhà xưởng A3+A4, nhà văn phòng B3+B4, nhà bảo vệ G3+G4 và phụ trợ) 出租总面积	Tổng 总 9,378.1 m2
4	Nhà xưởng (1 tầng) 工厂 (一楼)	7,878.2 m2 (36 x 109.42m x 2 blocks)
5	Nhà văn phòng (2 tầng) 办公室 (二楼)	1,183.6 m2 (36x8.22m x 2F x 2 blocks)
6	Nhà bảo vệ (02 nhà) 保安房 (2座)	37.5 m2 x 2 = 75.0 m2
7	Nhà để xe máy 摩托车棚	241.3 m2
8	Bể xử lý nước thải sinh hoạt 废水处理池	Bể ngầm – 80m3/ngày đêm (dùng chung) 地下水池 – 80 m3/日夜 (共享)
9	Bể PCCC 消防水池	Bể ngầm (dùng chung) 地下水池 (共享)
10	Trạm biến áp 变电站	1000 KVA (Có thể mở rộng 可扩展)
10	Giao thông, bến bãi, đỗ xe 交通、停车场、停车位	2,786 m2
11	Chiều cao nhà xưởng 工厂高度	8 m
12	Tải trọng sàn nhà xưởng 工厂地面荷载	3 tấn 吨
13	Vách tường nhà xưởng 工厂墙壁	Tường xây cao 2.2m, phía trên lợp Panel EPS 墙体高度 2.2m, 顶部覆盖 EPS 板

PHỤ LỤC 3 附录三
DANH MỤC TRÁCH NHIỆM BẢO TRÌ, SỬA CHỮA
CỦA BÊN CHO THUÊ VÀ BÊN THUÊ
出租方和承租方的保养、维修责任明细

STT	Tên Trang Thiết Bị 设备名称	Trách Nhiệm Bảo Trì, Sửa Chữa, Thay Thế 维修保养更换责任		Ghi Chú 备注
		Bên Cho Thuê 出租方	Bên Thuê 承租方	
1	Hệ Thống Cửa 门口系统			
a	Hệ thống cửa đi lại (cửa ra vào, cửa thoát hiểm, vv.) 出入口系统 (出入口口、紧急出口门等)	x	x	Ngoại trừ những thiết bị được lắp đặt bởi Bên Thuê và những hỏng hóc do lỗi của Bên Thuê 除由承租方安装 的设备和由承租 方造成的损坏外
b	Văn phòng (cửa sổ, vv.) 办公室 (窗户, 等等)	x	x	
c	Cửa trong xưởng (cửa trượt, cửa cuốn, cửa thoát hiểm) 车间门 (滑动门, 卷帘门, 紧急出口 门)	x	x	
d	Các loại vật tư tiêu hao 消耗品各种		x	
2	Thiết Bị Điện 电气设备			
a	Thiết bị điện nhà bảo vệ 保卫室电气设备	x		
b	Thiết bị điện văn phòng 办公室电气设备		x	
c	Thiết bị điện xưởng 车间电气设备		x	
d	Trạm biến áp 1000KVA 1000KVA 变电站		x	Bên Thuê sử dụng 承租人使用 1000KVA
e	Các loại vật tư tiêu hao (thay bóng đèn, vv.) 消耗品各种 (更换灯泡等)		x	
3	Thiết Bị Vệ Sinh 卫生设备			
a	Nhà bảo vệ 保卫室		x	
b	Nhà vệ sinh tầng 1 khu văn phòng 办公室一楼卫生间		x	

c	Nhà vệ sinh tầng 2 khu văn phòng 办公室二楼卫生间		x	
d	Các loại vật tư tiêu hao (giấy vệ sinh, xà phòng rửa tay, bao rác) 消耗品各种如(卫生纸、洗手液、垃圾袋)		x	
4	Thiết Bị Phòng Cháy Chữa Cháy 消防设备			
a	Văn phòng 办公室	x		Ngoại trừ những thiết bị được lắp đặt bởi Bên Thuê và những hỏng hóc do lỗi của Bên Thuê 除由承租方安装的设备 and 由承租方造成的损坏外
b	Xưởng 工厂	x		
c	Sạc bình chữa cháy xách tay 手提式灭火器充电器		x	
d	Trang thiết bị PCCC bổ sung theo nhu cầu của Bên Thuê 根据承租方需求补充的消防设备		x	
5	Các Hệ Thống Khác 其他系统			
a	Hệ thống tường xưởng (bên ngoài) 车间墙体系统 (厂外)		x	Ngoại trừ những thiết bị được lắp đặt bởi Bên Thuê và những hỏng hóc do lỗi của Bên Thuê 除由承租方安装的设备 and 由承租方造成的损坏外
b	Sân đường 场地道路	x		
c	Kết cấu nhà kho, nhà xưởng (mái, móng, tường) 仓库、车间结构 (屋顶、基础、墙壁)	x		
d	Hệ thống tường xưởng (bên trong) 车间墙体系统 (厂内)		x	
e	Hệ thống xử lý nước thải 废水处理系统		x	
f	Các kết cấu/thiết bị bổ sung theo nhu cầu của Bên Thuê 根据承租方需求补充的结构/设备		x	
g	Các kết cấu bổ sung theo nhu cầu của Bên Thuê 根据承租方需求补充的结构		x	

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 1117520805

Chứng nhận lần đầu: Ngày 14 tháng 6 năm 2023

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất: Ngày 05 tháng 4 năm 2024

Chứng nhận điều chỉnh lần thứ hai: Ngày 11 tháng 02 năm 2025

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

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

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

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

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801360886, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2021, thay đổi lần thứ ba ngày 23 tháng 01 năm 2025; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1117520805, do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 14 tháng 6 năm 2023, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 05 tháng 4 năm 2024;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo của Công ty cổ phần đầu tư Bigland ID nộp ngày 10 tháng 02 năm 2025,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG

Chứng nhận:

Dự án đầu tư: NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID HẢI DƯƠNG; Mã số dự án 1117520805, do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 14 tháng 6 năm 2023, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 05 tháng 4 năm 2024,

Được đăng ký điều chỉnh:

- Thông tin của Nhà đầu tư.
- Thông tin tại địa điểm thực hiện dự án.
- Vốn góp để thực hiện dự án; giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn; vốn huy động.
- Tiến độ thực hiện dự án.

Thông tin về dự án đầu tư sau khi điều chỉnh như sau:

Nhà đầu tư:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0801360886; Ngày cấp: đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2021, thay đổi lần thứ ba ngày 23 tháng 01 năm 2025; Cơ quan cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương.

Mã số thuế: 0801360886.

Địa chỉ trụ sở chính: Lô CN2.6, khu công nghiệp An Phát 1, km72, quốc lộ 37, xã Quốc Tuấn, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Điện thoại: 0964166188

Email: idbigland@gmail.com

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

Họ và tên: NGUYỄN TÀI KHƯƠNG

Giới tính: Nam

Chức danh: Giám đốc; Ngày sinh: ngày 09 tháng 6 năm 1980; Quốc tịch: Việt Nam; Căn cước công dân: 001080007434; Ngày cấp: ngày 24 tháng 4 năm 2021; Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện tại: Thôn 4, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 0964166188

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801360886 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2021, thay đổi lần thứ ba ngày 23 tháng 01 năm 2025; Mã số thuế: 0801360886.

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

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID HẢI DƯƠNG.

2. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Xây dựng nhà xưởng, văn phòng, nhà kho để cho thuê phục vụ sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.	6810 (Chính)

3. Quy mô dự án:

Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà kho: Doanh thu dự kiến khoảng 20.000.000.000 đồng/năm.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Một phần lô CN2 (ký hiệu là CN2.6), khu công nghiệp An Phát 1, km72, quốc lộ 37, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

5. Diện tích sử dụng: 30.000m².

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 150.000.000.000 (Một trăm năm mươi tỷ) đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án: 45.000.000.000 (Bốn mươi lăm tỷ) đồng, chiếm tỷ lệ 30% tổng vốn đầu tư. Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID	45.000.000.000	100	Bằng tiền	Nhà đầu tư đã góp đủ

- Vốn huy động: 105.000.000.000 (Một trăm linh năm tỷ) đồng; được huy động từ tổ chức tín dụng hoặc các cổ đông, thành viên, chủ thể khác.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu đến ngày 17 tháng 02 năm 2071.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Vốn góp: 45.000.000.000 đồng; Nhà đầu tư đã góp đủ.

- Vốn huy động: 105.000.000.000 đồng; Nhà đầu tư huy động theo tiến độ triển khai thực hiện dự án đầu tư.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

- Hoàn thành các thủ tục về doanh nghiệp và đầu tư: Tháng 6/2023.

- Hoàn tất các thủ tục xin giấy phép xây dựng, phòng cháy chữa cháy, môi trường: Từ tháng 10/2023 đến tháng 5/2024.

- Xây dựng nhà xưởng và hoàn thành các thủ tục nghiệm thu; lắp đặt thiết bị văn phòng: Từ tháng 6/2024 đến tháng 3/2025.

- Vận hành thử và đi vào hoạt động chính thức: Từ tháng 4/2025 đến tháng 6/2025.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế xây dựng nhà xưởng, văn phòng, nhà kho để cho thuê phục vụ sản xuất, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản; phù hợp với tính chất quy hoạch; ngành, nghề thu hút đầu tư của khu công nghiệp An Phát 1 và của tỉnh Hải Dương.

7. Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế chịu trách nhiệm bảo đảm chất lượng máy móc, thiết bị để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật; máy móc, thiết bị phải phù hợp với mục tiêu dự án.

8. Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế chỉ được đưa dự án vào hoạt động sản xuất kinh doanh sau khi hoàn thiện các thủ tục cần thiết theo quy định và khi chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp An Phát 1 đã hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, đảm bảo dự án của nhà đầu tư thứ cấp đủ điều kiện hoạt động an toàn.

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

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1117520805, do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 14 tháng 6 năm 2023, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 05 tháng 4 năm 2024 .

Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; Công ty cổ phần đầu tư Bigland ID được cấp 01 bản, 01 bản lưu tại Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư./.



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Trung Kiên



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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

Công ty cổ phần đầu tư BIGLAND ID

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: **0801360886**, cấp lần đầu ngày 28/07/2021, do Phòng ĐKKD- Sở KH&ĐT (nay là Sở Tài chính) tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 23/01/2025

2. Thông tin thửa đất:

a. Thửa đất số: **4**; tờ bản đồ số: **TD10-2023** b. Diện tích: **30.000,0m²**

c. Loại đất: Đất khu công nghiệp (SKK)

d. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 17/02/2071

đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

e. Địa chỉ: Xã Quốc Tuấn, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất:

Hạng mục công trình/Tên tài sản	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sử dụng (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Nhà xưởng số 1 - (1)	3.970,3	3.970,3	Sở hữu riêng	-/-	-/-
Văn phòng xưởng 1 - (1A)	318,59	613,79	Sở hữu riêng	-/-	-/-
Nhà xưởng số 2 - (2)	3.970,3	3.970,3	Sở hữu riêng	-/-	-/-
Văn phòng xưởng 2 - (2A)	318,59	613,79	Sở hữu riêng	-/-	-/-
Nhà xưởng số 3 - (3)	3.970,3	3.970,3	Sở hữu riêng	-/-	-/-
Văn phòng xưởng 3 - (3A)	318,59	613,79	Sở hữu riêng	-/-	-/-
Nhà xưởng số 4 - (4)	3.970,3	3.970,3	Sở hữu riêng	-/-	-/-
Văn phòng xưởng 4 - (4A)	318,59	613,79	Sở hữu riêng	-/-	-/-

Hải Dương, ngày 04... tháng 4... năm 2025

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

GIÁM ĐỐC

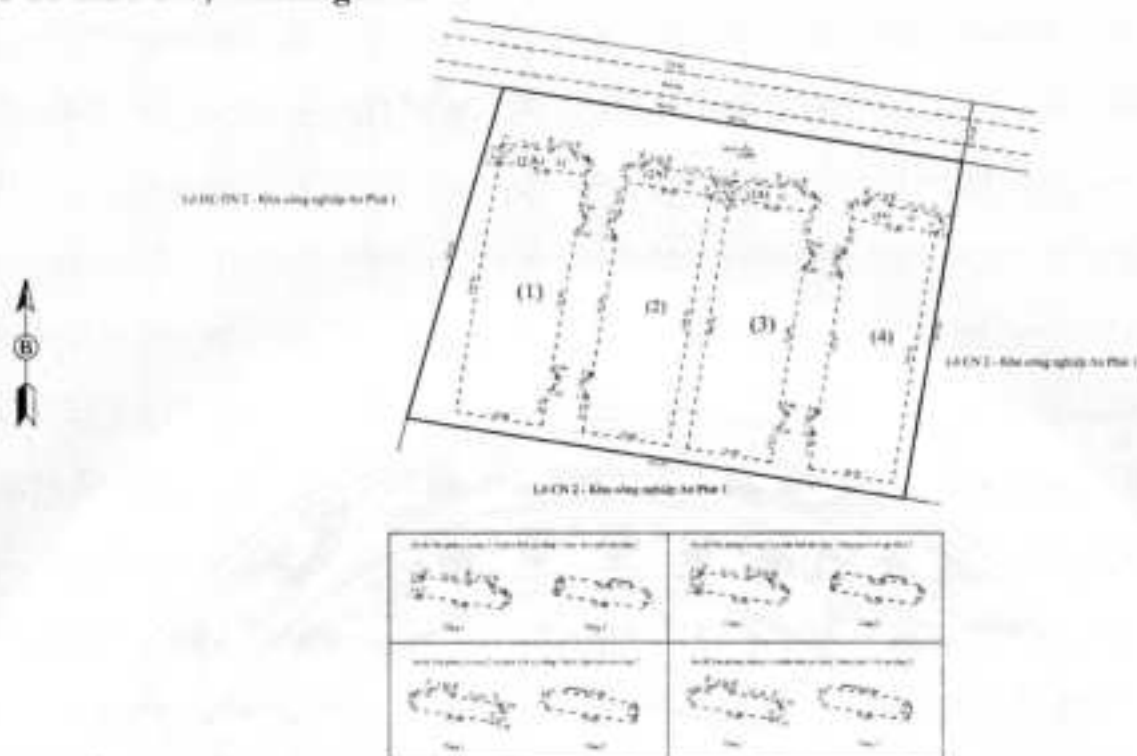


Nguyễn Văn Tiêu

AA 01016838

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



5. Ghi chú:

Mã hồ sơ tiếp nhận: H23.11.5- 250325-0021

6. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: VP.5303.....

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ QUỐC TUẤN**

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

Số 113/ CV-UBND

Quốc Tuấn, ngày 28 tháng 12 năm 2023

V/v tiếp nhận đăng ký môi trường
của dự án nhà xưởng xây dựng sẵn
Bigland ID Hải Dương

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư BIGLAND ID

Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương nhận được Văn bản số 06/CV- CT ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần đầu tư BIGLAND ID, chủ dự án nhà xưởng xây dựng sẵn Bigland ID Hải Dương tại một phần lô CN2 (ký hiệu CN2.6), khu công nghiệp An Phát 1, km72, quốc lộ 37, thuộc các xã Quốc Tuấn, An Bình và An Lâm, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Sau khi xem xét hồ sơ Đăng ký môi trường dự án “Nhà xưởng xây dựng sẵn Bigland ID Hải Dương” của Công ty Cổ phần đầu tư BIGLAND ID gửi đến Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn.

Căn cứ Khoản 3 điều 49 Luật bảo vệ môi trường năm 2020; điều 23 thông tư 02/2022/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường, Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn có ý kiến như sau:

1. Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn nhất trí tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường của dự án “Nhà xưởng xây dựng sẵn Bigland ID Hải Dương” tại một phần lô CN2 (ký hiệu CN2.6), khu công nghiệp An Phát 1, km72, quốc lộ 37, thuộc các xã Quốc Tuấn, An Bình và An Lâm, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

2. Giao cán bộ Địa chính xã cập nhật dữ liệu về đăng ký môi trường vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu môi trường quốc gia.

3. Trong quá trình hoạt động dự án “Nhà xưởng xây dựng sẵn Bigland ID Hải Dương” có những thay đổi về nội dung đăng ký, điều chỉnh hoạt động phát sinh chất thải có dấu hiệu gây ô nhiễm môi trường hoặc các cơ quan, đơn vị hoạt động trong lĩnh vực bảo vệ môi trường phát hiện có thay đổi so với nội dung đã đăng ký môi trường tại Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn, Công ty Cổ phần đầu tư BIGLAND ID phải thực hiện báo cáo bằng văn bản gửi về UBND xã Quốc Tuấn để được hướng dẫn thực hiện theo quy định hiện hành./.

Trên đây là ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Quốc Tuấn, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương gửi Công ty Cổ phần đầu tư BIGLAND ID để thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP; ĐC.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Bá Dũng

Số: 288 /TD-PCCC

**GIẤY CHỨNG NHẬN
THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số TD-03BLD ngày 09/5/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bigland ID.

Người đại diện là Ông: Nguyễn Tài Khương Chức vụ: Giám đốc

**PHÒNG CẢNH SÁT PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ
CHỨNG NHẬN:**

CÔNG TRÌNH: NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID HẢI DƯƠNG

Địa điểm xây dựng: Lô CN 2.6, KCN An Phát 1, xã Quốc Tuấn, An Bình, An Lâm, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bigland ID.

Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty Cổ phần Ancora Toàn Cầu.

Đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các nội dung sau:

- Tổng mặt bằng công trình, mặt bằng bố trí công năng trong công trình;
- Khoảng cách an toàn PCCC; Bậc chịu lửa công trình;
- Đường, bãi đỗ xe chữa cháy; Giải pháp ngăn cháy;
- Lối và đường thoát nạn; Đèn chiếu sáng sự cố, chỉ dẫn thoát nạn;
- Hệ thống báo cháy tự động; Thoát khói tự nhiên;
- Hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler bằng nước;
- Hệ thống cấp nước chữa cháy trong và ngoài nhà;
- Hệ thống điện cấp cho PCCC; Hệ thống chống sét;
- Phương tiện chữa cháy ban đầu; phương tiện, dụng cụ phá dỡ thô sơ.

Quy mô công trình và danh mục các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy ghi tại trang 2./

Nơi nhận:

- C07- Bộ Công an;
- Đ/c Giám đốc CAT;
- Thượng tá Phạm Chí Hiếu – PGĐ;
- Sở Xây dựng;
- Ban quản lý các KCN tỉnh;
- Chủ đầu tư;
- Lưu PCCC&CNCH

Hải Dương ngày 13 tháng 05 năm 2024

TRƯỞNG PHÒNG


Thượng tá Hà Tiến Dũng

**QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN VÀ DANH MỤC
TÀI LIỆU, BẢN VẼ ĐƯỢC THẨM DUYỆT THIẾT KẾ
VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

*(Kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số
288 /TD-PCCC ngày 13 /05/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH)*

TT	Nội dung	Ghi chú
I	QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN	
	Dự án được xây dựng trên khu đất có tổng diện tích 30.000m ² , tổng mức đầu tư 150 tỷ đồng; công trình bao gồm các hạng mục chính như sau: - Nhà xưởng số 1 (nhà số 1): 01 tầng, diện tích 3970,3 m ² , kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn, tường xây gạch lửng kết hợp thưng tôn. - Khu văn phòng xưởng 1 (nhà số 1A): 02 tầng, diện tích 318,59 m ² /tầng, kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn. - Nhà xưởng số 2 (nhà số 2): 01 tầng, diện tích 3970,3 m ² , kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn, tường xây gạch lửng kết hợp thưng tôn. - Khu văn phòng xưởng 2 (nhà số 2A): 02 tầng, diện tích 318,59 m ² /tầng, kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn. - Nhà xưởng số 3 (nhà số 3): 01 tầng, diện tích 3970,3 m ² , kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn, tường xây gạch lửng kết hợp thưng tôn. - Khu văn phòng xưởng 3 (nhà số 3A): 02 tầng, diện tích 318,59 m ² /tầng, kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn. - Nhà xưởng số 4 (nhà số 4): 01 tầng, diện tích 3970,3 m ² , kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn, tường xây gạch lửng kết hợp thưng tôn. - Khu văn phòng xưởng 4 (nhà số 4A): 02 tầng, diện tích 318,59 m ² /tầng, kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn. Hạng mục phụ trợ: nhà để xe, nhà bơm, trạm biến áp, bể nước PCCC.	
II	DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ	
1	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 1117520805, chứng nhận lần đầu ngày 14/6/2023 của Ban quản lý các KCN tỉnh Hải Dương	
2	Văn bản số 294/KCN-QHXDMT ngày 09/4/2024 của Ban quản lý các KCN tỉnh Hải Dương về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án	
3	Văn bản số 178/TDTKCS-PCCC ngày 19/03/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH về việc thẩm duyệt thiết kế cơ sở đối với Dự án	
4	Dự toán tổng mức đầu tư công trình	
5	Thuyết minh thiết kế PCCC	
6	Bản vẽ thiết kế thi công xây dựng các hạng mục công trình	01 quyển
7	Bản vẽ tổng mặt bằng kiến trúc	TMB 03
8	Mặt bằng vị trí nhà xưởng	VT 01, KT 01-05, KT 07-11
9	Bản vẽ giải pháp thông gió tự nhiên	KT 06
10	Bản vẽ sơ đồ cấp điện	CD - 02
11	Bản vẽ thiết kế hệ thống chống sét	CD 03-04
12	Bản vẽ thiết kế hệ thống báo cháy	FA 01-18
13	Bản vẽ thiết kế hệ thống chữa cháy	FF 01-24
14	Bản vẽ thiết kế đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn	EX 01-05
15	Bản vẽ thiết kế bãi đỗ xe chữa cháy	TMB - BDX

Lưu ý: Thông tin tại Giấy chứng nhận này chỉ xác nhận bảo đảm các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, không có giá trị về quyền sử dụng đất và các chỉ tiêu về quy hoạch, xây dựng./.

CÔNG AN TỈNH HẢI DƯƠNG
PHÒNG CẢNH SÁT PCCC VÀ CNCH

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

Số: 60 /NT-PCCC

Hải Dương, ngày 27 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bigland ID

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy (PCCC); Căn cứ Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính Phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy.

Căn cứ Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 288/TD-PCCC ngày 13/5/2024; Văn bản thẩm duyệt số 90/TD-PCCC&CNCH ngày 14/02/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Hải Dương.

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC số 02/NT-PCCC ngày 17/02/2025 của Công ty Cổ phần Bigland ID.

Người đại diện là Ông: Nguyễn Tài Khương; Chức vụ: Giám đốc.

Căn cứ Công văn kiến nghị số 48/CV-PCCC ngày 10/02/2025 và biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC ngày 24/02/2025; Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Hải Dương chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC đối với công trình Nhà xưởng xây dựng sẵn Bigland ID Hải Dương thuộc Công ty Cổ phần Bigland ID, với các nội dung sau:

Địa điểm: Lô đất CN 2.6, KCN An Phát 1, xã Quốc Tuấn, An Bình, An Lâm, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bigland ID.

Đơn vị thi công xây dựng: Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Vsid.

Đơn vị thi công PCCC: Công ty Cổ phần Ancora Toàn Cầu.

Đơn vị tư vấn giám sát về PCCC: Công ty TNHH Panano VN.

Quy mô công trình: Dự án được xây dựng trên khu đất có tổng diện tích 30.000m², tổng mức đầu tư 150 tỷ đồng; công trình bao gồm các hạng mục chính như sau:

- Nhà xưởng số 1 (nhà số 1): 01 tầng, diện tích 3.970,3 m², kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn, tường xây gạch lửng kết hợp thưng tôn.

- Khu văn phòng xưởng 1 (nhà số 1A): 02 tầng, diện tích 318,59 m²/tầng, kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn.

- Nhà xưởng số 2 (nhà số 2): 01 tầng, diện tích 3.970,3 m², kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn, tường xây gạch lửng kết hợp thưng tôn.

- Khu văn phòng xưởng 2 (nhà số 2A): 02 tầng, diện tích 318,59 m²/tầng, kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn.

- Nhà xưởng số 3 (nhà số 3): 01 tầng, diện tích 3.970,3 m², kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn, tường xây gạch lửng kết hợp thưng tôn.

- Khu văn phòng xưởng 3 (nhà số 3A): 02 tầng, diện tích 318,59 m²/tầng, kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn.

- Nhà xưởng số 4 (nhà số 4): 01 tầng, diện tích 3.970,3 m², kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn, tường xây gạch lửng kết hợp thưng tôn.

- Khu văn phòng xưởng 4 (nhà số 4A): 02 tầng, diện tích 318,59 m²/tầng, kết cấu khung kèo thép chịu lực, mái tôn.

- Hạng mục phụ trợ: nhà để xe, nhà bơm, trạm biến áp, bể nước PCCC.

Nội dung được nghiệm thu về PCCC:

- Tổng mặt bằng; Mặt bằng bố trí công năng trong công trình;

- Khoảng cách PCCC; Bậc chịu lửa công trình;

- Đường giao thông, bãi đỗ xe chữa cháy;

- Lối, đường thoát nạn; Giải pháp ngăn cháy;

- Hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler bằng nước;

- Hệ thống cấp nước chữa cháy trong và ngoài nhà;

- Hệ thống báo cháy tự động; Giải pháp thoát khói tự nhiên;

- Đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn;

- Hệ thống điện cấp cho PCCC;

- Phương tiện chữa cháy ban đầu; dụng cụ phá dỡ thô sơ.

Các yêu cầu kèm theo:

- Thực hiện đúng quy trình, quy định về vận hành sử dụng, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế các hệ thống, thiết bị PCCC và hệ thống kỹ thuật có liên quan;

- Duy trì liên tục chế độ hoạt động bình thường của hệ thống, thiết bị PCCC và hệ thống kỹ thuật có liên quan đã được lắp đặt theo đúng chức năng trong suốt quá trình sử dụng;

- Khi cải tạo, thay đổi tính chất sử dụng của công trình, hạng mục công trình phải đảm bảo yêu cầu PCCC quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 và Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ sau đó gửi hồ sơ thiết kế điều chỉnh đến cơ quan Cảnh sát PCCC và CNCH theo thẩm quyền để được thẩm duyệt thiết kế và nghiệm thu về PCCC theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ các điều kiện an toàn PCCC đối với cơ sở trước khi đưa vào hoạt động theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 và Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ.

Văn bản này là một trong những căn cứ để Chủ đầu tư đề nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Cục C07 – Bộ Công an;
- Đ/c Giám đốc CA tỉnh;
- Đ/c Đại tá Phạm Chí Hiếu – PGĐ CAT;
- Các Đ/c Lãnh đạo Phòng PC07;
- Ban Quản lý các KCN tỉnh;
- Lưu: VT, PCCC&CNCH.



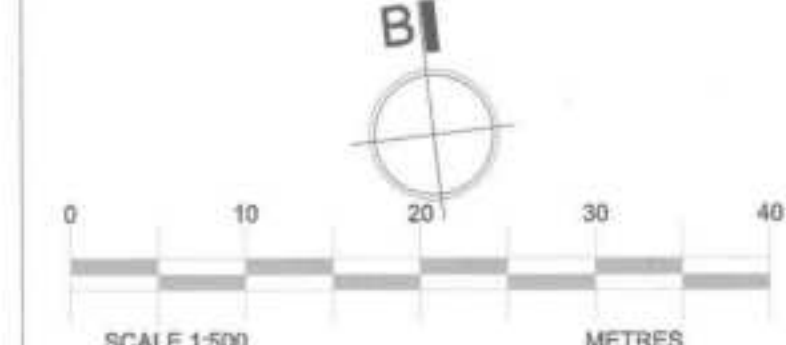
**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Thượng tá Đào Văn Thắng

HT

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ HƯƠNG TRÀ
HUONG TRA INTERNATIONAL INVESTMENT CONSULTANCY CO. LTD
ĐỊA CHỈ: LÔ 7/73 TRẦN VĂN GIÁP, PHƯỜNG THANH BÌNH, TP HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID HẢI DƯƠNG
TẠI LÔ CN2.6, KCN AN PHÁT 1, KM72, ĐƯỜNG QL 37, XÃ QUỐC TUẤN, AN BÌNH VÀ AN LÂM, HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT



HỆ THỐNG KÝ HIỆU / SYMBOLOGY

MỐC QUY HOẠCH	M3
CHỈ DẪN ĐƯỜNG ĐỒ	
TƯỜNG MÀO	
CHỈ DẪN XÂY DỰNG	
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG MỚI	
ĐẤT CỎ XANH	
VÁ HÉ	
SÀN ĐƯỜNG BÊ TÔNG LOẠI 1	
SÀN ĐƯỜNG BÊ TÔNG LOẠI 2	
KÝ HIỆU SỐ TẦNG	

VỊ TRÍ KHU ĐẤT / LOCATION OF LAND



MỐC TỌA ĐỘ

TÊN MỐC GIỚI	TỌA ĐỘ (m)		S (m)
	X	Y	
M29	2325293.77	587797.42	195.011
M30	2325325.89	587605.07	147.500
M31	2325183.16	587564.25	211.768
M32	2325148.28	587773.12	148.449
M29	2325293.77	587797.42	

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023

PHÓ TRƯỞNG BAN
Nguyễn Văn Chuẩn

CƠ QUAN THỎA THUẬN:
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT 1
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Chuẩn

CHỦ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ: ... NGÀY ... THÁNG 11 NĂM 2023

GIÁM ĐỐC
NGUYỄN TÀI KHƯƠNG

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID
HẢI DƯƠNG, TAY LÔ CN2.6, KCN AN PHÁT 1, KM72, ĐƯỜNG QL37
XÃ QUỐC TUẤN, AN BÌNH VÀ AN LÂM, HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

TÊN BẢN VẼ: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: TMB-05 GHEP: A1 TỶ LỆ: HT: 11/2023

CHỦ NHIỆM KTS. TRẦN QUANG HƯNG

CHỦ TRÌ KTS. PHẠM CÔNG ĐOÀN

THỂ HIỆN KTS. TRẦN QUANG HƯNG

KIỂM KTS. NGUYỄN QUANG HUY

GIÁM ĐỐC CÔNG TY TƯ VẤN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ HƯƠNG TRÀ

GIÁM ĐỐC CAO XUÂN TÙNG

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ HƯƠNG TRÀ

ĐỊA CHỈ: LÔ 7/73 TRẦN VĂN GIÁP, PHƯỜNG THANH BÌNH, TP HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

HT



BẢNG DANH MỤC CÔNG TRÌNH

KÝ HIỆU	HẠNG MỤC	SỐ TẦNG
1	NHÀ XƯỞNG SỐ 1	01
1A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 1	02
2	NHÀ XƯỞNG SỐ 2	01
2A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 2	02
3	NHÀ XƯỞNG SỐ 3	01
3A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 3	02
4	NHÀ XƯỞNG SỐ 4	01
4A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 4	02
5	NHÀ BẢO VỆ (SL=04)	01
6	TRẠM BIẾN ÁP	01
7	NHÀ BƠM	01
8	NHÀ XE 1	01
8A	NHÀ XE 2	01
8B	NHÀ XE 3	01
8C	NHÀ XE 4	01
9	NHÀ ĐIỀU HÀNH HỆ THỐNG XLNT	01
10	BỂ NƯỚC PCCC	BỂ NGẦM
11	BỂ XLNT SINH HOẠT	BỂ NGẦM
12	ĐẤT CỎ XANH	-
13	SÀN ĐƯỜNG NỘI BỘ	-
TỔNG		

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

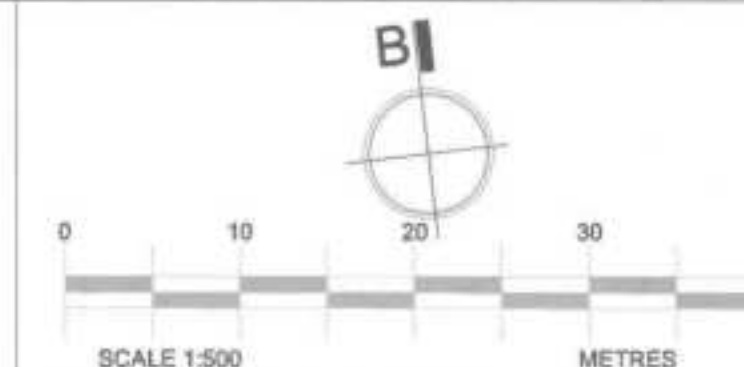
KÝ HIỆU	HẠNG MỤC	SỐ TẦNG	DT XÂY DỰNG (m ²)	DT SÀN XÂY DỰNG (m ²)
1	NHÀ XƯỞNG SỐ 1	01	3.970,3	3.970,3
1A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 1	02	318,59	613,79
2	NHÀ XƯỞNG SỐ 2	01	3.970,3	3.970,3
2A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 2	02	318,59	613,79
3	NHÀ XƯỞNG SỐ 3	01	3.970,3	3.970,3
3A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 3	02	318,59	613,79
4	NHÀ XƯỞNG SỐ 4	01	3.970,3	3.970,3
4A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 4	02	318,59	613,79
5	NHÀ BẢO VỆ (SL=04)	01	182,6	182,6
6	TRẠM BIẾN ÁP	01	65,0	65,0
7	NHÀ BƠM	01	25,0	25,0
8	NHÀ XE 1	01	125,00	125,00
8A	NHÀ XE 2	01	96,89	96,89
8B	NHÀ XE 3	01	121,89	121,89
8C	NHÀ XE 4	01	119,39	119,39
9	NHÀ ĐIỀU HÀNH HỆ THỐNG XLNT	01	15,0	15,0
10	BỂ NƯỚC PCCC	BỂ NGẦM	150,0	-
11	BỂ XLNT SINH HOẠT	BỂ NGẦM	77,0	-
12	ĐẤT CỎ XANH		6.522,00	-
13	SÀN ĐƯỜNG NỘI BỘ		5.571,67	-
TỔNG			30.000,0	-

SỐ TT	HẠNG MỤC	CHỈ SỐ	
		DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	17.906,33	59,68
2	ĐẤT CỎ XANH, CẢNH QUAN	6.522,00	21,74
3	ĐẤT GIAO THÔNG,SÂN BÀI	5.571,67	18,57
4	TỔNG DIỆN TÍCH	30.000,0	100,00
5	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN	19.087,13	
6	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	0.636	

HT

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ HƯƠNG TRÀ
HUONG TRA INTERNATIONAL INVESTMENT CONSULTANCY CO. LTD
ĐỊA CHỈ: LÔ 7/73 TRẦN VĂN GIÁP, PHƯỜNG THANH BÌNH, TP. HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SÂN BIGLAND ID HẢI DƯƠNG
TẠI LÔ CN2.6, KCN AN PHÁT 1, KM72, ĐƯỜNG QL 37, XÃ QUỐC TUẤN, AN BÌNH VÀ AN LÂM, HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SÂN ĐƯỜNG, GIAO THÔNG NỘI BỘ



HỆ THỐNG KÝ HIỆU / SYMBOLOLOGY

MỐC QUY HOẠCH	M3
CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ	
TƯỜNG RÀO	
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG	
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG MỚI	
ĐẤT CÂY XANH	
VIA HÈ	
SÂN ĐƯỜNG BÊ TÔNG LOẠI 1	
SÂN ĐƯỜNG BÊ TÔNG LOẠI 2	

VỊ TRÍ KHU ĐẤT / LOCATION OF LAND



MỐC TỌA ĐỘ

TÊN MỐC GIỚI	X	Y	S (m)
M29	2325293.77	587797.42	195.011
M30	2325325.89	587605.07	147.500
M31	2325183.16	587564.25	111.768
M32	2325148.28	587773.12	148.449
M29	2325293.77	587797.42	

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ... NGÀY: ... THÁNG: ... NĂM 2023

Nguyễn Văn Chuẩn
PHÓ TRƯỞNG BAN

CƠ QUAN THỎA THUẬN:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ... NGÀY: ... THÁNG: ... NĂM 2023

Nguyễn Văn Hoàn
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ... NGÀY: ... THÁNG: ... NĂM 2023

Nguyễn Văn Hoàn
GIÁM ĐỐC

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SÂN BIGLAND ID
HẢI DƯƠNG, TẠI LÔ CN2.6, KCN AN PHÁT 1, KM72, ĐƯỜNG QL37,
XÃ QUỐC TUẤN, AN BÌNH VÀ AN LÂM, HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

**TÊN BẢN VẼ: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
SÂN ĐƯỜNG, GIAO THÔNG NỘI BỘ**

BẢN VẼ: TMB-06 GHÉP: A1 TỶ LỆ: HT: 11/2023

CHỦ NHIỆM KTS. TRẦN QUANG HÙNG

CHỦ TRÌ KS. NGUYỄN QUANG HUY

THỂ HIỆN KTS. TRẦN QUANG HÙNG

KIỂM KS. NGUYỄN QUANG HUY

GIÁM ĐỐC CÔNG TY TƯ VẤN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ HƯƠNG TRÀ

TỈNH HẢI DƯƠNG

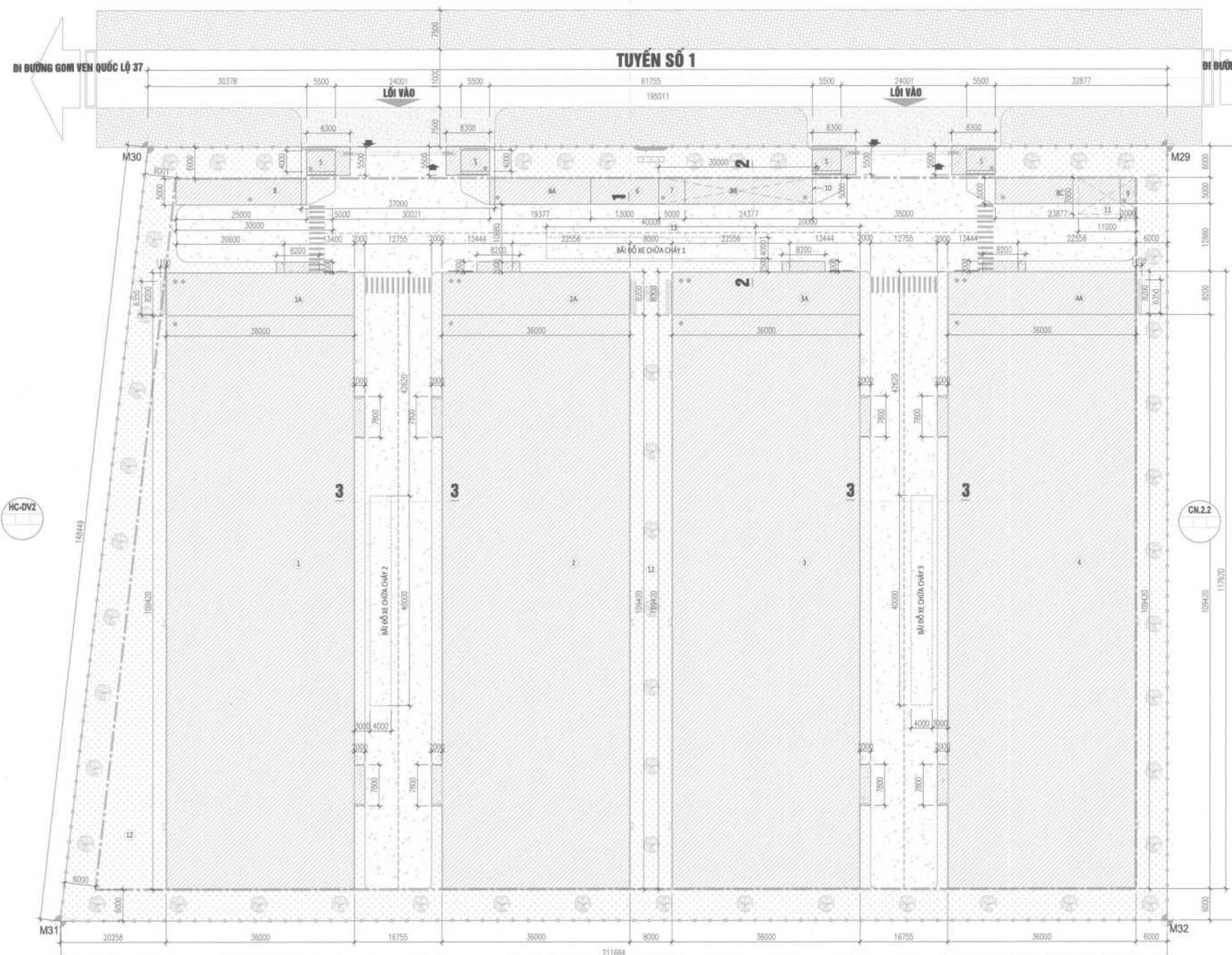
CAO XUÂN TÙNG
GIÁM ĐỐC

CAO XUÂN TÙNG

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ HƯƠNG TRÀ

ĐỊA CHỈ: LÔ 7/73 TRẦN VĂN GIÁP, PHƯỜNG THANH BÌNH, TP. HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

HT



BẢNG DANH MỤC CÔNG TRÌNH

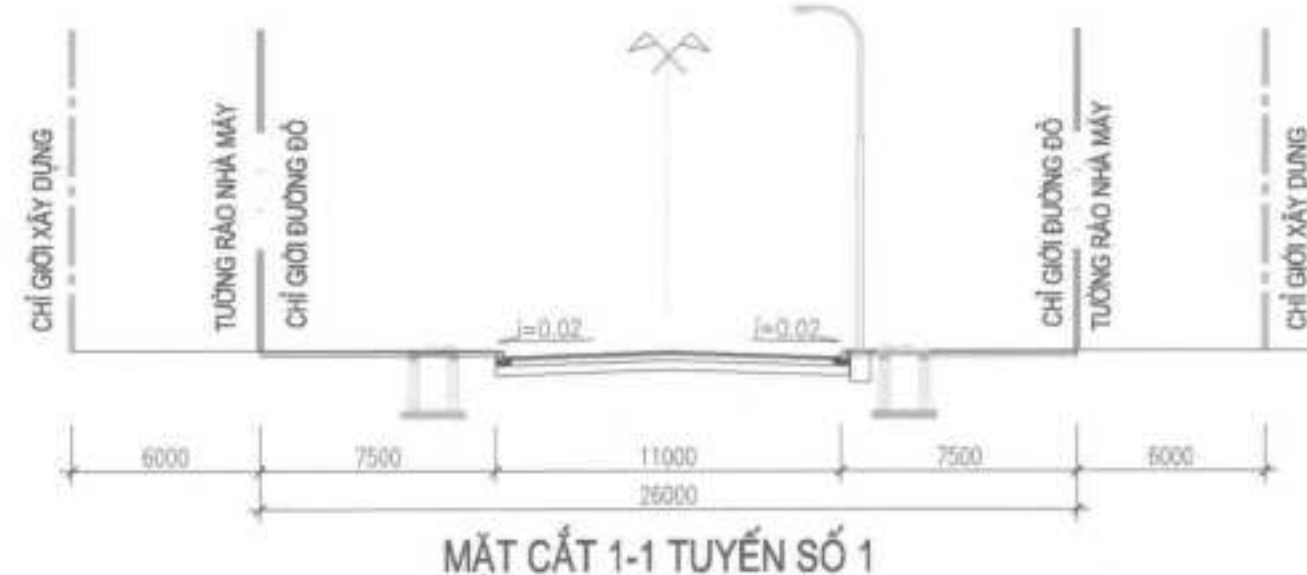
KÝ HIỆU	HẠNG MỤC	SỐ TẦNG
1	NHÀ XƯỞNG SỐ 1	01
1A	KHU VƯỜN PHÒNG XƯỞNG 1	02
2	NHÀ XƯỞNG SỐ 2	01
2A	KHU VƯỜN PHÒNG XƯỞNG 2	02
3	NHÀ XƯỞNG SỐ 3	01
3A	KHU VƯỜN PHÒNG XƯỞNG 3	02
4	NHÀ XƯỞNG SỐ 4	01
4A	KHU VƯỜN PHÒNG XƯỞNG 4	02
5	NHÀ BẢO VỆ (SL-04)	01
6	TRẠM BIẾN ÁP	01
7	NHÀ BƠM	01
8	NHÀ XE 1	01
8A	NHÀ XE 2	01
8B	NHÀ XE 3	01
8C	NHÀ XE 4	01
9	NHÀ ĐIỀU HÀNH HỆ THỐNG XLNT	01
10	BỂ NƯỚC PCCC	BỂ NGẦM
11	BỂ XLNT SINH HOẠT	BỂ NGẦM
12	ĐẤT CÂY XANH	-
13	SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ	-
TỔNG		

BÊ TÔNG M250 DÂY 150MM
BASE LOẠI 1 ĐÁM CHẤT K98 DÂY 250
ĐẤT TỰ NHIÊN ĐÁM CHẤT K95

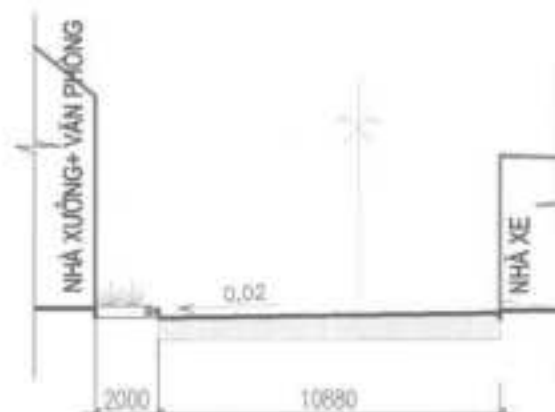
KC ĐƯỜNG LOẠI 1

BÊ TÔNG M250 DÂY 300MM
THÉP D14A200X200, 2 LỚP
BASE LOẠI 1 ĐÁM CHẤT K98 DÂY 220
BASE LOẠI 2 ĐÁM CHẤT K98 DÂY 250
ĐẤT TỰ NHIÊN ĐÁM CHẤT K95

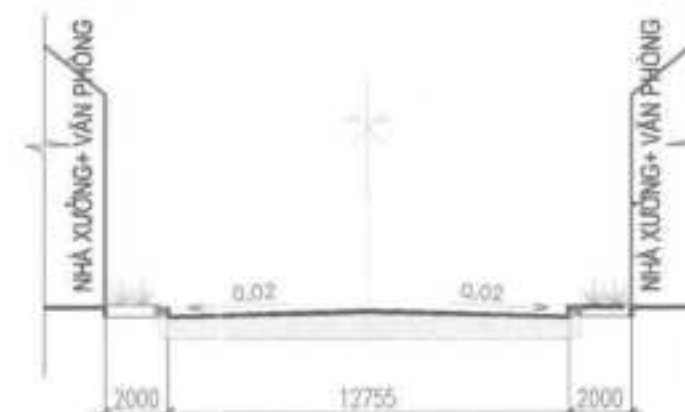
KC ĐƯỜNG LOẠI 2 (CÔNG VÀO)



MẶT CẮT 1-1 TUYẾN SỐ 1



MẶT CẮT 2-2 ĐƯỜNG NỘI BỘ LOẠI 1

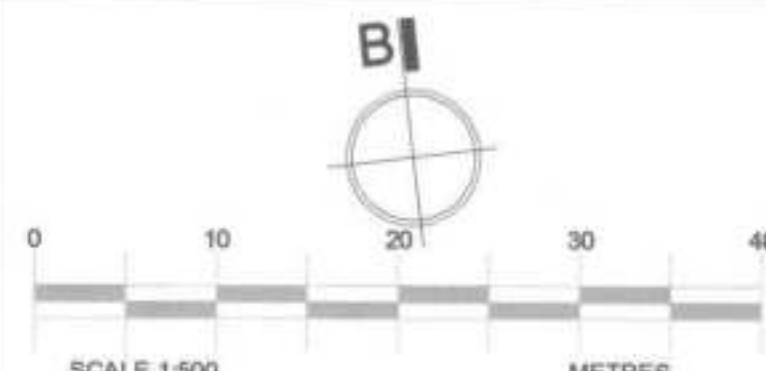


MẶT CẮT 3-3 ĐƯỜNG NỘI BỘ LOẠI 1

HT

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ HƯƠNG TRÀ
HUONG TRA INTERNATIONAL INVESTMENT CONSULTANCY CO. LTD
ĐỊA CHỈ: LÔ 7/73 TRẦN VĂN GIÁP, PHƯỜNG THANH BÌNH, TP HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID HẢI DƯƠNG
TẠI LÔ CN2.6, KCN AN PHÁT 1, KM72, ĐƯỜNG QL 37, XÃ QUỐC TUẤN, AN BÌNH VÀ AN LÂM, HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG THOÁT NƯỚC MƯA



HỆ THỐNG KÝ HIỆU | SYMBOLOGY

MỐC QUY HOẠCH	M3
CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ	
TƯỜNG RÀO	
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG	
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG MỚI	
ĐẤT CỎ XANH	
VIA HÈ	
MÁI TÔN	
MÁI BÊ TÔNG	

VỊ TRÍ KHU ĐẤT | LOCATION OF LAND



MỐC TỌA ĐỘ

TÊN MỐC GIỚI	TỌA ĐỘ (m)		S (m)
	X	Y	
M29	2325293.77	587797.42	195.011
M30	2325325.89	587805.07	147.500
M31	2325183.16	587564.25	211.768
M32	2325148.28	587773.12	148.449
M29	2325293.77	587797.42	

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023

PHÓ TRƯỞNG BAN
Nguyễn Văn Chuẩn

CƠ QUAN THỎA THUẬN:
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT 1
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Khỏe

CHỦ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ... NGÀY ... THÁNG 11 NĂM 2023

GIÁM ĐỐC
NGUYỄN TÀI KHƯƠNG

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID
HẢI DƯƠNG, TẠI LÔ CN2.6, KCN AN PHÁT 1, KM72, ĐƯỜNG QL 37
XÃ QUỐC TUẤN, AN BÌNH VÀ AN LÂM, HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

TÊN BẢN VẼ: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
THOÁT NƯỚC MƯA

BẢN VẼ: TMB-07 GHEP: A1 TỶ LỆ: HT: 11/2023

CHỦ NHIỆM KTS. TRẦN QUANG HÙNG

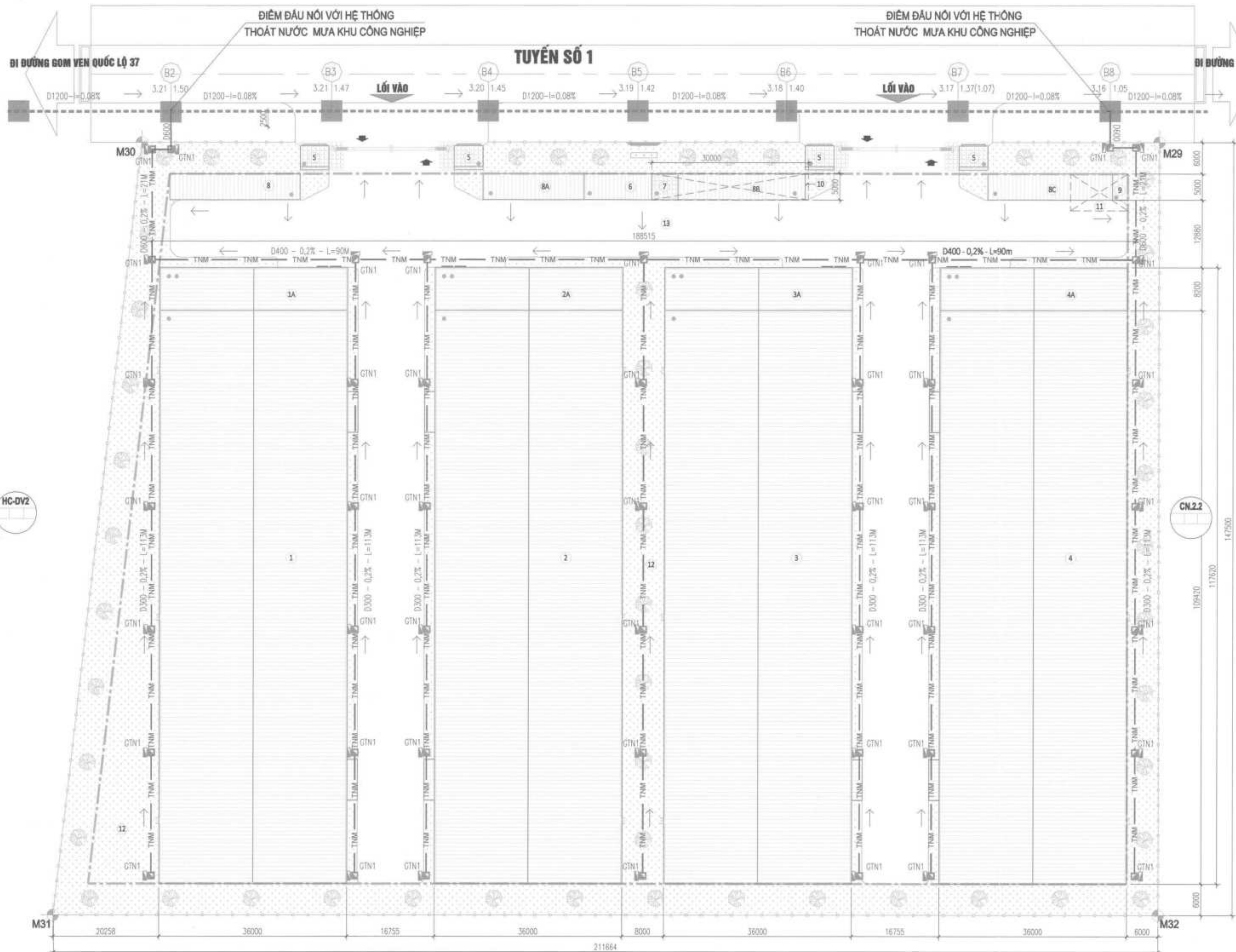
CHỦ TRÌ KS. PHẠM ĐÌNH TIỆP

THỂ HIỆN KTS. TRẦN QUANG HÙNG

KIỂM KS. NGUYỄN QUANG HUY

GIÁM ĐỐC
CAO XUÂN TÙNG

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ HƯƠNG TRÀ
ĐỊA CHỈ: LÔ 7/73 TRẦN VĂN GIÁP, PHƯỜNG THANH BÌNH, TP HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG



KÝ HIỆU	HẠNG MỤC	SỐ TẦNG
1	NHÀ XƯỞNG SỐ 1	01
1A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 1	02
2	NHÀ XƯỞNG SỐ 2	01
2A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 2	02
3	NHÀ XƯỞNG SỐ 3	01
3A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 3	02
4	NHÀ XƯỞNG SỐ 4	01
4A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 4	02
5	NHÀ BẢO VỆ (SL-04)	01
6	TRẠM BIẾN ÁP	01
7	NHÀ BƠM	01
8	NHÀ XE 1	01
8A	NHÀ XE 2	01
8B	NHÀ XE 3	01
8C	NHÀ XE 4	01
9	NHÀ ĐIỀU HÀNH HỆ THỐNG XLNT	01
10	BỂ NƯỚC PCCC	BỂ NGẦM
11	BỂ XLNT SINH HOẠT	BỂ NGẦM
12	ĐẤT CỎ XANH	-
13	SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ	-
	TỔNG	

CHÚ THÍCH :

- — — — — ĐƯỜNG ống thoát nước mặt
- — — — — HỒ GA thoát nước mặt
- D300, L=30M, I=0.2% CHIEU RỘNG, CHIEU DÀI, ĐỘ DỐC CÔNG TN

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MẶT

STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	K. LƯỢNG
1	CỐNG THOÁT NƯỚC BTCT D300	791,0	M
2	CỐNG THOÁT NƯỚC BTCT D400	188,5	M
3	CỐNG THOÁT NƯỚC BTCT D600	58,0	M
4	HỒ GA THOÁT NƯỚC MẶT	46	CÁI

GHI CHÚ

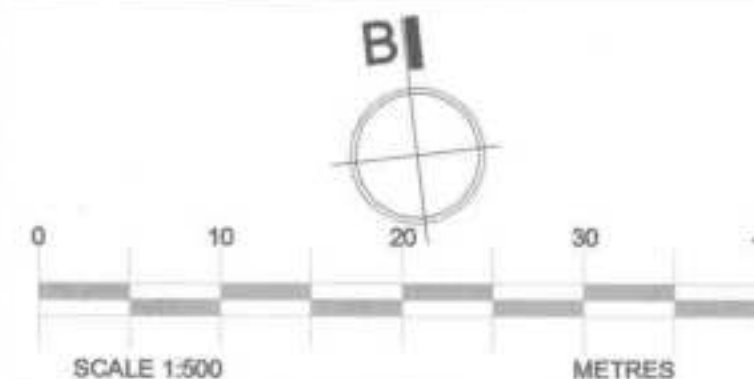
- HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI SINH HOẠT VÀ NƯỚC MẶT ĐƯỢC THIẾT KẾ RIÊNG BIỆT
- NƯỚC MƯA, NƯỚC MẶT ĐƯỢC THU GOM VÀO CỐNG NGẦM THOÁT NƯỚC RỒI THOÁT VÀO CỐNG CHUNG KHU VỰC
- HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MẶT BẰNG CỐNG NGẦM BTCT D300-D400-D600

HT

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ HƯƠNG TRÀ
HUONG TRA INTERNATIONAL INVESTMENT CONSULTANCY CO. LTD
Địa chỉ: Lô 7/73 Trần Văn Giáp, Phường Thanh Bình, TP Hải Dương, Tỉnh Hải Dương

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID HẢI DƯƠNG
TẠI LÔ CN2.6, KCN AN PHÁT 1, KM72, ĐƯỜNG QL 37, XÃ QUỐC TUẤN, AN BÌNH VÀ AN LÂM, HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG THOÁT NƯỚC THẢI



HỆ THỐNG KÝ HIỆU | SYMBOLOGY

MỐC QUY HOẠCH	M3
CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ	
TƯỜNG RÀO	
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG	
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG MỚI	
ĐẤT CỎ XANH	
VIA HÈ	
SÂN ĐƯỜNG BÊ TÔNG LOẠI 1	
SÂN ĐƯỜNG BÊ TÔNG LOẠI 2	

VỊ TRÍ KHU ĐẤT | LOCATION OF LAND



MỐC TỌA ĐỘ

TÊN MỐC GIỚI	TỌA ĐỘ (m)		S (m)
	X	Y	
M29	2325293.77	587797.42	195.011
M30	2325325.89	587805.07	147.500
M31	2325183.16	587564.25	211.768
M32	2325148.28	587773.12	148.449
M29	2325293.77	587797.42	

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HẢI DƯƠNG
Kèm theo quyết định số: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023

PHÓ TRƯỞNG BAN
Nguyễn Văn Chuẩn

CƠ QUAN THỎA THUẬN:
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT 1
Kèm theo công văn số: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Khoa

CHỦ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIGLAND ID
Kèm theo tờ trình số: ... NGÀY ... THÁNG 11 NĂM 2023

GIÁM ĐỐC
NGUYỄN TÀI KHƯƠNG

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG XÂY DỰNG SẴN BIGLAND ID
HẢI DƯƠNG, TẠI LÔ CN2.6, KCN AN PHÁT 1, KM72, ĐƯỜNG QL 37
XÃ QUỐC TUẤN, AN BÌNH VÀ AN LÂM, HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

TÊN BẢN VẼ: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
THOÁT NƯỚC THẢI

BẢN VẼ: TMB-08 GHEP: A1 TỶ LỆ: HT: 11/2023

CHỦ NHIỆM KTS. TRẦN QUANG HÙNG

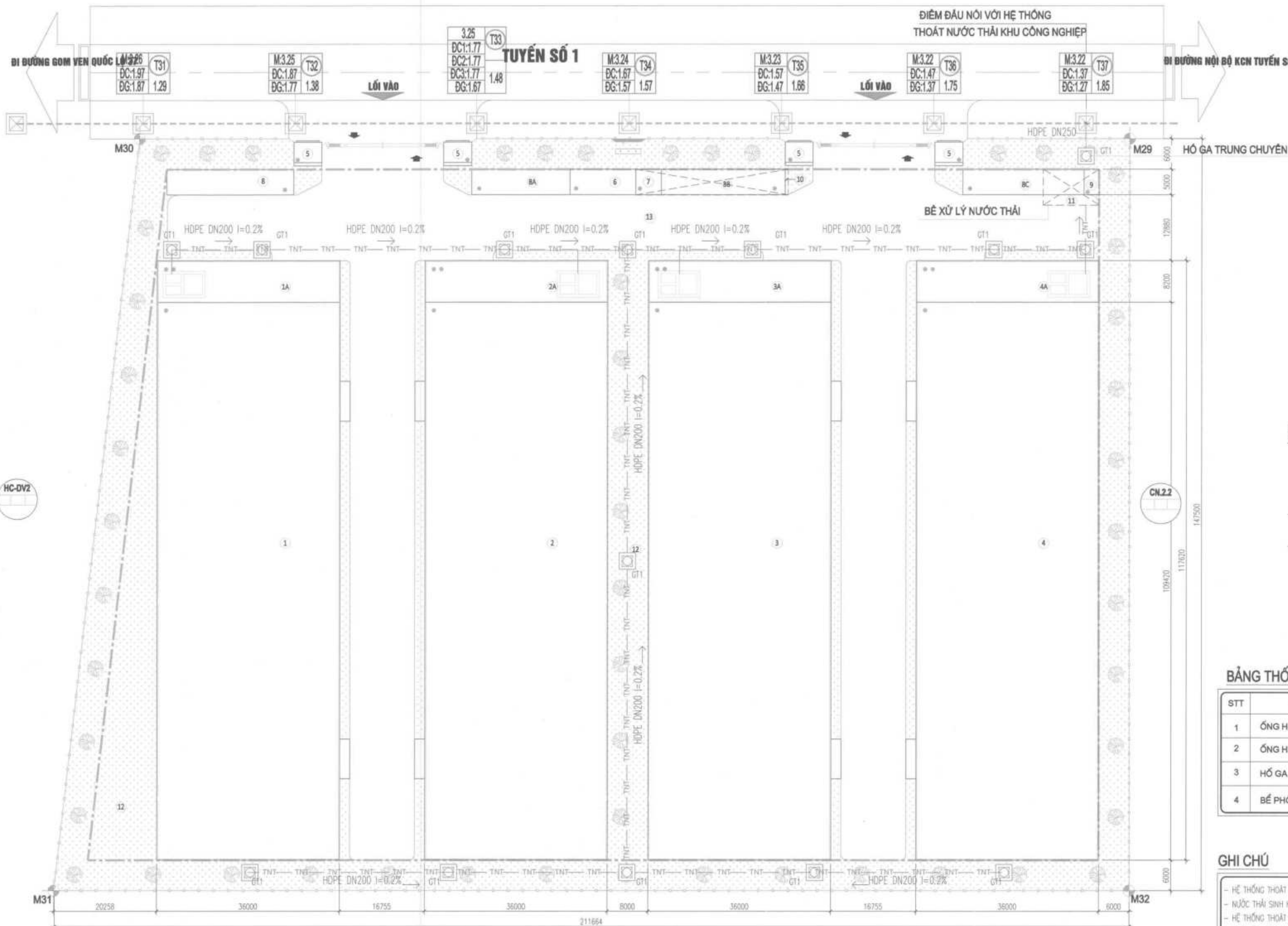
CHỦ TRÌ KS. PHẠM ĐÌNH TIỆP

THỂ HIỆN KTS. TRẦN QUANG HÙNG

KIỂM KS. NGUYỄN QUANG HUY

GIÁM ĐỐC
CÁO XUÂN TÙNG

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ HƯƠNG TRÀ
Địa chỉ: Lô 7/73 Trần Văn Giáp, Phường Thanh Bình, TP Hải Dương, Tỉnh Hải Dương



BẢNG DANH MỤC CÔNG TRÌNH

KÝ HIỆU	HẠNG MỤC	SỐ TẦNG
1	NHÀ XƯỞNG SỐ 1	01
1A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 1	02
2	NHÀ XƯỞNG SỐ 2	01
2A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 2	02
3	NHÀ XƯỞNG SỐ 3	01
3A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 3	02
4	NHÀ XƯỞNG SỐ 4	01
4A	KHU VÁN PHÒNG XƯỞNG 4	02
5	NHÀ BẢO VỆ (SL=04)	01
6	TRẠM BIẾN ÁP	01
7	NHÀ BƠM	01
8	NHÀ XE 1	01
8A	NHÀ XE 2	01
8B	NHÀ XE 3	01
8C	NHÀ XE 4	01
9	NHÀ ĐIỀU HÀNH HỆ THỐNG XLNT	01
10	BỂ NƯỚC PCCC	BỂ NGẦM
11	BỂ XLNT SINH HOẠT	BỂ NGẦM
12	ĐẤT CỎ XANH	-
13	SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ	-
	TỔNG	-

KÝ HIỆU:

HOPE DN200 I=0.2%	CHỮNG LỘ, ĐƯỜNG KÍNH, ĐỘ ĐỐC ĐOẠN ỐNG
TNT	ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
TNT	HỒ GA THOÁT NƯỚC THẢI
ED	BỂ PHỐT

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

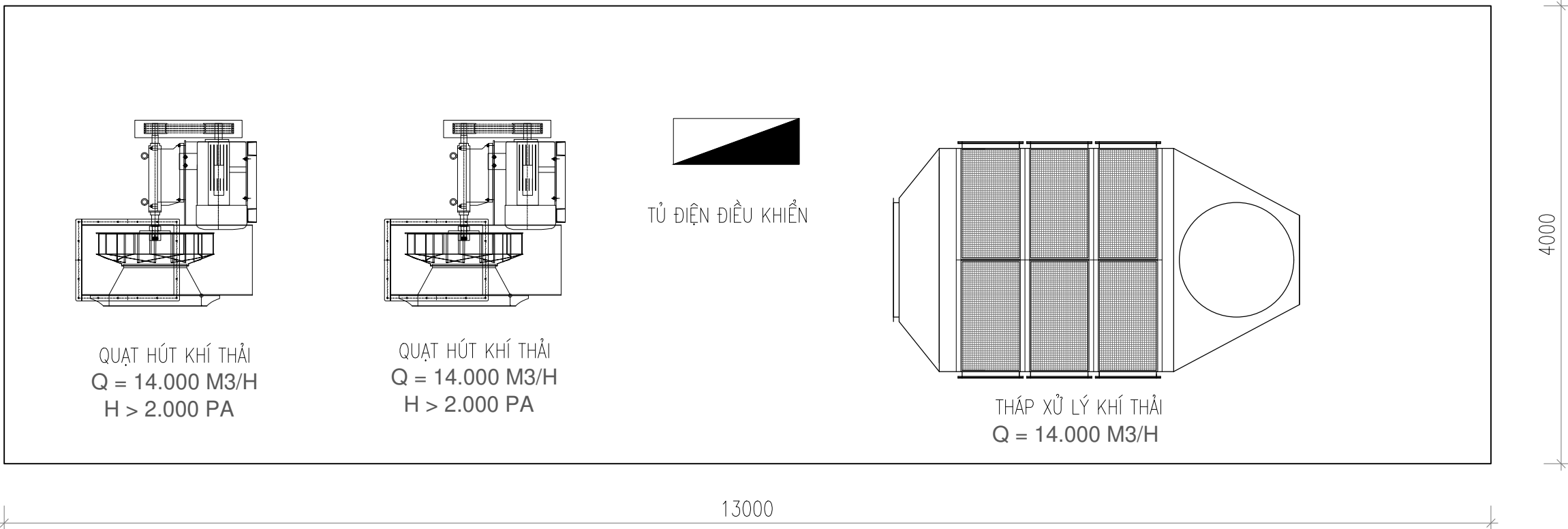
STT	TÊN VẬT LIỆU	ĐƠN VỊ	K. LƯỢNG
1	ỐNG HOPE D200	461	M
2	ỐNG HOPE D250	6,0	M
3	HỒ GA	14	CÁI
4	BỂ PHỐT	4	CÁI

GHI CHÚ

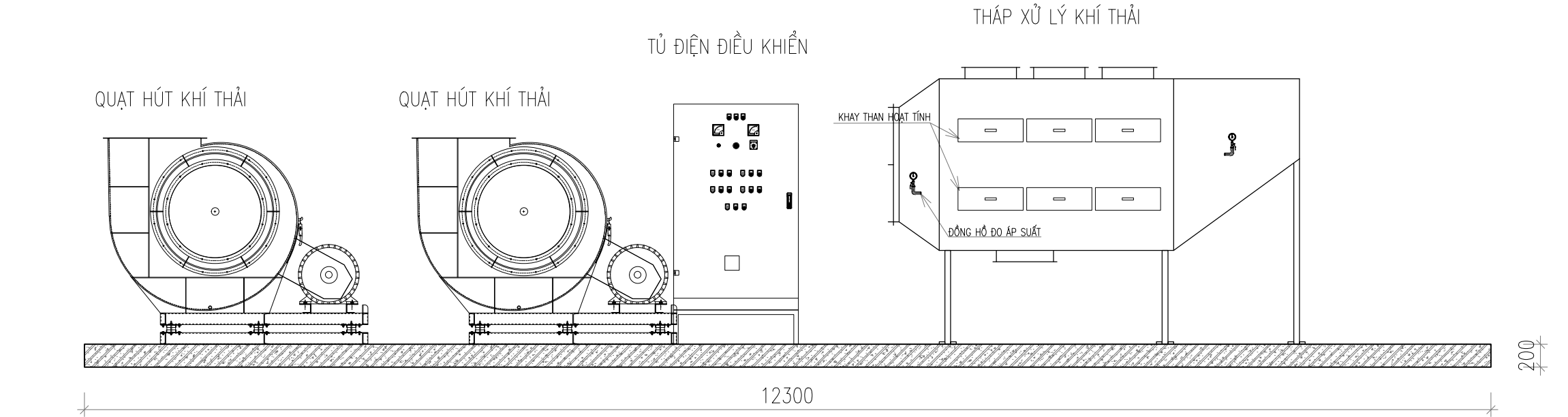
- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và nước mặt được thiết kế đi riêng biệt.
- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại bể phốt, tại các công trình.
- Hệ thống thoát nước thải bằng ống HOPE D200-D250.
- Chủ đầu tư cam kết thu hút các nhà đầu tư với những ngành sản xuất sạch, sản xuất linh kiện điện tử, sản xuất cơ khí, sản xuất các sản phẩm từ nhựa, cao su và một số ngành nghề thu hút của KCN phát sinh ít chất thải và kiểm soát được, không tiếp nhận các loại hình sản xuất phát sinh nước thải sản xuất phải xử lý trong diện tích dự án.
- Đơn vị thi công nhà xưởng có phát sinh nước thải sản xuất thì phải tự thu gom, xử lý không được đổ vào trạm xử lý tập trung của dự án.

HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI
CÔNG SUẤT: 14.000 M³/H

MẶT BẰNG BỐ TRÍ THIẾT BỊ HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI



MẶT ĐỪNG BỐ TRÍ THIẾT BỊ HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI



GIÁI ĐOẠN THIẾT KẾ:

BẢN VẼ THIẾT KẾ

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH BẢO BÌ VÀ IN ẤN
HONDA (HẢI DƯƠNG)

Địa chỉ: KCN Kỹ thuật cao an ph, t, phường Việt H B a, TP. HP

GIÁM ĐỐC:

DỰ ÁN:

DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BẢO BÌ

ĐỊA ĐIỂM:

KCN Kỹ thuật cao an ph, t
p. Việt H B A, TP. H I PH B NG

HẠNG MỤC:

HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI
CÔNG SUẤT 14.000 M3/H

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
MÔI TRƯỜNG VÀ XÂY DỰNG HD

Địa chỉ: Số 106, Phố Bình Lộc, Phường Tân Bình, TP Hải Dương

GIÁM ĐỐC:

Hoàng Minh Thế

HOÀNG MINH THẾ

CHỦ TRÌ DỰ ÁN:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HÀO

THIẾT KẾ:

Trần Thị Nhung

TRẦN THỊ NHUNG

QUẢN LÝ KỸ THUẬT:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HÀO

TÊN BẢN VẼ:

MẶT BẰNG, MẶT ĐỪNG
BỐ TRÍ THIẾT BỊ HT XỬ LÝ

TỶ LỆ:

SỐ HIỆU BẢN VẼ

LẦN XUẤT BẢN :

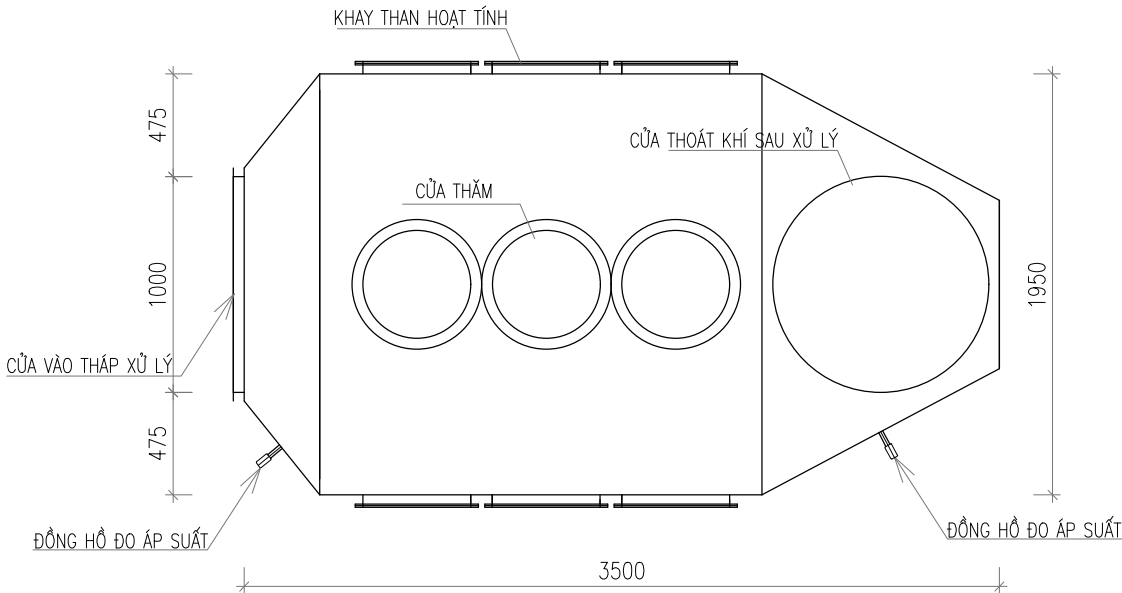
NGÀY HOÀN THÀNH :

.... / 2024

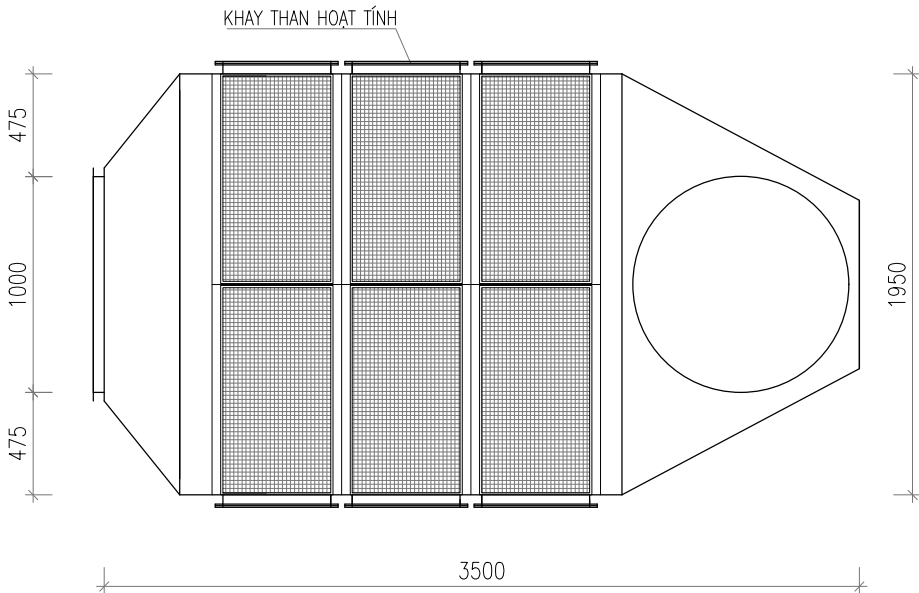
KT1-01

CHI TIẾT THIẾT BỊ XỬ LÝ KHÍ THẢI

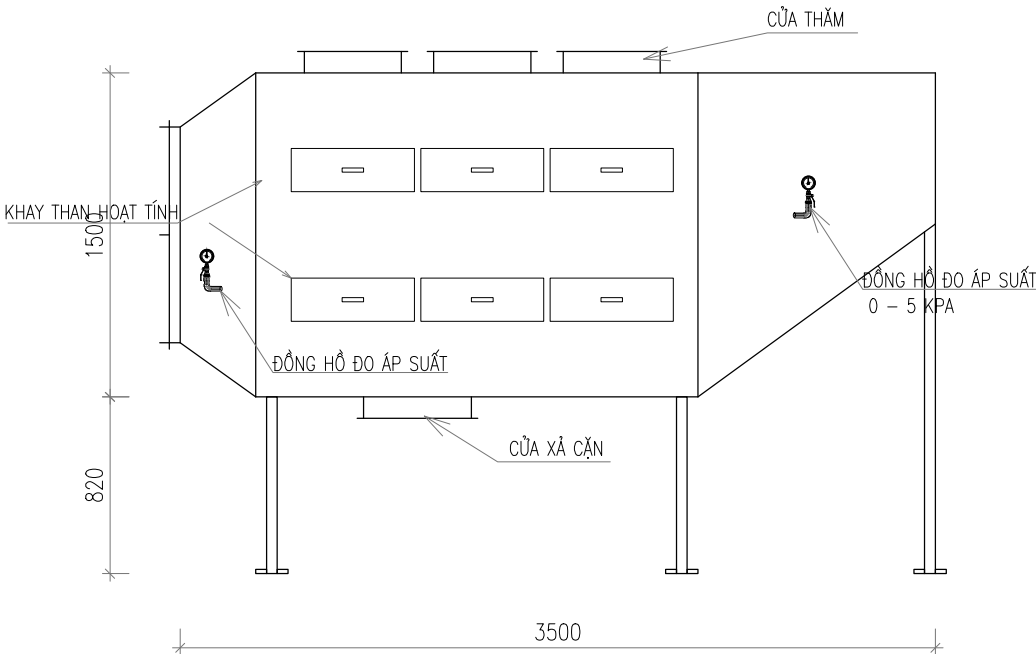
MẶT BẰNG THÁP XỬ LÝ



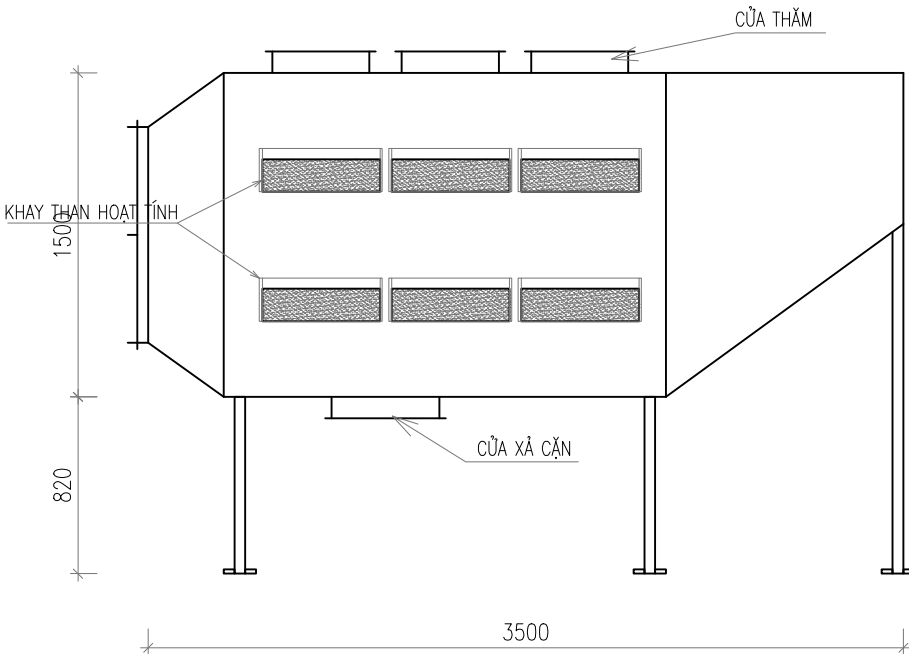
MẶT CẮT NGANG THÁP XỬ LÝ



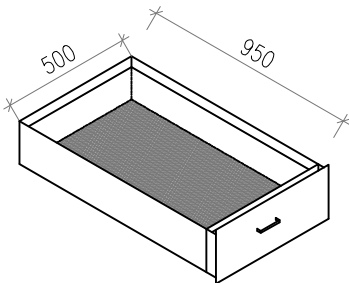
MẶT CẮT ĐỨNG THÁP XỬ LÝ



MẶT CẮT DỌC THÁP XỬ LÝ



CHI TIẾT KHAY ĐỔ THAN HOẠT TÍNH



GIÁI ĐOẠN THIẾT KẾ:

BẢN VẼ THIẾT KẾ

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN
HONDA (HẢI DƯƠNG)

Địa chỉ: KCN Kỹ thuật cao an ph, t, phường Việt H B A, TP. HP

GIÁM ĐỐC:

DỰ ÁN:

DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ

ĐỊA ĐIỂM:

KCN Kỹ thuật cao an ph, t
p. Việt H B A, TP. H I PH B NG

HẠNG MỤC:

HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI
CÔNG SUẤT 14.000 M³/H

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
MÔI TRƯỜNG VÀ XÂY DỰNG HD

Địa chỉ: Số 106, Phố Bình Lộc, Phường Tân Bình, TP Hải Dương

GIÁM ĐỐC:

Hoàng Minh Thế

HOÀNG MINH THẾ

CHỦ TRÌ DỰ ÁN:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HẢO

THIẾT KẾ:

Trần Thị Nhung

TRẦN THỊ NHUNG

QUẢN LÝ KỸ THUẬT:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HẢO

TÊN BẢN VẼ:

CHI TIẾT THÁP XỬ LÝ
KHÍ THẢI CÔNG SUẤT 30.000 M³/H

TỶ LỆ:

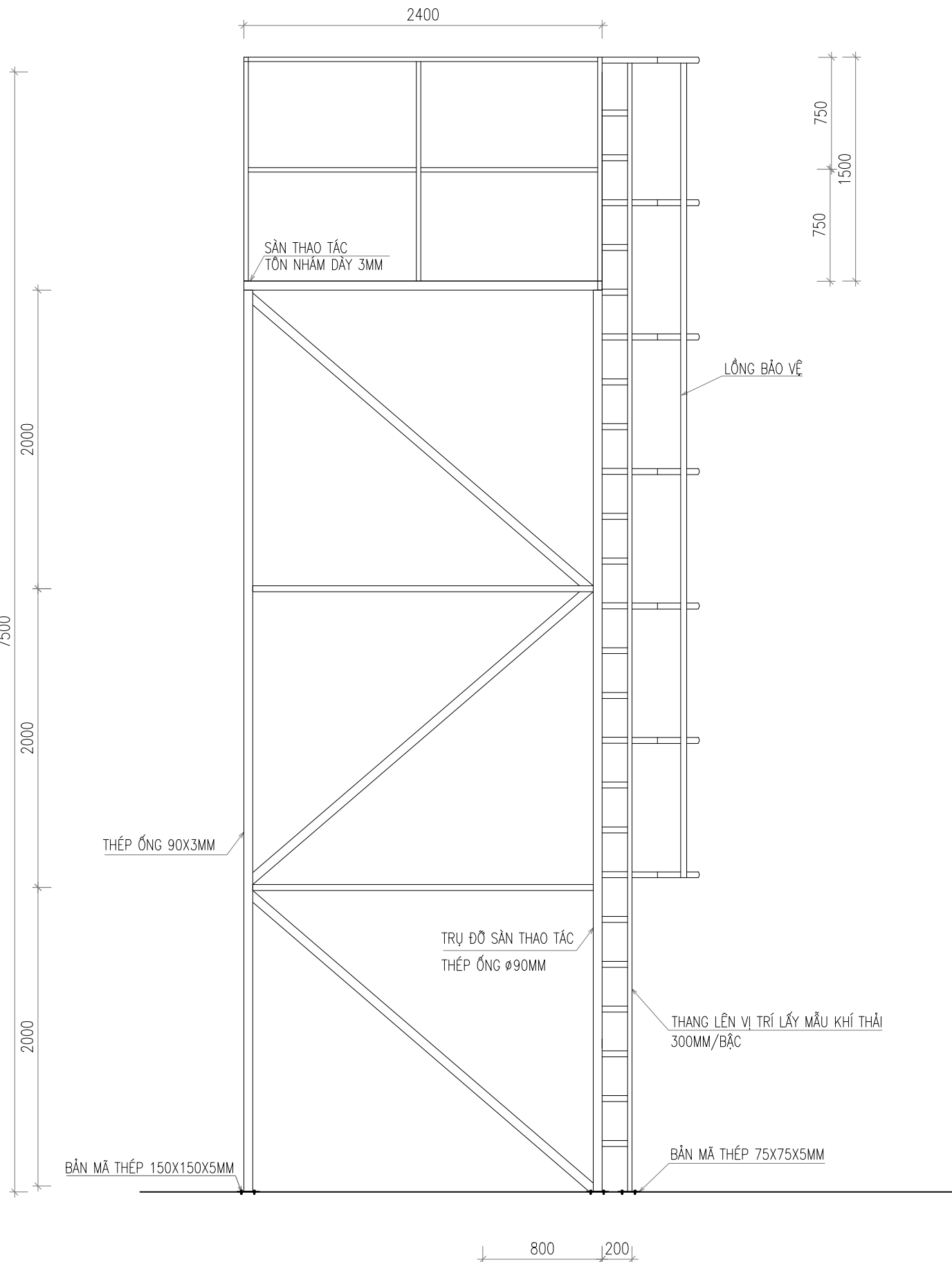
SỐ HIỆU BẢN VẼ

LẦN XUẤT BẢN :

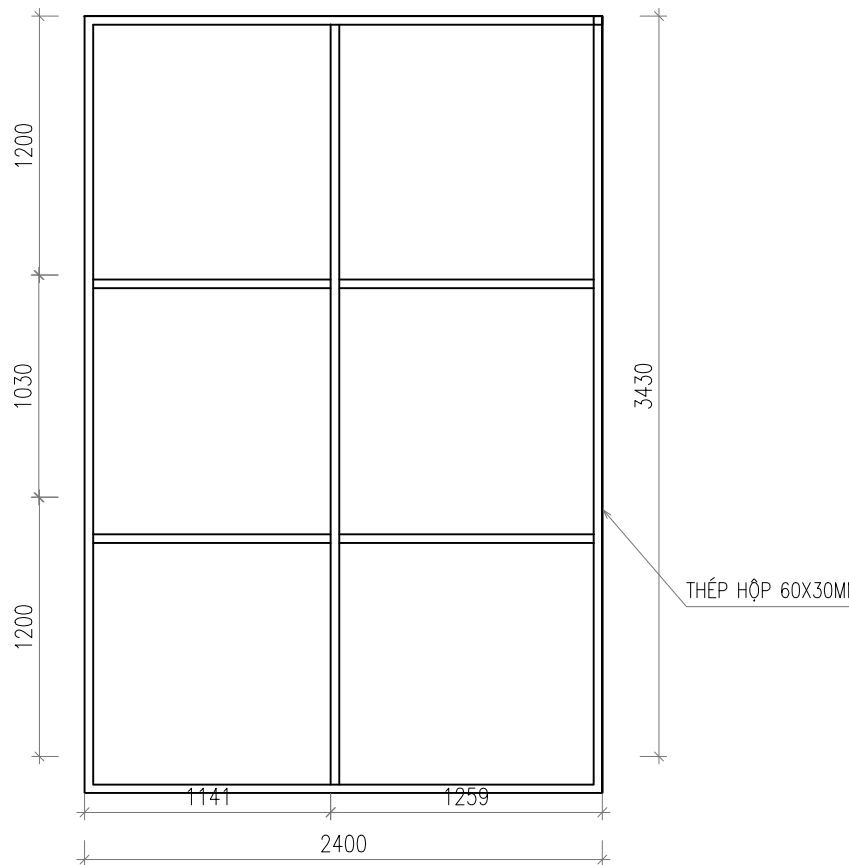
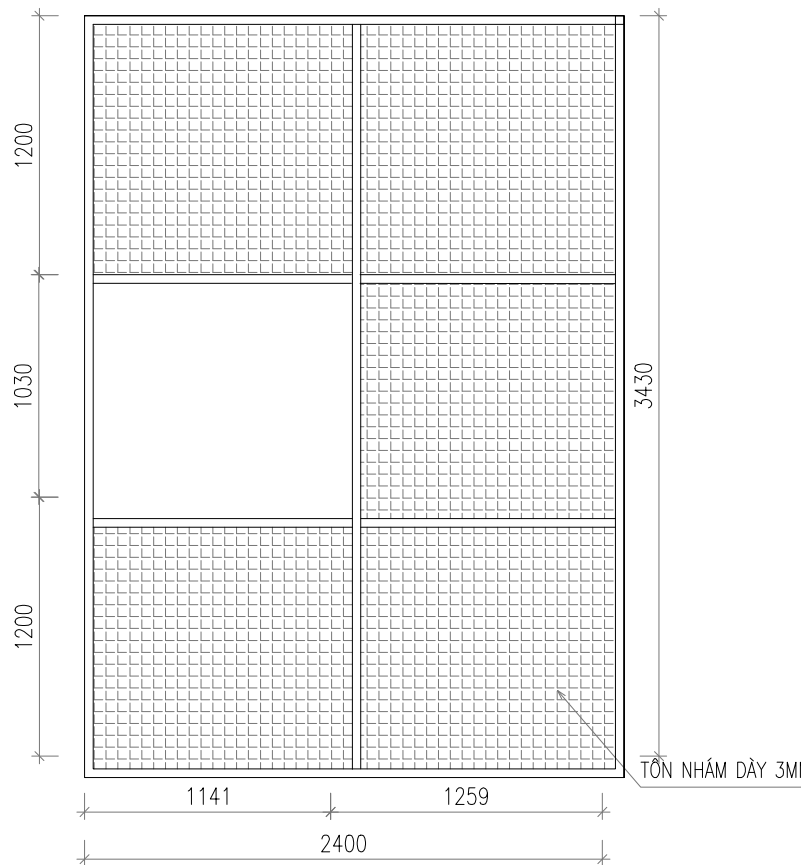
NGÀY HOÀN THÀNH :

KT1-02

CHI TIẾT THANG LẤY MẪU KHÍ SAU XỬ LÝ



CHI TIẾT SÀN THAO TÁC



GIÁI ĐOẠN THIẾT KẾ:

BẢN VẼ THIẾT KẾ

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH BẢO BÌ VÀ IN ẤN
HONDA (HẢI DƯƠNG)

Địa chỉ: KCN Kỹ thuật cao an ph, t, phường Việt H B a, TP, HP

GIÁM ĐỐC:

DỰ ÁN:

DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ

ĐỊA ĐIỂM:

KCN Kỹ thuật cao an ph, t
p. Việt H B A, TP, H H I PH B NG

HẠNG MỤC:

HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI
CÔNG SUẤT 14.000 M3/H

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
MÔI TRƯỜNG VÀ XÂY DỰNG HD

Địa chỉ: Số 106, Phố Bình Lộc, Phường Tân Bình, TP Hải Dương

GIÁM ĐỐC:

Hoàng Minh Thế

HOÀNG MINH THẾ

CHỦ TRÌ DỰ ÁN:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HẢO

THIẾT KẾ:

Trần Thị Nhung

TRẦN THỊ NHUNG

QUẢN LÝ KỸ THUẬT:

Đinh Xuân Hào

ĐINH XUÂN HẢO

TÊN BẢN VẼ:

CHI TIẾT SÀN THAO TÁC
LẤY MẪU SAU XỬ LÝ

TỶ LỆ:

SỐ HIỆU BẢN VẼ

LẦN XUẤT BẢN :

.....

NGÀY HOÀN THÀNH :

....../2024

KT1-03

**TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN VẬN HÀNH
HỆ THỐNG XỬ LÝ KHÍ THẢI**

Công trình: Hệ thống xử lý khí thải

Địa điểm: KCN An Phát 1, xã Trần Phú và xã An Phú, thành phố Hải Phòng

HẢI PHÒNG, 2025

CHƯƠNG I - QUY TRÌNH VẬN HÀNH VÀ KIỂM SOÁT HỆ THỐNG

1.1. Yêu cầu trước khi chạy các thiết bị

- Kiểm tra hệ thống đường ống, các liên kết giữa thiết bị và tháp xử lý.
- Đảm bảo là điện được cấp tới tủ điều khiển tại chỗ [đủ điện áp, 3 đèn báo pha (Đỏ-Vàng-Xanh)]
- Đảm bảo là aptomat của mạch điều khiển trong tủ điện ở vị trí “ON” (Bật).
- Kiểm tra các thông số về điện (kiểm tra các thông số cài đặt bảo vệ trong tủ điện có phù hợp với động cơ, hệ thống hay không. Nếu không phù hợp cần điều chỉnh lại).
- Kiểm tra các đèn báo tại nút bấm điều khiển của các máy (để kiểm tra phát hiện sự cố).
- Kiểm tra đảm bảo chiều quay của quạt hút không.
- Kiểm tra tất cả các bu lông, đinh vít kẹp chặt...các phụ kiện đầy đủ, đảm bảo chắc chắn.
- Kiểm tra tất cả các bộ phận bảo vệ, bảo hiểm đảm bảo độ tin cậy.
- Kiểm tra vỏ quạt và đường ống, xem xét loại bỏ các chướng ngại vật và kim loại bên trong, bên ngoài có thể gây tổn hại tới guồng cánh quạt.
- Kiểm tra còi báo và giải quyết sự cố (nếu có).

Xác nhận là các hạng mục trên đã hoàn tất và sẵn sàng thì mới được vận hành hệ thống

1.2 Các bước khởi động hệ thống

- + Cấp điện cho các thiết bị.
- + Bơm hóa chất bột sang chế độ “AUTO”.
- + Bơm tuần hoàn bột sang chế độ “AUTO”.
- + Quạt hút khí thải bột sang chế độ “AUTO”.
- + Đóng cửa chính của tủ điện, chỉ mở khi cần thiết.
- + Pha hóa chất và kiểm soát quá trình vận hành.

1.3 Các bước vận hành hệ thống (áp dụng hàng tuần)

- + Kiểm tra tủ điện điều khiển.
- + Bổ sung, thay thế hoá chất trong tháp xử lý.
- + Trong quá trình vận hành có các hiện tượng mà người vận hành không xử lý được. phải chụp lại hiện tượng và báo ngay cho nhà thầu để xử lý.

1.4 Nguyên lý vận hành các máy móc thiết bị trong hệ thống:

+ Quạt hút khí thải:

- * Số lượng: 02 cái (01 cái hoạt động, 01 cái dự phòng).

Chú ý:

+ Khi đang vận hành ở chế độ tự động người vận hành muốn dừng hoặc bật các máy vì một lý do nào đó (gặp sự cố...) thì phải chuyển núm điều khiển về chế độ bằng tay (MAN).

Chú ý:

+ ***Để đảm bảo hiệu quả của công trình cần phối hợp cả hai chế độ vận hành tự động và bằng tay (khi không thực hiện vận hành ở chế độ bằng tay cần chuyển sang chế độ tự động)***

+ ***Khi hệ thống xảy ra sự cố ta ấn nút dừng khẩn cấp để dừng toàn bộ hoạt động của hệ thống.***

Tiến hành pha hóa chất và vật liệu hấp phụ

STT	HÓA CHẤT	LIỀU LƯỢNG	TẦN SUẤT	CÁCH BỔ SUNG
1	Than hoạt tính	125 kg	6 tháng	Bước 1: Tắt quạt hút mùi nắp cửa thăm của thiết bị xử lý và để thoáng trong 3 – 5 phút. Bước 2: Thu gom than hoạt tính đã hết tác dụng ra khỏi tháp xử lý, vệ sinh khay đỡ đặt than hoạt tính. Bước 3: Đổ than hoạt tính mới vào với số lượng đã tính toán, san đều mặt than để hiệu quả xử lý đồng đều trên toàn bề mặt khay Bước 4: lắp đặt lại cửa thăm và khởi động quạt hút mùi chạy bình thường

1.5. Lấy mẫu khí thải để kiểm tra

Vị trí lấy mẫu: Ống thu lấy mẫu phía trên sàn thao tác của ống khí thải sau xử lý.

CHƯƠNG II - XỬ LÝ SỰ CỐ

2.1. Sự cố quá nhiệt của các động cơ quạt

a.1. Biểu hiện

- Khi xảy ra quá nhiệt của bất cứ động cơ nào thì tủ điện lập tức ngắt bơm đó ra khỏi chu trình làm việc. Các thiết bị khác nếu không bị quá nhiệt vẫn hoạt động bình thường.

a.2. Nguyên nhân.

- Giá trị rơ le nhiệt đang đặt ở mức nhỏ hơn dòng định mức của động cơ. Cần tham khảo tài liệu để đặt lại giá trị cho phù hợp.

a.3. Khắc phục

- Điều chỉnh giá trị của rơ le nhiệt bằng 1,2 đến 1,5 lần giá trị định mức của động cơ điện.
- Kiểm tra quạt hút và bơm có bị vào nước hay không.

2.2. Sự cố thông thường của động cơ thiết bị

TT	Sự cố	Nguyên nhân	Biện pháp giải quyết
1	Không khởi động được Chạy nhưng dừng ngay lập tức	(1) Mất điện (2) Có sự khác biệt lớn giữa nguồn điện và điện áp (3) Sụt điện áp đáng kể. (4) Đấu sai pha của động cơ (5) Đấu nối mạch điện sai (6) Nối sai mạch điều khiển (7) Nhảy aptomat (8) Đấu sai contactor (9) Mức nước không ở mức phao chỉ định (10) Phao không ở mức nước phù hợp (11) Phao không hoạt động (12) Áp tô mát ngăn mạch hoạt động (13) Cháy động cơ (14) Ổ trục động cơ hỏng	(1)~(3) Kiểm tra lại nguồn điện và liên hệ với đơn vị quản lý cấp điện để kiểm tra và cung cấp đủ nguồn điện (4) Kiểm tra điểm đấu và contactor (5) Kiểm tra mạch điện (6) Đấu lại dây cho đúng (7) Kiểm tra và thay đúng chủng loại, công suất aptomat (8) Thay đúng loại contactor (9) Nâng cao mức nước (10) Di chuyển phao tới mức nước khởi động thích hợp (11) Sửa chữa hoặc thay thế phao (12) Sửa đổi vị trí ngăn mạch (13) Sửa chữa hoặc thay thế (14) Sửa chữa hoặc thay thế
2	Vận hành nhưng thiết bị dừng sau một thời gian chạy	(1) Việc vận hành khô kéo dài làm cho thiết bị bảo vệ động cơ hoạt động và làm dừng thiết bị	(1) Nâng cao mức nước dừng thiết bị

3	Quá dòng	(1) Dòng điện và điện áp mất cân bằng (2) Sụt điện áp đáng kể (3) Đầu sai pha của động cơ (4) Ngược chiều quay (5) Ổ trục động cơ bị mòn hoặc bị hỏng	(1) Liên hệ với đơn vị điện lực tòa nhà và đề ra giải pháp (2) Liên hệ với đơn vị điện lực tòa nhà và đề ra giải pháp (3) Kiểm tra điểm đầu và contactor (4) Chỉnh đúng chiều quay (xem mục 2 phần Vận hành) (5) Thay ổ trục
4	Động cơ thiết bị rung, vượt quá độ ồn cho phép	(1) Ngược chiều quay (2) Lồng quạt hút hoặc bơm có dị vật (3) Đường ống có tiếng dội (4) Van chặn bị đóng quá chặt	(1) Chỉnh lại chiều quay (2) Kiểm tra riêng các thiết bị (3) Cải tạo đường ống (4) Mở van chặn

CHƯƠNG III - AN TOÀN LAO ĐỘNG

Đối với hệ thống xử lý, các nhân viên cần phải được hướng dẫn kiến thức chi tiết và bảo hộ lao động an toàn. Trong quá trình làm việc nhân viên không chỉ tiếp xúc với 1 vấn đề an toàn mà là sự tổng hợp các môi trường làm việc điện – nước – hóa chất – khí độc hại. Chính vì vậy khi làm việc nhân viên phải hiểu và tuân thủ các quy chuẩn an toàn và bảo hộ lao động trong quá trình làm việc.

3.1. Các thiết bị bảo hộ lao động

- Mũ bảo hộ lao động (BHLĐ) : Trang bị mũ nhựa hay mũ vải trong quá trình thực hiện thao tác các công tác vận hành thiết bị, trang bị mũ có kiến phía trước trong trường hợp thao tác với các thiết bị điện tại tủ điều khiển.

- Bịt tai chống ồn: Được thường sử dụng trong quá trình thao tác tại khu vực quạt hút có độ ồn rất cao sẽ ảnh hưởng đến tai người lao động.

- Giày - dép - ủng BHLĐ : Trang bị thường xuyên khi người lao động vào làm việc.

- Găng tay BHLĐ: Trang bị thường xuyên khi người lao động vào làm việc

- Quần áo BHLĐ: Trang bị thường xuyên khi người lao động vào làm việc.

- Mặt nạ phòng độc: Trang bị khi người lao động thao tác tại những nơi có khí độc, những nơi có hóa chất dễ bay hơi...

3.2. Các hoạt động vận hành cần trang bị BHLĐ

Công tác vận hành hệ thống bằng tay tại các tủ điện và kiểm tra hệ thống điện: Các vấn đề cần chú ý: Phải đảm bảo hệ thống điện được kiểm soát, các thiết bị kiểm tra phải tắt hoàn toàn

3.3. Lưu ý các khu vực dễ gây cháy nổ

- Hệ thống điện và tủ điện
- Các thiết bị điện

3.4. Yêu cầu an toàn đối với người vận hành

3.4.1. Yêu cầu chung

- Đi giày, ủng có khả năng chống trượt.
- Giữ vệ sinh sạch sẽ khu vực xử lý.
- Không để rơi dụng cụ, thiết bị và vật liệu có thể gây ảnh hưởng đến quá trình hoạt động.
- Thực hiện các biện pháp an toàn khi tiếp xúc với các thiết bị điện.
- Khu vực xử lý phải có đủ ánh sáng để làm việc vào buổi tối và khi có sự cố xảy ra.

3.4.2. An toàn về điện

- Cần thường xuyên tiến hành kiểm tra sự an toàn của các thiết bị điện, dây dẫn, ổ cắm, các lớp bảo vệ chống tiếp xúc, kiểm tra điện rò. Sửa chữa, bổ sung và thay thế hệ thống điện khi cần thiết

- Trước khi tiến hành sửa chữa cần cắt điện một phần hay toàn bộ khi vực liên quan. Thử điện trước khi sửa cũng như sử dụng các thiết bị bảo hộ cá nhân
- Khi có sự cố cháy nổ, chập điện cần lập tức nhấn nút DỪNG KHẨN trên mặt tủ điện.
- Trước khi bắt đầu tiến hành kiểm tra hoặc bảo dưỡng, cần liên hệ với những người chịu trách nhiệm liên quan và cần có biện pháp tránh cho người khác do bất cẩn có thể bật điện lên trong khi kiểm tra.

3.4.3. Phòng tránh điện giật

- Để tránh dòng điện rò, cần hoàn thiện đầu dây và cách điện cho từng thiết bị.
- Đối với bất kỳ thiết bị tiếp điện hoặc thiết bị điện nào có nguy cơ bị điện giật, cần dùng vỏ bảo vệ an toàn, có biển cảnh báo và đồng thời cung cấp hệ thống chiếu sáng đầy đủ.
- Trước khi tiến hành kiểm tra hoặc sửa chữa, cần chắc chắn là công tắc điện đã tắt.
- Không tiến hành kiểm tra hoặc sửa chữa ngoài trời khi trời mưa, hoặc tại bất kỳ vị trí nào trong nhà bị ướt hoặc xung quanh có tích tụ nước.
- Công nhân phải mặc trang phục khô, không để lộ da và nên đi ủng cao su và găng tay cao su.

3.5. Những cảnh báo chung khi thao tác với thiết bị

*** Âm thanh:**

- Hiểu rõ những âm thanh ở trạng thái vận hành bình thường, như vậy sẽ có thể phát hiện bất kỳ âm thanh khác thường ngay tức khắc.
- Nếu như nghe được âm thanh từ những bộ phận thường không phát ra tiếng thì đây là hiện tượng bất thường, cần ngay lập tức kiểm tra sửa chữa.

*** Hơi nóng**

- Hơi nóng quá mức sinh ra ở động cơ là biểu hiện máy hoạt động quá tải hoặc không đủ dầu và như vậy máy đang trong tình trạng nguy hiểm. Lập tức phải có các biện pháp giải quyết.

*** Độ rung**

- Nếu thấy có hiện tượng rung bất thường, cần dừng máy ngay và điều chỉnh lại
- Thông thường rung thường đi kèm với tiếng kêu, vì vậy cũng cần kiểm tra tất cả các âm thanh

CHƯƠNG IV - BẢO TRÌ, BẢO DƯỠNG

Mục đích

Bảo trì, bảo dưỡng thiết bị máy móc được tiến hành theo định kỳ bằng các phương tiện để đảm bảo sự vận hành các thiết bị máy móc được liên tục.

Việc bảo trì, bảo dưỡng nhằm hạn chế, phòng ngừa những sự cố rủi ro do máy móc thiết bị gây nên, làm ảnh hưởng đến việc vận hành hệ thống xử lý khí thải.

Thực hiện các công tác kiểm tra bảo trì, bảo dưỡng định kỳ sẽ giúp bảo quản máy tốt và không làm ảnh hưởng đến quá trình vận hành của máy.

4.1. Các sự cố thường gặp, nguyên nhân và khắc phục

LỖI	NGUYÊN NHÂN	CÁCH KHẮC PHỤC
Động cơ	Không có điện áp	Kiểm tra điện áp nguồn
	Bị trip rơ le nhiệt	Reset lại rơ le nhiệt và tìm ra nguyên nhân
	Bị kẹt rotor	Tìm nguyên nhân tháo ra sửa chữa
	Bảo vệ quá nhiệt bị trip	Tự động reset
	Động cơ bị hỏng	Sửa chữa hoặc thay thế
Thiết bị bảo vệ motor bị ngắt	Động cơ bị hỏng	Sửa chữa hoặc thay thế
	Cường độ dòng điện bị quá tải	Kiểm tra lại hệ thống: quạt hút, đường ống, van...

4.2 Bảo hành, bảo trì

THỜI GIAN	NỘI DUNG	KIỂM TRA
Mỗi ngày	Kiểm tra tiếng ồn, rung động bất thường Kiểm tra rò rỉ chất lỏng, dầu máy	√
Mỗi tháng	Vệ sinh, làm sạch bề mặt Kiểm tra kết nối dây điện, cáp điện Kiểm tra kết nối các bộ phận của bơm và đường ống (đinh vít, đai ốc, bulong)	√
1 năm	Kiểm tra dầu máy và không có sự rò rỉ Kiểm tra và thay thế van bi phải đều và không có dấu hiệu ăn mòn hay vết lõm	√
2 năm	Kiểm tra và thay thế bộ phận hư hỏng	√
2 - 5 năm	Kiểm tra toàn bộ (đại tu) Quạt hút phải được đại tu ngay cả khi chạy bình thường trong quá trình vận hành, đặc biệt quạt hút có thể cần phải được đại tu sớm nếu nó được sử dụng liên tục	√

4.3. Hệ thống điện điều khiển

Thực hiện giám sát, kiểm tra, vệ sinh và tiến hành đo đạc các thông số xem có phù hợp với các chỉ số ghi trên nhãn máy hay không. Các thông số gồm: dòng điện, điện áp, độ cách điện và độ ồn... nhằm phát hiện kịp thời các nguyên nhân có thể dẫn đến hư hỏng máy.

Độ ồn của các thiết bị được lắp chìm trong chất lỏng lag 70 Db.

Tủ điện điều khiển cần được kiểm tra, đèn báo 3 pha đảm bảo phải sáng, điện cấp vào tủ phải đủ 3 pha (không được mất pha hoặc ngược pha). Các thiết bị đóng cắt hoạt động tốt, các dây dẫn, cầu đấu không bị lỏng. Nếu phát hiện có sự hỏng hóc hoặc thay đổi trạng thái hoạt động bất thường của các thiết bị trong tủ điện thì cần ngắt nguồn để kịp thời kiểm tra sửa chữa hoặc thay thế thiết bị mới.