

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

----- & & -----

HỒ SƠ ĐIỀU CHỈNH
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ
DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ

Hải Phòng, năm 2025

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hải Dương, ngày 24 tháng 6 năm 2025

VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Kính gửi: Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương

Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư “DỰ ÁN IN ẤN VÀ SẢN XUẤT BAO BÌ”, 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, thay đổi lần thứ ba ngày 20 tháng 6 năm 2025 với các nội dung như sau:

I. NHÀ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức: HONG KONG HONDA PRINTING HOLDINGS LIMITED

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 69756303-000-08-21-2

Mã số thuế (tại Việt Nam nếu có): Không có

Ngày cấp: 14/08/2021

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/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

Họ và tên: REN ZHISHENG

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Ngày sinh: 14/04/1968

Quốc tịch: Trung Quốc

Hộ chiếu số: E59604590

Ngày cấp: 16/09/2015
Bộ Công An.

Nơi cấp: Cục Quản Lý Xuất Nhập Cảnh

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

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC KINH TẾ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Tên tổ chức kinh tế: CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA (HẢI DƯƠNG)

2. 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, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 27 tháng 08 năm 2024.

3. Mã số thuế: 0801379534

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

1. Nội dung điều chỉnh các Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) chủ trương đầu tư (nếu có), Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) nhà đầu tư (nếu có), Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư (nếu có): Không áp dụng

2. Nội dung điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:

2.1. Nội dung điều chỉnh 1: Địa điểm thực hiện dự án

a) Nội dung đã quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

- Địa điểm số 1: 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 Hoà, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

- 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.

- Địa điểm số 3: Nhà xưởng 1+2, văn phòng 1A+2A, 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

b) Nay đăng ký sửa thành

- Địa điểm số 1: 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 Hoà, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

- 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.

- Địa điểm số 3: Nhà xưởng 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

c) Lý do điều chỉnh

Trong quá trình rà soát hồ sơ và triển khai thực tế, doanh nghiệp phát hiện nội dung về địa điểm số 3 được ghi nhận trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư chưa đầy đủ so với phạm vi thực tế đã, đang và sẽ sử dụng theo kế hoạch đầu tư được phê duyệt nội bộ.

Cụ thể, tại thời điểm lập hồ sơ đăng ký, do sơ suất trong quá trình tổng hợp và kê khai thông tin, doanh nghiệp mới chỉ liệt kê **Nhà xưởng 1+2 và Văn phòng 1A+2A**. Thực tế, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất tại lô CN2.6 bao gồm **Nhà xưởng 1+2+3+4 và Văn phòng 1A+2A+3A+4A**, đã được xây dựng đồng bộ, gắn kết về công năng và được sử dụng thống nhất phục vụ cho hoạt động của dự án.

Việc điều chỉnh thông tin địa điểm nhằm cập nhật đầy đủ, chính xác hiện trạng và quy mô sử dụng đất, đảm bảo phù hợp với hồ sơ thiết kế, mặt bằng thi công và kế hoạch khai thác đã được triển khai.

Doanh nghiệp khẳng định việc cập nhật này **không làm thay đổi tổng vốn đầu tư, mục tiêu hoạt động của dự án và tính chất của dự án**, mà chỉ mang tính chất hoàn thiện hồ sơ pháp lý cho phù hợp với thực tế triển khai.

Do đó chúng tôi kính đề nghị Quý cơ quan xem xét và chấp thuận việc bổ sung địa điểm thực hiện dự án nêu trên.

2.2. Nội dung điều chỉnh 2: Diện tích sử dụng

a) Nội dung đã quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:

- Địa điểm số 1: Diện tích nhà xưởng: 6.030 m²
- Địa điểm số 2: Diện tích đất sử dụng khoảng: 41.597 m²
- Địa điểm số 3: Diện tích nhà xưởng: 9.168,18 m²

(bao gồm: diện tích nhà xưởng số 1 là 3.970,3m²; diện tích nhà xưởng số 2 là 3.970,3m²; diện tích văn phòng xưởng 1 là 613,79 m²; diện tích văn phòng xưởng 2 là 613,79 m²)

b) Nay đăng ký sửa thành

- Địa điểm số 1: Diện tích nhà xưởng: 6.030 m²
- Địa điểm số 2: Diện tích đất sử dụng khoảng: 41.597 m²
- Địa điểm số 3: Diện tích nhà xưởng: 18,336.36 m²

(bao gồm: diện tích nhà xưởng số 1 là 3.970,3m²; diện tích nhà xưởng số 2 là 3.970, 3m²; diện tích nhà xưởng số 3 là 3.970,3m²; diện tích nhà xưởng số 4 là 3.970, 3m²; diện tích văn phòng xưởng 1 là 613,79 m²; diện tích văn phòng xưởng 2 là 613,79 m²; diện tích văn phòng xưởng 3 là 613,79 m²; diện tích văn phòng xưởng 4 là 613,79 m²)

c) Lý do điều chỉnh

Căn cứ vào hợp đồng thuê mặt bằng ký vào ngày 06/05/2025 giữa Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) và Công ty cổ phần đầu tư Bigland ID, rà soát lại tại thời điểm lập hồ sơ điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, do sơ suất trong quá trình tổng hợp, doanh nghiệp mới chỉ kê khai diện tích và số lượng của hai nhà xưởng và hai khối văn phòng, chưa phản ánh đầy đủ số lượng nhà xưởng, văn phòng và diện tích mặt bằng đã thuê.

Thực tế, doanh nghiệp ký kết hợp đồng thuê 04 nhà xưởng và 04 khối văn phòng được xây dựng trên cùng một mặt bằng, có thiết kế, công năng và mục tiêu sử dụng thống nhất, đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất theo đúng quy hoạch xây dựng và quyền sử dụng đất được cấp.

Do đó, việc điều chỉnh thông tin về diện tích, số lượng nhà xưởng và văn phòng tại địa điểm số 3 là cần thiết nhằm:

- Phản ánh đúng thực tế sử dụng đất và quy mô đầu tư;
- Hoàn thiện hồ sơ pháp lý phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tình hình triển khai thực tế;
- Đảm bảo tính đồng bộ, nhất quán giữa các nội dung pháp lý và quản lý dự án.

3. Các văn bản liên quan đến nội dung điều chỉnh (nếu có).

IV. NHÀ ĐẦU TƯ CAM KẾT

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam và Chấp thuận chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

V. HỒ SƠ KÈM THEO

Các văn bản kèm theo gồm có:

- Báo cáo tình hình thực hiện dự án;
- Quyết định của nhà đầu tư;

BẢN GIẢI TRÌNH THAY ĐỔI NỘI DUNG

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

GIẢI TRÌNH LÝ DO THAY ĐỔI NỘI DUNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. NHÀ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức: HONG KONG HONDA PRINTING HOLDINGS LIMITED

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 69756303-000-08-21-2

Ngày cấp: 14/08/2021 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/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

Họ và tên: REN ZHISHENG Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Ngày sinh: 14/04/1968 Quốc tịch: Trung Quốc

Hộ chiếu số: E59604590 Ngày cấp: 16/09/2015

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

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC KINH TẾ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Tên tổ chức kinh tế: CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA (HẢI DƯƠNG)

2. 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, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 27 tháng 08 năm 2024.

III. GIẢI TRÌNH CÁC NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH TRONG GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ:

2.1. Nội dung điều chỉnh 1: Địa điểm thực hiện dự án

a) Nội dung đã quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

- Địa điểm số 1: 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 Hoà, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

- 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.

- Địa điểm số 3: Nhà xưởng 1+2, văn phòng 1A+2A, 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

b) Nay đăng ký sửa thành

- Địa điểm số 1: 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 Hoà, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

- 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.

- Địa điểm số 3: Nhà xưởng 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

c) Lý do điều chỉnh

Trong quá trình rà soát hồ sơ và triển khai thực tế, doanh nghiệp phát hiện nội dung về địa điểm số 3 được ghi nhận trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư chưa đầy đủ so với phạm vi thực tế đã, đang và sẽ sử dụng theo kế hoạch đầu tư được phê duyệt nội bộ.

Cụ thể, tại thời điểm lập hồ sơ đăng ký, do sơ suất trong quá trình tổng hợp và kê khai thông tin, doanh nghiệp mới chỉ liệt kê **Nhà xưởng 1+2 và Văn phòng 1A+2A**. Thực tế, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất tại lô CN2.6 bao gồm **Nhà xưởng 1+2+3+4 và Văn phòng 1A+2A+3A+4A**, đã được xây dựng đồng bộ, gắn kết về công năng và được sử dụng thống nhất phục vụ cho hoạt động của dự án.

Việc điều chỉnh thông tin địa điểm nhằm cập nhật đầy đủ, chính xác hiện trạng và quy mô sử dụng đất, đảm bảo phù hợp với hồ sơ thiết kế, mặt bằng thi công và kế hoạch khai thác đã được triển khai.

Doanh nghiệp khẳng định việc cập nhật này **không làm thay đổi tổng vốn đầu tư, mục tiêu hoạt động của dự án và tính chất của dự án**, mà chỉ mang tính chất hoàn thiện hồ sơ pháp lý cho phù hợp với thực tế triển khai.

Do đó chúng tôi kính đề nghị Quý cơ quan xem xét và chấp thuận việc bổ sung địa điểm thực hiện dự án nêu trên.

2.2. Nội dung điều chỉnh 2: Diện tích sử dụng

a) Nội dung đã quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:

- Địa điểm số 1: Diện tích nhà xưởng: 6.030 m²
- Địa điểm số 2: Diện tích đất sử dụng khoảng: 41.597 m²
- Địa điểm số 3: Diện tích nhà xưởng: 9.168,18 m²

(bao gồm: diện tích nhà xưởng số 1 là 3.970,3m²; diện tích nhà xưởng số 2 là 3.970, 3m²; diện tích văn phòng xưởng 1 là 613,79 m²; diện tích văn phòng xưởng 2 là 613,79 m²)

b) Nay đăng ký sửa thành

- Địa điểm số 1: Diện tích nhà xưởng: 6.030 m²

- Địa điểm số 2: Diện tích đất sử dụng khoảng: 41.597 m²

- Địa điểm số 3: Diện tích nhà xưởng: 18,336.36 m²

(bao gồm: diện tích nhà xưởng số 1 là 3.970,3m²; diện tích nhà xưởng số 2 là 3.970, 3m²; diện tích nhà xưởng số 3 là 3.970,3m²; diện tích nhà xưởng số 4 là 3.970, 3m²; diện tích văn phòng xưởng 1 là 613,79 m²; diện tích văn phòng xưởng 2 là 613,79 m²; diện tích văn phòng xưởng 3 là 613,79 m²; diện tích văn phòng xưởng 4 là 613,79 m²)

c) Lý do điều chỉnh

Căn cứ vào hợp đồng thuê mặt bằng ký vào ngày 06/05/2025 giữa Công ty TNHH bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) và Công ty cổ phần đầu tư Bigland ID, rà soát lại tại thời điểm lập hồ sơ điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, do sơ suất trong quá trình tổng hợp, doanh nghiệp mới chỉ kê khai diện tích và số lượng của hai nhà xưởng và hai khối văn phòng, chưa phản ánh đầy đủ số lượng nhà xưởng, văn phòng và diện tích mặt bằng đã thuê.

Thực tế, doanh nghiệp ký kết hợp đồng thuê 04 nhà xưởng và 04 khối văn phòng được xây dựng trên cùng một mặt bằng, có thiết kế, công năng và mục tiêu sử dụng thống nhất, đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất theo đúng quy hoạch xây dựng và quyền sử dụng đất được cấp.

Do đó, việc điều chỉnh thông tin về diện tích, số lượng nhà xưởng và văn phòng tại địa điểm số 3 là cần thiết nhằm:

- Phản ánh đúng thực tế sử dụng đất và quy mô đầu tư;
- Hoàn thiện hồ sơ pháp lý phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tình hình triển khai thực tế;
- Đảm bảo tính đồng bộ, nhất quán giữa các nội dung pháp lý và quản lý dự án.

IV. CAM KẾT CHUNG

CÔNG TY TNHH Bao bì và in ấn Honda (Hải Dương) cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với những phát sinh có liên quan từ dự án đầu tư như sau:

- Tuân thủ mọi quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan về PCCC, môi trường, xây dựng,... (bao gồm và không giới hạn Luật bảo vệ môi trường, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn; Tuân thủ các Tiêu chuẩn và Quy chuẩn Việt Nam liên quan, đảm bảo chất lượng không khí, nước mặt, nước ngầm đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn) khi triển khai Dự Án và trong suốt quá trình hoạt động của Dự Án.
- Thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy tại mọi thời điểm nhằm đảm bảo hạn chế tối đa các yếu tố có thể gây cháy, đồng thời chữa cháy kịp thời để hạn chế đến mức thấp nhất các thiệt hại trong trường hợp cháy xảy ra, cụ thể như: Tổ chức tuyên truyền, phổ biến kiến thức về phòng cháy và chữa cháy cho toàn thể cán bộ nhân viên; thành lập, duy trì hoạt động đội phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật; tuân thủ theo đúng phương án thiết kế được phê duyệt, Giấy chứng nhận thẩm duyệt của cơ quan có thẩm quyền về phương án phòng cháy chữa cháy; ban hành nội quy và biện pháp về phòng cháy và chữa cháy; xây dựng phương án phòng cháy chữa cháy phù hợp theo quy định pháp luật; tổ chức thực hiện, kiểm tra, giám sát việc chấp hành quy định về phòng cháy và chữa cháy; bảo đảm kinh phí cho hoạt động phòng cháy và chữa cháy; trang bị đầy đủ và duy trì hoạt động của dụng cụ, phương tiện phòng cháy và chữa cháy; chuẩn bị các điều kiện phục vụ chữa cháy; bảo đảm các điều kiện phục vụ công tác huấn luyện nghiệp vụ về phòng cháy và chữa cháy theo đúng quy định.

V. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở nội dung giải trình nêu trên, kính mong quý Cơ quan xem xét điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Dự án theo quy định pháp luật.

Chúng tôi xin trân trọng cảm ơn.

- 1. Thuế thu nhập doanh nghiệp:** Theo quy định của pháp luật Việt Nam
- 2. Thuế nhập khẩu:** Theo quy định của pháp luật Việt Nam
- 3. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư khác:** Theo quy định của pháp luật Việt Nam

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN



HONDA (HẢI DƯƠNG)

LUO, QIMING

TỔNG GIÁM ĐỐC

Mẫu A.I.12

Báo cáo tình hình triển khai dự án đầu tư đến thời điểm điều chỉnh

(Khoản 1 Điều 44, Khoản 2 Điều 47 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hải Dương, ngày 24 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

(Kèm theo Văn bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày tháng năm 2025)

Kính gửi: Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương

Nhà đầu tư CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN HONDA (HẢI DƯƠNG) báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư “DỰ ÁN SẢN XUẤT VÀ IN ẤN BAO BÌ” (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 06 năm 2022 thay đổi lần thứ hai ngày 18 tháng 7 năm 2024) đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 với các nội dung cụ thể dưới đây:

1. Tiến độ thực hiện dự án

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

- Vốn theo đăng ký: 11.000.000 USD
- Tổng vốn đầu tư đã thực hiện là 10.650.000 USD, chiếm tỷ lệ 96,82% tổng vốn đầu tư đã đăng ký. Bao gồm:
 - Vốn góp: 7.000.000 USD, chiếm tỷ lệ 63,64% tổng vốn đầu tư đã đăng ký
 - Vốn huy động: 3.650.000 USD, chiếm tỷ lệ 33,18% tổng vốn đầu tư đã đăng ký. Trong đó:
 - + Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 0 USD.
 - + Vốn huy động từ cổ đông, thành viên, từ các chủ thể khác: 3.250.000 USD, được huy động từ công ty HONGKONG HONDA PRINTING HOLDINGS LIMITED.

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư: 0 USD.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

Địa điểm số 1 (Một phần tầng 1 thuộc nhà xưởng A5, lô đất A4, khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát):

Đôi với mục tiêu đã đăng ký, dự án tại địa điểm đã đi vào hoạt động chính thức từ tháng 11/2023.

Địa điểm số 2 (Một phần lô đất CN2 (ký hiệu CN2.5), khu công nghiệp An Phát 1):

Nhà đầu tư đang thực hiện việc thiết kế và chuẩn bị các hồ sơ để thực hiện việc xin các giấy phép trong thời gian tới.

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình đi vào hoạt động và khai thác vận hành;

Địa điểm số 1 (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: Tháng 06/2022

+ Hoàn thành các thủ tục pháp lý về môi trường, PCCC, xây dựng: từ tháng 06/2022 đến tháng 05/2023

+ Cải tạo nhà xưởng; lắp đặt máy móc thiết bị, tuyển dụng và đào tạo lao động: từ tháng 06/2022 đến tháng 11/2023

+ Vận hành thử và đi vào hoạt động sản xuất chính thức: Từ tháng 11/2023

Địa điểm số 2 (Một phần lô đất CN2 (ký hiệu CN2.5), khu công nghiệp An Phát 1):

Nhà đầu tư đang thực hiện việc thiết kế và chuẩn bị các hồ sơ để thực hiện việc xin các giấy phép trong thời gian tới.

d) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có):
Không áp dụng

2. Tiến độ thực hiện các nội dung khác được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Chấp thuận chủ trương đầu tư:

- Việc đăng ký tài khoản báo cáo tình hình thực hiện dự án trên trang web của Bộ Kế hoạch và đầu tư: Công ty đã đăng ký tài khoản

- Việc thực hiện các quy định về cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động:

+ Về môi trường, Công ty đã đăng ký môi trường tại Phường Việt Hoà, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xác nhận tại Công văn số 238/CV-UBND ngày 02/11/2022

+ Về PCCC, cải tạo nhà xưởng Công ty đã hoàn thành cấp phép cụ thể:

+ Về môi trường, Công ty đã đăng ký môi trường tại Phường Việt Hoà, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xác nhận tại Công văn số 238/CV-UBND ngày 02/11/2022

+ Về PCCC, cải tạo nhà xưởng Công ty đã hoàn thành cấp phép cụ thể:

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 284/TD-PCCC&CNCH ngày 29/11/2022
- Giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình số 01/2023/KCN-GPCT ngày 09/05/2023
- Văn bản nghiệm thu PCCC số 90/NT-PCCC ngày 13/06/2023
- Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình cải tạo nhà xưởng A5 thuộc khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát số 225/TB-SXD ngày 27/11/2023.
- Văn bản thẩm duyệt thiết kế cải tạo về PCCC số 28/TD-PCCC&CNCH ngày 25/12/2023.
- Giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình số 03/2024/KCN-GPCT ngày 23/01/2024.
- Văn bản nghiệm thu PCCC số 102/NT-PCCC ngày 04/05/2024.

3. Sơ lược tình hình hoạt động của dự án tính từ thời điểm thực hiện báo cáo gần nhất trên trang điện tử www.fdi.gov.vn hoặc gần nhất báo cáo tại lần điều chỉnh dự án đầu tư gần nhất:

- Doanh thu: 102.863.764.614 VNĐ

- Giá trị xuất, nhập khẩu: xuất khẩu 4.077.041,8 USD, nhập khẩu 3.254.187,95 USD

- Lợi nhuận: - 2.562.990.007 VNĐ
- Ưu đãi đầu tư được hưởng: Không có ưu đãi

Tổng số lao động hiện tại của Công ty: 226 người, bao gồm:

- + Số lao động người nước ngoài: 12 người
- + Số lao động người Việt Nam: 214 người

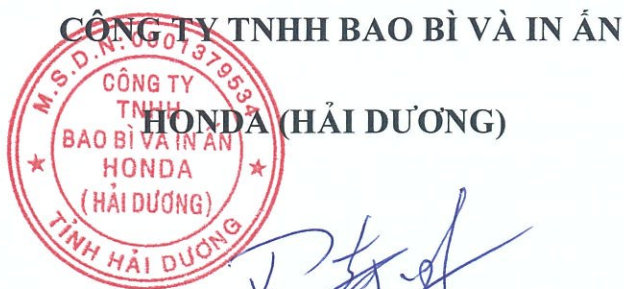
Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính: Doanh nghiệp đã đăng ký mã số thuế; thực hiện nộp thuế, kê khai thuế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đầy đủ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Các khoản thuế, phí, tiền thuê đất đã nộp: 78.761.492 VNĐ.

Các khoản thuế, phí, tiền thuê đất còn nợ (nếu có): Không.

Các nghĩa vụ tài chính với các bên liên quan khác (nếu có): Không.

Tình hình chấp hành các quy định pháp luật về môi trường, xây dựng... và các quy định pháp luật khác: Đang hoàn thành.



LUO, QIMING

TỔNG GIÁM ĐỐC



AN PHAT
COMPLEX

AN PHAT HIGH-TECH INDUSTRIAL PARK NO.1 JOINT STOCK COMPANY
Km 47, National Road No.5, Viet Hoa Ward, Hai Duong City, Hai Duong Province
☎ (84) 902 046 969

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

(LÔ ĐẤT CN2.5 TẠI KHU CÔNG NGHIỆP AN PHÁT 1)

(Số hợp đồng: 0725/2024/HDTLD/AP1-HHD)

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT 1

Và

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





MỤC LỤC

ĐIỀU 1	CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH	4
ĐIỀU 2	THUÊ LẠI LÔ ĐẤT VÀ TIỀN ĐỘ THỰC HIỆN	5
ĐIỀU 3	TIỀN SỬ DỤNG HẠ TẦNG, TIỀN THUÊ ĐẤT THÔ, TIỀN ĐỘ THANH TOÁN.....	7
ĐIỀU 4	BÀN GIAO LÔ ĐẤT.....	11
ĐIỀU 5	ĐƯA LÔ ĐẤT VÀO SỬ DỤNG VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	11
ĐIỀU 6	TIỆN ÍCH VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KCN	12
ĐIỀU 7	CHUYỂN NHƯỢNG VÀ CẤP PHÉP CHO LÔ ĐẤT	13
ĐIỀU 8	CÁC CHI PHÍ, THUẾ, LỆ PHÍ VÀ CÁC KHOẢN CHI	14
ĐIỀU 9	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ.....	14
ĐIỀU 10	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ.....	16
ĐIỀU 11	RỦI RO	17
ĐIỀU 12	TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG	17
ĐIỀU 13	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	18
ĐIỀU 14	THÔNG BÁO.....	20
ĐIỀU 15	LUẬT ĐIỀU CHỈNH.....	21
ĐIỀU 16	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	21
ĐIỀU 17	BẢO MẬT	22
ĐIỀU 18	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	22
ĐIỀU 19	NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG KHÁC	22
TRANG KÝ KẾT		24
PHỤ LỤC 1: BẢN VẼ LÔ ĐẤT		25
PHỤ LỤC 2: THỎA THUẬN CUNG CẤP DỊCH VỤ VÀ TIỆN ÍCH		26

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

(LÔ ĐẤT CN2.5 TẠI KHU CÔNG NGHIỆP AN PHÁT 1)

(Số Hợp Đồng: 0725/2024/HDTLD/AP1-HHD)

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT này (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) được lập vào ngày 25 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở chính của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát 1,

BỜ I VÀ GIỮ A

1 **Bên Cho Thuê** : **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT 1**

Địa chỉ trụ sở chính : Khu công nghiệp An Phát 1, Km 72, Quốc lộ 37, xã An Bình, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Mã số doanh nghiệp : 0801298395

Người đại diện theo pháp luật : Ông Phạm Văn Tuấn

Chức vụ : Tổng giám đốc

Tài khoản Ngân Hàng số : 1021737099 (VNĐ)

Tên tài khoản : CT CP KCN KY THUAT CAO AN PHAT 1

Tại ngân hàng : Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) chi nhánh Hải Dương

Mã Swift : BFTVVNVX

2 **Bên Thuê** : **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, 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 doanh nghiệp : 0801379534

Người đại diện theo pháp luật : LUO, QIMING

Chức vụ : Tổng Giám Đốc

(Bên Cho Thuê và Bên Thuê sau đây được gọi chung là “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”).

Các Bên theo đây đồng ý ký Hợp Đồng để ghi nhận và thực hiện việc thuê lại đất tại Khu Công nghiệp An Phát 1 với các điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU 1 CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

1.1 Các thuật ngữ trong Hợp Đồng sẽ có nghĩa như sau:

“Khu Công Nghiệp” hoặc “KCN”	là Khu Công Nghiệp An Phát 1 có địa chỉ tại KM 72, Quốc lộ 37 thuộc địa bàn các xã Quốc Tuấn, xã An Bình và xã An Lâm, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, Việt Nam do Bên Cho Thuê làm chủ đầu tư.
“Cơ Sở Hạ Tầng KCN”	là các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật của Khu Công Nghiệp bao gồm hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý nước thải, chất thải và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng khác theo xác định bởi Bên Cho Thuê phù hợp với Dự Án Khu Công Nghiệp, được đầu tư xây dựng nhằm mục đích sử dụng chung trong KCN.
“CQNN”	là tổ chức, cá nhân có thẩm quyền theo quy định của Pháp Luật được quyết định các vấn đề liên quan và/hoặc ảnh hưởng tới việc thực hiện Hợp Đồng bao gồm nhưng không giới hạn bởi Quốc hội, Ủy ban thường vụ Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ và Cơ quan ngang bộ, Bộ trưởng và Người đứng đầu cơ quan ngang bộ, cơ quan trực thuộc Bộ, Hội đồng nhân dân các cấp, Ủy ban nhân dân các cấp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp, Ban quản lý khu công nghiệp, Cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân.
“Tiện Ích”	là các dịch vụ cung cấp nước, xử lý nước thải, tiêu thoát nước và các dịch vụ khác cung cấp chung cho các tổ chức, cá nhân trong Khu Công Nghiệp.
“Ngày Bàn Giao”	là ngày Bên Cho Thuê giao Lô Đất cho Bên Thuê trên thực địa và Các Bên xác nhận vào biên bản bàn giao hoặc là ngày mà Bên Cho Thuê được xác định là hoàn thành việc bàn giao Lô Đất quy định tại Điều 4.1.3.
“Phí Quản Lý”	là số tiền Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê như quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.
“Công Trình Trên Đất”	là nhà máy, các toà nhà, hệ thống và công trình khác được xây dựng, lắp đặt trên/ hoặc gắn liền với Lô Đất để thực hiện Dự Án Đầu Tư.
“Dự Án Đầu Tư”	là dự án đầu tư của Bên Thuê được thực hiện trên Lô Đất phù hợp với các Giấy Phép và Pháp Luật.

“Dự Án Khu Công Nghiệp”

Là dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp An Phát 1 được quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 212/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 17 tháng 02 năm 2021.

“Giấy Phép”

là giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc bất cứ chứng nhận có giá trị tương đương do CQNN cấp cho Bên Thuê.

GCNQSDĐ

là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp bởi CQNN ghi nhận Bên Thuê là chủ thể có quyền sử dụng Lô Đất dưới hình thức thuê lại đất từ Bên Cho Thuê hoặc giấy tờ pháp lý có giá trị tương đương theo quy định của Pháp Luật.

“Lô Đất”

là lô đất với các thông tin và vị trí được nêu tại Điều 2.

“Pháp Luật”

là tất cả các luật, pháp lệnh, nghị định, nghị quyết, quy chế, thông tư, chỉ thị, quyết định, và các văn bản khác được ban hành bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam, có hiệu lực thi hành tại từng thời điểm.

“Quy Định Quản Lý Xây Dựng trong Khu Công Nghiệp”

là những quy định do Bên Cho Thuê ban hành nhằm hướng dẫn, quy định việc thực hiện các hoạt động xây dựng trong Khu Công Nghiệp.

“Thời Hạn Thuê”

là thời hạn thuê lại Lô Đất được nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng.

“Ngày Làm Việc”

có nghĩa là bất kỳ ngày nào khác ngoài (i) thứ bảy, chủ nhật, (ii) ngày mà các ngân hàng được yêu cầu hoặc được phép đóng cửa tại Việt Nam và (iii) bất kỳ ngày lễ, tết theo quy định của pháp luật về lao động của Việt Nam.

- 1.2 Các dẫn chiếu đến “Hợp Đồng” này bao gồm các dẫn chiếu đến các điều khoản và các phụ lục kèm theo của Hợp Đồng.
- 1.3 Các tiêu đề của các điều khoản và các phụ lục trong Hợp Đồng chỉ để tiện tham khảo và sẽ không ảnh hưởng đến việc giải thích nội dung của các điều khoản và các phụ lục đó.

ĐIỀU 2 THUÊ LẠI LÔ ĐẤT VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

- 2.1 Thời Hạn Thuê bắt đầu kể từ Ngày Bàn Giao đến ngày 17 tháng 02 năm 2071. Trước khi kết thúc Thời Hạn Thuê, nếu Pháp Luật cho phép Bên Cho Thuê được tiếp tục cho thuê lại Lô Đất và Bên Thuê có nhu cầu tiếp tục thuê lại Lô Đất thì Bên Cho Thuê sẽ ưu tiên Bên Thuê được tiếp tục thuê lại Lô Đất.
- 2.2 Thông tin của Lô Đất như sau:

- 2.2.1 Diện tích cho thuê lại : Khoảng **41,597 m²** (bằng chữ: khoảng bốn mươi một nghìn, năm trăm chín mươi bảy mét vuông). Diện tích Lô Đất thực tế sẽ được Các Bên xác nhận chính xác theo diện tích ghi tại GCNQSDĐ.
- 2.2.2 Địa chỉ Lô Đất : Một phần lô đất CN2 (CN2.5), Khu công nghiệp An Phát 1, Km72, Quốc lộ 37, xã Quốc Tuấn, An Bình và An Lâm, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, Việt Nam. Ranh giới Lô Đất dự kiến được xác định tại Phụ lục 01.
- 2.2.3 Thửa đất số : Xác định sau khi hoàn thành thủ tục cần thiết với cơ quan nhà nước, được ghi nhận trên GCNQSDĐ.
- 2.2.4 Tờ bản đồ số : Xác định sau khi hoàn thành thủ tục cần thiết với cơ quan nhà nước, được ghi nhận trên GCNQSDĐ.
- 2.2.5 Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng.
- 2.2.6 Mục đích sử dụng : Đất khu công nghiệp
Lô Đất được sử dụng theo quy định trong Giấy Phép, Hợp Đồng và các quy định khác của Pháp Luật;
- 2.2.7 Những hạn chế về quyền sử dụng đất : Theo quy định của Pháp Luật và Hợp Đồng

Diện tích Lô Đất cho thuê lại tại thời điểm ký Hợp Đồng Thuê được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 708988 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Hải Dương cấp ngày 06/11/2023 cho Công Ty Cổ phần Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát 1. Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê cam đoan có toàn quyền cho thuê lại theo quy định của pháp luật.

2.3 Các chỉ tiêu về xây dựng của Lô Đất tại thời điểm ký Hợp Đồng như sau:

- 2.3.1 Mật độ xây dựng : 60%
- 2.3.2 Số tầng cao tối đa của công trình xây dựng : 05 (năm) tầng
- 2.3.3 Chiều cao tối đa của công trình xây dựng : Theo quy định của Pháp Luật.

Các giới hạn về quyền sử dụng đất và chỉ tiêu xây dựng quy định tại Điều 2.3 còn phụ thuộc vào nội dung Giấy Phép và quyết định của CQNN hoặc Pháp Luật.

2.4 Thời gian dự kiến thực hiện các công việc liên quan đến Lô Đất như sau:



	Công việc	Trách nhiệm thực hiện	Thời hạn thực hiện
2.4.1	Bàn giao Lô Đất	Hai Bên	Bên Thuê nhận bàn giao Lô Đất trong tháng 7 năm 2024 với điều kiện Bên Thuê hoàn thành việc thanh toán đợt 1 theo quy định tại Điều 3.1.3 của Hợp Đồng. Đồng thời Lô Đất đã được san nền và có đường đi tiếp cận vào Lô Đất.
2.4.2	Cấp điểm đầu nối Tiện Ích để phục vụ sản xuất (Cấp nước sạch, thoát nước mưa, thu nước thải, cấp điện)	Bên Cho Thuê cung cấp điểm đầu nối tại vỉa hè tiếp giáp Lô Đất thuộc đoạn đường nội bộ Khu Công Nghiệp Vị trí cụ thể của các điểm đầu nối sẽ được xác định bởi Bên Cho Thuê.	Trong tháng 7 năm 2024
2.4.3	Đề nghị cấp GCNQSDĐ lần đầu. Công việc này không bao gồm các lần đăng ký biến động tiếp theo hoặc việc ghi nhận tài sản gắn liền với đất của Bên Thuê.	Bên Cho Thuê hỗ trợ; Bên Thuê chuẩn bị hồ sơ và điều kiện khác theo thông báo từ Bên Cho Thuê. Bên Thuê chi trả chi phí phát sinh.	Trong vòng 45 Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Thuê hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ Thanh toán Đợt 1 và Thanh toán Đợt 2 nêu tại Điều IV [Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, Tiền Thuê Đất Thô và Tiến độ thanh toán] với điều kiện Bên Thuê đã cung cấp đầy đủ, đúng thời hạn các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Bên Cho Thuê trước ngày 10/08/2024 và sau khi đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 10.6 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 3 TIỀN SỬ DỤNG HẠ TẦNG, TIỀN THUÊ ĐẤT THÔ, TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

3.1 Để thuê lại Lô Đất như quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê bao gồm: Tiền Sử Dụng Hạ Tầng; Tiền Thuê Đất Thô theo quy định dưới đây và Phí Quản Lý, Phí Tiện Ích, Phí Dịch Vụ theo quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng và phí dịch vụ cho các dịch vụ khác được cung cấp bởi Bên Cho Thuê và/hoặc nhà cung cấp khác (nếu có).

3.1.1 Tiền Sử Dụng Hạ Tầng



- (a) Đơn giá Tiền Sử Dụng Hạ Tầng là: **1,856,716 VNĐ/m²** (Bằng chữ: Một triệu, tám trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm mười sáu Việt Nam đồng) tính cho toàn bộ diện tích Lô Đất và Thời Hạn Thuê.

Đơn giá này đã bao gồm một phần Tiền Thuê Đất Thô quy định tại Điều 3.1.2 d, nhưng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng ("**Thuế GTGT**"), chưa bao gồm các loại thuế, lệ phí và phí khác theo quy định Pháp Luật.

- (b) Tiền Sử Dụng Hạ Tầng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (tạm tính thuế suất 0%) phải trả bởi Bên Thuê cho cả Thời Hạn Thuê là **77,233,815,452 VNĐ** (Bằng chữ: Bảy mươi bảy tỷ, hai trăm ba mươi ba triệu, tám trăm mười lăm nghìn, bốn trăm năm mươi hai Việt Nam đồng).
- (c) Sau khi GCNQSDĐ được cấp, Tiền Sử Dụng Hạ Tầng sẽ được cập nhật chính xác lại theo diện tích của Lô Đất ghi nhận tại GCNQSDĐ ("**Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tính Lại**") và được xác định theo Thông báo của Bên Cho Thuê gửi cho Bên Thuê. Dựa trên Thông báo đó, trong thời hạn ba (03) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, Các Bên sẽ lập văn bản để ghi nhận cụ thể nội dung này. Văn bản này và Thông báo của Bên Cho Thuê là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng. Việc Bên Thuê không thực hiện việc lập văn bản đã nêu đúng thời hạn không ảnh hưởng đến việc xác định và áp dụng Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tính Lại đã được ghi nhận tại Thông báo của Bên Cho Thuê.

3.1.2 Tiền Thuê Đất Thô

- (a) Tiền Thuê Đất Thô là khoản tiền bằng với tiền thuê đất mà Bên Cho Thuê phải nộp cho nhà nước để thuê đất thực hiện Dự Án Khu Công Nghiệp tương ứng với diện tích Lô Đất. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán đầy đủ Tiền Thuê Đất Thô hàng năm cho Bên Cho Thuê trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày nhận được đề nghị/thông báo về việc thanh toán Tiền Thuê Đất Thô của Bên Cho Thuê.
- (b) Mặc dù Tiền Thuê Đất Thô đã được Bên Cho Thuê thông báo tới Bên Thuê và Bên Thuê đã hay chưa thanh toán theo thông báo này nhưng nếu có bất kỳ quyết định hay thông báo nào từ CQNN trước hoặc sau đó thể thể hiện rằng cơ sở tính Tiền Thuê Đất Thô mà Bên Cho Thuê căn cứ vào để thông báo tới Bên Thuê trước đó được điều chỉnh tăng thì Bên Cho Thuê sẽ thông báo để Bên Thuê thanh toán bổ sung trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận được thông báo.
- (c) Trường hợp Bên Cho Thuê được hưởng các ưu đãi đầu tư theo quy định Pháp Luật dưới hình thức miễn tiền thuê đất thì Bên Cho Thuê sẽ không thu Tiền Thuê Đất Thô kể từ Ngày Bàn Giao cho đến hết thời gian được miễn tiền thuê đất theo các nguyên tắc (i) Tương ứng với phần diện tích Lô Đất nằm trong diện tích đất được hưởng ưu đãi, (ii) Tương ứng với thời hạn hưởng ưu đãi trong Thời Hạn Thuê và (iii) Trong phạm vi ưu đãi mà Bên Cho Thuê được hưởng. Số tiền và các nội dung miễn, giảm tiền thuê đất thô được căn cứ theo thông báo của CQNN gửi cho Bên Cho Thuê.
- (d) Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, Bên Thuê được coi là đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê Đất Thô tương ứng với thời gian mà Bên Cho Thuê được



nhà nước xác định là đã nộp tiền thuê đất theo phương thức đối trừ từ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà Bên Cho Thuê đã ứng trước trong khi thực hiện Dự Án Khu Công Nghiệp. Thời gian này được xác định căn cứ theo công văn số 12440/XN-CTHĐU ngày 02/08/2023 của cục thuế tỉnh Hải Dương.

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, theo thông báo và quyết định của cơ quan nhà nước hiện tại:

	Diện tích	Thời gian được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất thô tại Khoản 3.1.2 (c) Điều 3	Thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất thô theo quy định tại Khoản 3.1.2 (d) Điều 3.	Tổng thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê Đất Thô
Phần diện tích Lô Đất được nhà nước cho thuê đợt 1	Khoảng 38,418 m ²	Kể từ Ngày Bàn Giao đến hết tháng 10/2035	Kể từ tháng 11/2035 đến hết ngày 09/2069	Kể từ Ngày Bàn Giao đến hết ngày 09/2069
Phần diện tích Lô Đất được nhà nước cho thuê đợt 2	Khoảng 3,179m ²	Kể từ Ngày Bàn Giao đến hết tháng 09/2036	Kể từ tháng 09/2036 đến ngày 17/02/2071	Kể từ Ngày Bàn Giao đến ngày 17/02/2071

- (e) Trường hợp cơ quan nhà nước quyết định điều chỉnh các nội dung liên quan đến thời gian Tiền Thuê Đất Thô được miễn quy định tại Điều 3.1.2(c) và/hoặc thời gian quy định tại Điều 3.1.2 (d) thì Hai Bên thống nhất bằng văn bản điều chỉnh tương ứng tuân thủ nguyên tắc đã nêu tại Điều 3.1.2(c).

3.1.3 Lịch trình thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng

Bên Thuê thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng cho Bên Cho Thuê với lịch trình như sau:

(a) Thanh toán đợt 1

Các Bên thống nhất số tiền Tiền Đặt Cọc mà Bên Thuê đã đặt cọc là **7,151,184,675 VNĐ** (Bằng chữ: Bảy tỷ, một trăm năm mươi một triệu, một trăm tám mươi tư nghìn, sáu trăm bảy mươi lăm Việt Nam đồng) chuyển thành Tiền Sử Dụng Hạ Tầng kể từ thời điểm Hợp Đồng có hiệu lực.

Trong thời hạn 7 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày Hợp Đồng có hiệu lực và Bên Cho Thuê đã gửi đề nghị thanh toán (bản scan) đến địa chỉ thư điện tử của Bên Thuê theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng, ngoài khoản tiền thanh toán được chuyển đổi từ Tiền Đặt Cọc nêu trên, Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê các khoản sau:



- (i) **40% Tiền Sử Dụng Hạ Tầng** (bao gồm thuế GTGT tạm tính 0%) với số tiền là **30,893,526,181 VNĐ** (Bằng chữ: Ba mươi tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, năm trăm hai mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi một Việt Nam đồng); và
- (ii) Phần tiền Thuế GTGT (tạm tính 0%) của khoản Tiền Đặt Cọc đã được chuyển thành Tiền Sử Dụng Hạ Tầng nêu trên là **0 VNĐ** (Bằng chữ: Không Việt Nam đồng).

Theo đó, tổng số tiền Thanh toán đợt 1 mà Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê là **30,893,526,181 VNĐ** (Bằng chữ: Ba mươi tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, năm trăm hai mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi một ngàn Việt Nam đồng).

(b) Thanh toán đợt 2

40% Tiền Sử Dụng Hạ Tầng (bao gồm thuế GTGT tạm tính 0%) với số tiền là **30,893,526,181 VNĐ** (Bằng chữ: Ba mươi tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, năm trăm hai mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi một Việt Nam đồng) trong thời hạn 7 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Bàn Giao và Bên Cho Thuê đã gửi đề nghị thanh toán (bản scan) đến địa chỉ thư điện tử của Bên Thuê theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng.

(c) Thanh toán đợt 3

Căn cứ diện tích Lô Đất tại GCNQSDĐ, trường hợp Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tính Lại vượt quá Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Bên Thuê đã thanh toán thì Bên Thuê sẽ hoàn tất việc thanh toán phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tính Lại còn lại trong thời hạn bảy (07) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Thuê đã cung cấp cho Bên Thuê tài liệu sau: (i) Đề nghị thanh toán (bản scan), (ii) Bản chứng thực GCNQSDĐ hoặc bản scan của GCNQSDĐ vào địa chỉ thư điện tử của Bên Thuê theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng.

Trên cơ sở Bên Thuê đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tính Lại theo quy định tại Điều 3.1.3 (c) này và các nghĩa vụ thanh toán khác, trong thời hạn bảy (07) Ngày Làm Việc, Bên Cho Thuê sẽ bàn giao bản gốc GCNQSDĐ cho Bên Thuê.

Trường hợp Tiền Sử Dụng Hạ Tầng Tính Lại thấp hơn phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng mà Bên Thuê đã thanh toán thì Bên Cho Thuê có trách nhiệm giao bản gốc GCNQSDĐ cho Bên Thuê trong vòng bảy (07) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận GCNQSDĐ từ CQNN (ngày thực tế nhận và không phải ngày cấp ghi trên GCNQSDĐ). Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê khoản tiền chênh lệch trong thời hạn (07) Ngày Làm Việc kể từ ngày bàn giao bản gốc GCNQSDĐ và nhận được đề nghị thanh toán từ Bên Thuê. Số tiền hoàn trả được chuyển vào số tài khoản của Bên Thuê được ghi nhận ở đầu hợp đồng và phí chuyển tiền của khoản tiền hoàn trả này do Bên Cho Thuê chịu.

Để làm rõ, Mức thuế suất GTGT tạm tính tại Điều này là 0% được áp dụng trong trường hợp thoả mãn các điều kiện sau: (i) tại thời điểm thanh toán, Bên Thuê là doanh nghiệp chế xuất, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi nhận là doanh nghiệp chế xuất và (ii) quy định pháp luật cho phép Bên Thuê được hưởng thuế suất GTGT 0% đối với các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này. Trường hợp có bất kỳ thay đổi nào hoặc Bên Thuê không được hưởng thuế suất GTGT 0% theo quy định pháp luật Việt Nam, Bên Thuê có trách nhiệm phải thanh toán các khoản thuế này trên cơ sở các yêu cầu của Bên Cho Thuê và sẽ phải trả số



tiền Thuế GTGT đầy đủ theo đề nghị của Bên Cho Thuê để Bên Cho Thuê thực hiện việc kê khai thuế theo quy định pháp luật.

- 3.2 Trừ khi Bên Cho Thuê có yêu cầu khác bằng văn bản, mọi khoản thanh toán sẽ được Bên Thuê chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê như ghi nhận tại phần đầu của Hợp Đồng. Phí chuyển tiền sẽ do Bên Thuê chịu.
- 3.3 Việc thanh toán của Bên Thuê được coi là hoàn thành khi tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê ghi có số tiền thanh toán đó. Bên Cho Thuê sẽ gửi văn bản thông báo ít nhất bảy (07) ngày trước các đợt thanh toán cho Bên Thuê về bất kỳ sự thay đổi nào liên quan đến thông tin tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê mà liên quan tới nghĩa vụ thanh toán của Bên Thuê.

ĐIỀU 4 BÀN GIAO LÔ ĐẤT

- 4.1 Thủ tục bàn giao Lô Đất được quy định như sau:
 - 4.1.1 Bên Cho Thuê sẽ gửi thông báo bàn giao cho Bên Thuê chậm nhất là năm (05) ngày trước ngày bắt đầu bàn giao dự kiến và Các Bên phải hoàn thành việc bàn giao trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến ghi tại thông báo của Bên Cho Thuê. Bên Cho Thuê sẽ chỉ bàn giao Lô Đất với người đại diện hợp pháp của Bên Thuê.
 - 4.1.2 Nếu Bên Thuê chậm trễ nhận bàn giao Lô Đất, Bên Cho Thuê được coi là đã hoàn thành việc bàn giao Lô Đất cho Bên Thuê vào ngày thứ năm tính từ ngày bắt đầu bàn giao dự kiến ghi tại thông báo của Bên Cho Thuê. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ gửi cho Bên Thuê biên bản bàn giao Lô Đất do Bên Cho Thuê ký.
 - 4.1.3 Trừ trường hợp quy định tại Điều 4.1.2, việc bàn giao Lô Đất được các bên lập thành văn bản có xác nhận của đại diện hợp pháp của Các Bên.
- 4.2 Bên Cho Thuê có thể lấp đặt và chôn các cột mốc ranh giới (và cung cấp các bản vẽ chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ) để phân định ranh giới của Lô Đất và Bên Thuê phải đảm bảo rằng các cột mốc ranh giới này không bị di chuyển hoặc phá hủy.
- 4.3 Bên Cho Thuê phải đảm bảo thời gian bàn giao Lô Đất theo đúng thời hạn tại khoản 2.4.1 Điều 2 Hợp đồng này, đảm bảo khi bàn giao lô đất đã được san nền, và có đường đi để tiếp cận Lô Đất.
- 4.4 Tại thời điểm hoàn thành bàn giao Lô Đất như quy định tại Điều 4.1, Bên Thuê được coi là đồng ý chính thức nhận Lô Đất theo đúng hiện trạng thực tế được ghi nhận tại biên Bản bàn giao cũng như đồng ý về tình trạng pháp lý của Lô Đất và hiện trạng của các công trình lân cận; chịu mọi trách nhiệm và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Pháp Luật, nộp các loại thuế, phí, thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có) của người sử dụng đất theo quy định của Pháp Luật.

ĐIỀU 5 ĐƯA LÔ ĐẤT VÀO SỬ DỤNG VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- 5.1 Bên Thuê phải phát triển Lô Đất và xây dựng Công Trình Trên Đất để sử dụng theo đúng quy định tại Điều 5 này, phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt, tiến độ sử dụng đất, tiến độ thực hiện Dự Án Đầu Tư và các quy định, yêu cầu và hướng dẫn do Bên Cho Thuê, CQNN ban hành, nội dung của Giấy Phép ("**Mục Đích Thuê Lại**"). Bên Thuê không được sử dụng Lô Đất cho bất kỳ mục đích nào khác ngoài Mục Đích Thuê Lại mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Các hoạt động của Bên Thuê trên hoặc



liên quan tới Lô Đất không được hoặc không có khả năng ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động của Bên Cho Thuê và/hoặc quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thứ ba trong Khu Công Nghiệp.

- 5.2 Bản sao các chấp thuận của cơ quan nhà nước liên quan tới Công Trình Trên Đất và/hoặc việc xây dựng Công Trình Trên Đất, bản chụp các bản vẽ thiết kế phải được Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê trước khi tiến hành công tác xây dựng ít nhất 10 (mười) Ngày Làm Việc; bản chụp biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng, biên bản/xác nhận nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, hồ sơ hoàn công của Công Trình Trên Đất có xác nhận của Bên Thuê phải được gửi tới Bên Cho Thuê ít nhất 10 (mười) ngày làm việc trước khi đưa Công Trình Trên Đất vào khai thác, sử dụng.
- 5.3 Bên Thuê đồng ý cho phép Bên Cho Thuê và/hoặc bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định đi vào Lô Đất vào những khoảng thời gian hợp lý (đã được thông báo) để kiểm tra và giám sát Lô Đất, Công Trình Trên Đất cũng như tiến độ xây dựng các công trình này và việc Bên Thuê tuân thủ các chính sách hoặc hướng dẫn của Bên Cho Thuê. Trong trường hợp khẩn cấp về hỏa hoạn hoặc bất kỳ tình huống tương tự nào khác có cùng mức độ nghiêm trọng, Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định có thể vào Lô Đất không cần thông báo trước. Với điều kiện đảm bảo rằng việc kiểm tra hoặc thanh tra của Bên Cho Thuê sẽ không gây tác động tiêu cực một cách vô lý đến Công Trình Trên Đất. Để tránh hiểu lầm, việc kiểm tra hoặc giám sát như vậy của Bên Cho Thuê sẽ không cấu thành việc Bên Cho Thuê chấp nhận xây dựng hoặc bất kỳ hoạt động nào khác của Bên Thuê. Bên Thuê phải tự chịu hoàn toàn trách nhiệm trước Pháp Luật về các hành vi do Bên Thuê thực hiện.
- 5.4 Nếu Bên Thuê muốn thay đổi kế hoạch xây dựng, phát triển Lô Đất và Công trình, Bên Thuê phải được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu Pháp Luật yêu cầu và chịu tất cả các chi phí và trách nhiệm liên quan. Đồng thời, Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê và cung cấp các tài liệu cần thiết theo yêu cầu của Bên Cho Thuê về các thay đổi này cũng như các chấp thuận nhận được từ cơ quan nhà nước trước khi tiến hành các thay đổi. Để tránh hiểu lầm, việc Bên Cho Thuê không hoặc chậm trễ đưa ra các thông báo, yêu cầu cung cấp thông tin hoặc phản đối đối với các thay đổi này sẽ không được hiểu là Bên Cho Thuê chấp nhận, đồng ý, phê duyệt hoặc tiếp nhận bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào đối với hoặc phát sinh từ sự thay đổi, điều chỉnh đó.

ĐIỀU 6 TIỆN ÍCH VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KCN

- 6.1 Bên Cho Thuê, có toàn quyền quyết định đầu tư, xây dựng, cải tiến, thay đổi, quản lý, sử dụng, khai thác Cơ Sở Hạ Tầng KCN.
- 6.2 Bên Thuê bằng chi phí của Bên Thuê có trách nhiệm thi công, lắp đặt hệ thống của Bên Thuê tới các điểm đầu nối vào Cơ Sở Hạ Tầng KCN. Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm cung cấp hệ thống hạ tầng cho tới các điểm đầu nối theo đúng thiết kế kỹ thuật của Dự Án Khu Công Nghiệp. Nếu Bên Thuê đề nghị Bên Cho Thuê điều chỉnh thiết kế kỹ thuật của điểm đầu nối (thuộc Cơ Sở Hạ Tầng KCN) và được Bên Cho Thuê đồng ý thì Bên Thuê phải chịu toàn bộ các chi phí phát sinh bao gồm nhưng không giới hạn bởi chi phí thực hiện cấp phép điều chỉnh kỹ thuật (nếu có) và chi phí thi công, nghiệm thu theo thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Cho Thuê. Bên Thuê sẽ thực hiện và thanh toán mọi chi phí liên quan đến việc đăng ký, lắp đặt, kết nối khi sử dụng dịch vụ khác từ bên thứ ba.



- 6.3 Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm trước Bên Thuê hoặc bất kỳ bên nào liên quan đến Bên Thuê về các thiệt hại xảy ra do bất kỳ sự gián đoạn nào trong việc sử dụng các Tiện Ích mà nguyên nhân được xác định là:
- 6.3.1 Do Cơ Sở Hạ Tầng KCN được sửa chữa, bảo trì hoặc lắp đặt các thiết bị cần thiết. Trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ thông báo bằng văn bản trước 01 (một) Ngày Làm Việc, trừ trường hợp cần khắc phục sự cố ngay lập tức; hoặc
- 6.3.2 Do bên thứ ba gây ra, với điều kiện Bên Cho Thuê đã thông báo cho Bên Thuê trong khoảng thời gian hợp lý về sự gián đoạn này sau khi Bên Cho Thuê biết về sự cố có ảnh hưởng tới Bên Thuê.
- 6.4 Khi Cơ Sở Hạ Tầng KCN xảy ra các sự cố không thể dự báo trước, Bên Cho Thuê phải cố gắng hết sức để khôi phục việc cung cấp các Tiện Ích như bình thường sớm nhất có thể.
- 6.5 Trong giai đoạn Bên Thuê chưa đủ điều kiện ký hợp đồng sử dụng điện, nước với nhà cung cấp; Bên Cho Thuê sẽ hỗ trợ cung cấp điện và nước để Bên Thuê xây dựng Công Trình Trên Đất và Bên Thuê chịu chi phí sử dụng điện, nước này.

ĐIỀU 7 CHUYỂN NHƯỢNG VÀ CẤP PHÉP CHO LÔ ĐẤT

- 7.1 Bên Thuê không được chuyển nhượng dưới bất kỳ hình thức và phương thức nào, bất kỳ hoặc toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ liên quan tới việc sử dụng Lô Đất của Bên Thuê theo Hợp Đồng cho bất kỳ bên thứ ba nào (***“Bên Nhận Chuyển Nhượng”***) (sau đây gọi chung là ***“Việc Chuyển Nhượng”***) nếu (i) Không có sự chấp thuận của CQNN (nếu Pháp Luật có yêu cầu), (ii) Không được Bên Cho Thuê đồng ý trước bằng văn bản, (iii) Tất cả các điều kiện quy định tại Điều 7.2 chưa được đáp ứng.

Bên Cho Thuê sẽ phản hồi trong thời hạn mười lăm (15) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Thuê nhận được đề nghị thực hiện Việc Chuyển Nhượng từ Bên Thuê.

- 7.2 Việc Chuyển Nhượng chỉ được thực hiện trên cơ sở tuân thủ các điều kiện sau:
- 7.2.1 Bên Nhận Chuyển Nhượng phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng.
- 7.2.2 Hợp Đồng được thanh lý bởi Hai Bên. Bên Cho Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng giao kết (i) Hợp đồng thuê lại đất mới với các điều khoản và điều kiện tương tự như các điều khoản tại Hợp Đồng và thời hạn thuê sẽ là thời gian còn lại của Hợp Đồng và (ii) Các thỏa thuận khác theo yêu cầu của Bên Cho Thuê để ghi nhận nội dung tại Điều 7.2.1.
- 7.2.3 Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng liên đới chịu trách nhiệm đối với: (i) Tất cả các loại thuế, phí, lệ phí phát sinh liên quan đến Việc Chuyển Nhượng; (ii) Phí Chuyển Nhượng cho Bên Cho Thuê quy định tại Điều 8.2 và (iii) Các nghĩa vụ của Bên Thuê phát sinh từ Hợp Đồng cho đến thời điểm hoàn tất Việc Chuyển Nhượng hoặc thời điểm Bên Nhận Chuyển Nhượng được cơ quan nhà nước ghi nhận/công nhận quyền sử dụng Lô Đất, tùy thời điểm nào xảy ra sau. Theo đó, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu bất kỳ bên nào trong Bên Thuê hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện các nghĩa vụ trên.
- 7.3 Bên Thuê, phù hợp với quy định của Pháp Luật, có thể thế chấp Công Trình Trên Đất và tài sản khác gắn liền với Lô Đất mà Bên Thuê đã đầu tư. Với điều kiện là Bên Thuê đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ đến



hạn của Bên Thuê, theo yêu cầu hợp lý và bằng chi phí của Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ thực hiện các công việc cần thiết để tạo điều kiện cho Bên Thuê thực hiện các quyền của Bên Thuê tại Điều 7.3 này.

- 7.4 Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp thông tin về bên nhận bảo đảm (bên nhận thế chấp) cho Bên Cho Thuê trong thời hạn ba (03) ngày kể từ khi giao dịch bảo đảm được xác lập bao gồm cả các lần thay đổi tiếp theo.

ĐIỀU 8 CÁC CHI PHÍ, THUẾ, LỆ PHÍ VÀ CÁC KHOẢN CHI

- 8.1 Bên Thuê sẽ chịu mọi chi phí và khoản chi hợp lý thuộc các nghĩa vụ của mình theo quy định của Pháp Luật hiện hành liên quan đến việc Bên Thuê thực hiện Hợp Đồng, đầu tư xây dựng Công Trình Trên Đất và xin cấp tất cả các Giấy Phép.
- 8.2 Khi thực hiện Việc Chuyển Nhượng Quyền, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản phí hỗ trợ việc thực hiện các thủ tục cho giao dịch dự kiến đó (gọi tắt là **“Phí Chuyển Nhượng”**). Mức Phí Chuyển Nhượng Quyền là: Hai phần trăm (02%) (X) nhân với Đơn Giá Tiền Sử Dụng Hạ Tầng tại Hợp Đồng này (X) nhân với diện tích chuyển nhượng, trừ trường hợp Các Bên thỏa thuận khác đi.
- 8.3 Bên Thuê sẽ phải trả thuế GTGT, thanh toán (i) nghĩa vụ tài chính, thuế, phí, các khoản phải trả khác mà thuộc nghĩa vụ của người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với Lô Đất và (ii) nghĩa vụ tài chính khác của Bên Thuê trong quá trình sử dụng, hoạt động tại Lô Đất theo quy định Pháp Luật khi thực hiện Hợp Đồng (**“Thuế”**). Bên Thuê chịu phí chuyển khoản và các phí liên quan tới việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Bên Thuê.
- 8.4 Nếu Pháp Luật hoặc cơ quan có thẩm quyền yêu cầu Bên Cho Thuê thu hoặc nộp thay Bên Thuê các khoản Thuế, Bên Thuê sẽ thanh toán khoản tiền đó cho Bên Cho Thuê theo thông báo bằng văn bản từ Bên Cho Thuê.

ĐIỀU 9 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

Ngoài các quyền và nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng và theo quy định của Pháp Luật, Bên Thuê còn có các quyền và nghĩa vụ sau:

- 9.1 Bên Thuê bảo đảm và cam kết rằng:
- 9.1.1 Bên Thuê đã có đầy đủ quyền hạn để giao kết Hợp Đồng và đã đạt được tất cả sự đồng ý, phê duyệt, chấp thuận, ủy quyền cần thiết theo quy định Pháp Luật và quy định nội bộ của Bên Thuê để ký kết và thực hiện Hợp Đồng. Việc ký kết Hợp Đồng tạo thành các nghĩa vụ có hiệu lực ràng buộc và có thể thực hiện đối với Bên Thuê.
- 9.1.2 Tất cả các thông tin và tài liệu do Bên Thuê cung cấp liên quan đến Hợp Đồng là trung thực và chính xác về mọi mặt.
- 9.1.3 Bên Thuê đã tìm hiểu, xem xét kỹ lưỡng và hiểu rõ các thông tin về Lô Đất và các giấy tờ liên quan đến Lô Đất cũng như hiện trạng của Lô Đất do Bên Cho Thuê cung cấp.
- 9.1.4 Tất cả khoản tiền Bên Thuê sử dụng để thanh toán theo Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Cho Thuê sẽ không phải chịu trách nhiệm trước bất kỳ bên nào đối với khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê.



9.2 Giữ và sử dụng Lô Đất và Công Trình Trên Đất phù hợp với các Giấy Phép, quy định Pháp Luật và Hợp Đồng.

Bên Thuê miễn trừ

cho Bên Cho Thuê không phải chịu bất kỳ khiếu nại, yêu cầu nào phát sinh từ hoặc liên quan đến việc Bên Cho Thuê thực hiện Hợp Đồng mà do lỗi Bên Thuê gây ra. Bên Thuê phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Cho Thuê tất cả chi phí, tổn thất mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu phát sinh từ hoặc liên quan đến:

9.2.1 Hoạt động trong Khu Công Nghiệp của Bên Thuê hoặc bất kỳ nhân viên của Bên Thuê; các hoạt động của nhà thầu, đại lý hoặc bất kỳ người nào khi thực hiện các công việc theo yêu cầu của Bên Thuê hoặc được Bên Thuê đồng ý, cho phép vào Lô Đất, Khu Công Nghiệp; và/hoặc

9.2.2 Bất kỳ hành động, thiếu sót, hoặc sơ suất nào của Bên Thuê hoặc bất kỳ nhân viên của Bên Thuê; Bất kỳ hành động, thiếu sót, hoặc sơ suất nào của nhà thầu, đại lý nào của Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào khi thực hiện các công việc theo yêu cầu của Bên Thuê hoặc được Bên Thuê đồng ý, cho phép vào Lô Đất, Khu Công Nghiệp; và/hoặc

9.2.3 Hành vi vi phạm Pháp Luật hoặc Hợp Đồng của Bên Thuê.

9.3 Bên Thuê không được hủy hoại Lô Đất.

9.4 Bên Thuê phải thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, Tiền Thuê Đất Thô và các khoản khác theo quy định tại Hợp Đồng.

9.5 Bên Thuê phải chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường; không làm tổn hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất trong và ngoài Khu Công Nghiệp.

9.6 Trong suốt quá trình xây dựng Công Trình Trên Đất, sử dụng Lô Đất, thực hiện Dự Án Đầu Tư, Bên Thuê không được tham gia hoặc cho phép tham gia bất kỳ hoạt động nào có thể được coi là chống đối chính quyền hoặc vi phạm Pháp Luật hoặc gây ảnh hưởng tiêu cực đến hình ảnh, uy tín của Bên Cho Thuê hoặc Khu Công Nghiệp.

9.7 Thông báo và cung cấp thông tin trong trường hợp Bên Thuê điều chỉnh các Giấy Phép trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày điều chỉnh có hiệu lực.

9.8 Bên Thuê sẽ đưa Lô Đất vào sử dụng và thực hiện Dự án Đầu Tư đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch và tiến độ và Giấy Phép.

9.9 Bên Thuê phải:

9.9.1 Đảm bảo rằng nhân viên, nhà thầu, đại lý của Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào theo yêu cầu, sự đồng ý, cho phép của Bên Thuê tiếp cận Khu Công Nghiệp phải tuân thủ các quy định của Khu Công Nghiệp; và

9.9.2 Bồi thường cho Bên Cho Thuê và/hoặc các bên khác đối với thiệt hại gây ra bởi hành vi vi phạm của những người nêu tại Điều 9.9.1.



- 9.10 Yêu cầu Bên Cho Thuê khắc phục tất cả hậu quả do lỗi của Bên Cho Thuê bằng chính chi phí của Bên Cho Thuê và/hoặc yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại mà Bên Cho Thuê gây ra cho Bên Thuê do lỗi Bên Cho Thuê.
- 9.11 Bên Thuê được sử dụng Lô Đất và các Tiện Ích, Cơ Sở Hạ Tầng KCN trong Thời Hạn Thuê với điều kiện Bên Thuê phải thực hiện nghiêm túc và tuân thủ các quy định của Hợp Đồng.
- 9.12 Yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Lô Đất.

ĐIỀU 10 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

Ngoài các quyền và nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng và theo các quy định Pháp Luật, Bên Cho Thuê còn có các quyền và nghĩa vụ sau:

- 10.1 Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Lô Đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp. Đảm bảo có quyền cho thuê lại đối với toàn bộ Lô Đất.
- 10.2 Duy trì, bảo dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng KCN trong tình trạng đáp ứng được nhu cầu hợp lý của Bên Thuê trong suốt Thời Hạn Thuê.
- 10.3 Giám sát, nhắc nhở và/hoặc yêu cầu Bên Thuê sử dụng Lô Đất và Công Trình Trên Đất theo đúng Mục Đích Thuê Lại.
- 10.4 Bên Cho Thuê sẽ bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra theo quy định của Pháp Luật. Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào bao gồm nhưng không giới hạn về tính mạng, sức khỏe, tinh thần của con người hoặc thiệt hại về tài sản gây ra bởi:
- 10.4.1 Bên Thuê hoặc người sử dụng đất khác hoặc bởi sự cố khách quan xảy ra tại khu vực không thuộc trách nhiệm quản lý riêng của Bên Cho Thuê; và
- 10.4.2 Bên Cho Thuê thực hiện các quyền của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng.
- 10.5 Mọi sửa đổi hoặc bổ sung của Quy Định Quản Lý Xây Dựng và quy định chung khác phải được thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê trước khi sửa đổi hoặc bổ sung đó có hiệu lực ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong trường hợp quy định của Pháp Luật hoặc CQNN yêu cầu việc sửa đổi này phải áp dụng sớm hơn ba mươi (30) ngày, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê trong thời gian sớm nhất có thể.
- 10.6 Theo đề nghị từ Bên Thuê và phù hợp với quy định Pháp Luật, hỗ trợ Bên Thuê có được GCNQSDĐ (chỉ duy nhất với lần đầu, không bao gồm việc ghi nhận quyền sở hữu tài sản hoặc công trình gắn liền với Lô Đất) với các điều kiện sau: (i) Các Bên đã ký văn bản bàn giao Lô Đất, (ii) Bên Thuê chịu các chi phí phát sinh liên quan; (iii) Bên Thuê cung cấp đầy đủ và kịp thời các tài liệu cần thiết theo các thông báo của Bên Cho Thuê và (iv) Bên Thuê đã hoàn thành toàn bộ các khoản thanh toán đến hạn.
- 10.7 Bên Cho thuê đồng ý để Bên Thuê tiếp cận Lô Đất để sử dụng phù hợp với Mục Đích Thuê theo các điều khoản của Hợp Đồng này và Giấy Phép kể từ Ngày Bàn Giao;
- 10.8 Yêu cầu Bên Thuê chấm dứt việc sử dụng đất sai Mục Đích Thuê Lại, hủy hoại đất, hành vi khác làm giảm giá trị của Lô Đất.
- 10.9 Yêu cầu Bên Thuê khắc phục tất cả hậu quả phát sinh do lỗi của Bên Thuê bằng chính chi phí của Bên Thuê và/hoặc yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại phát sinh từ hành vi vi phạm của Bên Thuê.



10.10 Yêu cầu Bên Thuê trả lại Lô Đất khi Hợp Đồng chấm dứt.

10.11 Với mục tiêu tạo ra Khu Công Nghiệp chất lượng cao, có môi trường tốt và an toàn, Bên Cho Thuê bảo lưu quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và/hoặc áp dụng các chính sách và hướng dẫn cần thiết cho mục tiêu này. Tuy nhiên, bất kỳ biện pháp, chính sách hoặc hướng dẫn nào như vậy sẽ được áp dụng thống nhất cho tất cả các bên thuê lại đất tại Khu Công Nghiệp và không tạo ra bất kỳ sự phân biệt đối xử nào đối với Bên Thuê. Bên Cho Thuê sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về các chính sách và hướng dẫn áp dụng này và mọi sửa đổi/bổ sung trước ít nhất ba mươi (30) ngày kể từ ngày có hiệu lực.

10.12 Đảm bảo Quy Định Quản Lý Xây Dựng trong Khu Công Nghiệp không hạn chế bất cứ hoạt động kinh doanh hợp pháp và hợp lý của Bên Thuê trên Lô Đất. Bên Thuê có trách nhiệm tự tìm hiểu và nhận biết các trách nhiệm pháp lý của Bên Thuê khi hoạt động trong Khu Công Nghiệp. Việc thực hiện theo các quy định, thông báo, hướng dẫn của Bên Cho Thuê không hàm ý là Bên Thuê đã tuân thủ các quy định của Pháp Luật.

ĐIỀU 11 RỦI RO

Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê phải chịu trách nhiệm về mọi rủi ro liên quan đến Lô Đất bất kể việc Bên Thuê đã thực tế quản lý, sử dụng Lô Đất hay chưa; trừ trường hợp các khiếu nại phát sinh từ các quan hệ đã được xác lập trước đó của Bên Cho Thuê với bên thứ ba thì Bên Cho Thuê có trách nhiệm giải quyết.

ĐIỀU 12 TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

12.1 Một Bên phải trả tiền lãi cho bên kia với lãi suất bằng 8%/năm (một năm tính là 365 ngày) cho bất kỳ khoản thanh toán nào đến hạn mà chưa được thanh toán, tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán trên thực tế.

12.2 Nếu Bên Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê khắc phục tất cả các vi phạm đó trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Thuê nhận được yêu cầu của Bên Cho Thuê hoặc trong một thời hạn ngắn hơn theo quy định của Pháp Luật hoặc yêu cầu của CQNN. Nếu Bên Thuê không khắc phục những vi phạm đó trong thời hạn nêu trên, Bên Cho Thuê có quyền dừng cung cấp toàn bộ hoặc một phần Tiện Ích, Cơ Sở Hạ Tầng cho Bên Thuê.

Bên Cho Thuê không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào khi thực hiện quyền ghi nhận tại Điều 12.2 này. Bên Thuê vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý và Phí Tiện Ích hoặc các khoản phí khác phát sinh theo đúng thời hạn thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

Bên Cho Thuê có quyền tự mình hoặc thông qua bên thứ ba, khắc phục các vi phạm của Bên Thuê. Bên Thuê, trong thời hạn do Bên Cho Thuê ấn định, phải thanh toán cho Bên Cho Thuê tất cả các chi phí hợp lý và khoản chi liên quan đến việc khắc phục này.

12.3 Nếu Bên Cho Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng, Bên Thuê có thể:

12.3.1 Yêu cầu Bên Cho Thuê khắc phục trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê nhận được yêu cầu của Bên Thuê; hoặc

12.3.2 Bên Thuê tự khắc phục các vi phạm hoặc thông qua bên thứ ba khắc phục các vi phạm của Bên Cho Thuê nếu Bên Cho Thuê từ chối khắc phục các vi phạm đó và Bên Cho Thuê phải thanh toán cho Bên Thuê mọi chi phí hợp lý và khoản chi liên quan đến việc khắc phục này.



Nếu Điều 12.3.1 được áp dụng mà Bên Cho Thuê không khắc phục hoặc chậm trễ khắc phục, Bên Thuê có thể tạm hoãn khoản thanh toán đến hạn cho đến khi những vi phạm đó được khắc phục. Việc tạm hoãn thanh toán này sẽ không dẫn đến áp dụng Điều 12.1 và Điều 12.2.

ĐIỀU 13 CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

13.1 Bên Cho Thuê không ảnh hưởng đến các quyền khác của mình, có quyền chấm dứt Hợp Đồng bằng một thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê trong thời gian trước 30 (ba mươi) ngày hoặc trong một thời hạn sớm hơn theo quy định Pháp Luật, nếu bất kỳ sự kiện nào sau đây xảy ra:

13.1.1 Bên Thuê chậm trễ thanh toán một phần hoặc toàn bộ Tiền Sử Dụng Hạ Tầng và/hoặc Tiền Thuê Đất Thô từ ba mươi (30) ngày trở lên, hoặc chậm trễ thanh toán các khoản phải trả khác từ chín mươi (90) ngày trở lên.

13.1.2 Bên Thuê hoặc tổ chức, cá nhân quy định tại Điều 9.9.1 gây hư hại tới Cơ Sở Hạ Tầng KCN hoặc làm cho Cơ Sở Hạ Tầng KCN không hoạt động được một cách bình thường và mặc dù đã được Bên Cho Thuê yêu cầu khắc phục nhưng Bên Thuê không hoặc chậm trễ khắc phục trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ khi được yêu cầu.

13.1.3 Bên Thuê sử dụng Lô Đất chậm trễ quá 01 năm (12 tháng) so với tiến độ sử dụng đất, tiến độ thực hiện Dự Án Đầu Tư ghi tại Giấy Phép mà không thực hiện thủ tục gia hạn hoặc không được chấp thuận gia hạn tiến độ.

13.1.4 Theo yêu cầu, hướng dẫn của CQNN hoặc Giấy Phép của Bên Thuê bị CQNN thu hồi do hành vi vi phạm của Bên Thuê.

13.1.5 Lô Đất bị thu hồi theo quy định của Pháp Luật mà do lỗi của Bên Thuê.

13.1.6 Sự kiện khác do lỗi của Bên Thuê theo Pháp Luật mà Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

13.2 Trong trường hợp Bên Cho Thuê chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1:

13.2.1 Bên Cho Thuê không phải trả lại bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê.

13.2.2 Quyền sử dụng Lô Đất sẽ được chuyển lại cho Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định. Bên Thuê có trách nhiệm bàn giao bản gốc GCNQSDĐ (nếu Bên Thuê đã nhận) cho Bên Cho Thuê trong thời hạn do Bên Cho Thuê ấn định. Bên Thuê có trách nhiệm ký, xác nhận tất cả các tài liệu theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và phải chịu tất cả các chi phí liên quan để thực hiện thủ tục chuyển lại quyền sử dụng Lô Đất cho Bên Cho Thuê.

13.2.3 Bên Thuê có nghĩa vụ bồi thường cho bất kỳ tổn thất và thiệt hại nào mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng.

13.3 Trong trường hợp Bên Cho Thuê chậm bàn giao Lô đất quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Lô đất theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng bằng một thông báo



bằng văn bản cho Bên Cho Thuê trong thời gian trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày hoặc một thời gian sớm hơn theo quy định Pháp Luật; khi đó:

- 13.3.1 Bên Cho Thuê có trách nhiệm hoàn trả phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng mà Bên Thuê đã thanh toán sau khi trừ đi các khoản thanh toán mà Bên Thuê có nghĩa vụ phải trả cho Bên Cho Thuê (nếu có).
- 13.3.2 Bên Cho Thuê có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bất kỳ tổn thất và thiệt hại trực tiếp nào mà Bên Thuê phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng.

13.4 Trong Thời Hạn Thuê nếu xảy ra các trường hợp sau, Bên Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng:

- (a) Bên Cho Thuê bị thu hồi giấy phép hoạt động Khu công nghiệp (cho dù là bắt buộc hoặc tự nguyện) và dẫn đến việc Bên Thuê không còn tiếp tục được thuê lại Lô Đất để thực hiện dự án đầu tư.
- (b) Bên Cho Thuê bị giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động mà không có tổ chức nào khác kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp đồng này;
- (c) Bên Cho Thuê nhận được văn bản thông báo từ Bên Thuê rằng Giấy Phép bị Cơ quan chức năng từ chối chấp thuận, gia hạn vì hành vi vi phạm pháp luật của Bên Cho Thuê nhưng vi phạm đó vẫn không được Bên Cho Thuê khắc phục trong thời hạn 1 năm kể từ khi nhận được thông báo này.

Trong các trường hợp tại Điều 13.4 này, Bên Thuê có quyền chấm dứt Hợp đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê và:

- Bên Thuê được hoàn trả lại phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, Phí Quản lý mà Bên Thuê đã thanh toán trước cho Bên Cho Thuê cho khoảng thời gian trả trước nhưng không được sử dụng tính từ ngày hoàn thành việc hoàn trả Lô Đất đến ngày kết thúc Thời Hạn Thuê sau khi trừ đi các khoản thanh toán mà Bên Thuê có nghĩa vụ phải trả cho Bên Cho Thuê (nếu có). Để làm rõ, các khoản phải trả là các khoản thanh toán, phạt, bồi thường thuộc trách nhiệm của Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này.
- Bên Cho Thuê có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bất kỳ tổn thất và thiệt hại trực tiếp nào mà Bên Thuê phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng.

13.5 Bên Thuê sẽ, trong một thời gian hợp lý trước thời điểm chấm dứt Hợp Đồng có thể đề xuất việc bàn giao lại cho Bên Cho Thuê các tài sản trên Lô Đất theo hiện trạng. Trường hợp Bên Cho Thuê đồng ý, Hai Bên sẽ thỏa thuận cụ thể bằng văn bản để làm căn cứ thực hiện.

13.6 Trừ trường hợp quy định tại Điều 13.5, trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ thời điểm Hợp Đồng chấm dứt, Bên Thuê sẽ:

- 13.6.1 Tháo dỡ, dời chuyển Công Trình Trên Đất và tất cả các thiết bị cố định, trang thiết bị nội thất và thiết bị đã lắp đặt trên Lô Đất và khôi phục Lô Đất trở lại tình trạng ban đầu như tại Ngày Bàn Giao. Nếu Bên Thuê không tuân thủ cam kết này, Bên Cho Thuê có quyền nhưng không có nghĩa vụ thay Bên Thuê thực hiện và yêu cầu Bên Thuê hoàn trả các chi phí phát sinh liên quan. Trong trường hợp Bên Thuê không hoàn thành các nghĩa vụ quy định tại Điều này thì:



- a) Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) thay mặt Bên Thuê tháo dỡ, di dời và yêu cầu Bên Thuê hoàn trả các chi phí phát sinh, và
- b) Bên Thuê được coi là đã từ bỏ quyền sở hữu và các quyền khác của Bên Thuê đối với Công Trình Trên Đất và các tài sản khác có tại Lô Đất và;
- c) Bên Thuê được coi là đã trao cho Bên Cho Thuê toàn quyền sở hữu, định đoạt, quyết định áp dụng tất cả các biện pháp để xử lý Công Trình Trên Đất và các tài sản khác có tại Lô Đất với tư cách là chủ sở hữu duy nhất;
- d) Bên Thuê đảm bảo rằng Bên Cho Thuê sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào phát sinh từ hoặc liên quan tới việc Bên Cho Thuê thực hiện các quyền tại khoản c bên trên.
- e) Trong thời hạn do Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê mọi chi phí thực tế để thực hiện các biện pháp nói trên và chi phí khắc phục ô nhiễm môi trường đối với Lô Đất (nếu có)

13.6.2 Thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển quyền sử dụng Lô Đất lại cho Bên Cho Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn việc bàn giao Lô Đất lại cho Bên Cho Thuê. Chi phí và các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước (nếu có) để thực hiện thủ tục này do Bên Thuê chi trả, trừ trường hợp Hợp Đồng chấm dứt hoàn toàn do lỗi của Bên Cho Thuê hoặc Hợp đồng chấm dứt do hết Thời Hạn Thuê.

13.6.3 Vẫn phải thanh toán (a) Tiền Sử Dụng Hạ Tầng bổ sung với đơn giá cao nhất mà Bên Cho Thuê đang áp dụng cho các bên thuê khác tại Khu Công Nghiệp nếu Hợp Đồng chấm dứt do hết Thời Hạn Thuê, (b) Tiền Thuê Đất Thô và (c) Phí Quản Lý và Phí Dịch Vụ và các khoản tiền khác theo đơn giá đang áp dụng gần nhất với thời điểm Hợp Đồng Chấm Dứt cho khoảng thời gian thực hiện nghĩa vụ tại Điều 13.6 này.

Điều 13.6 này vẫn có hiệu lực cho đến khi được Các Bên hoàn thành.

ĐIỀU 14 THÔNG BÁO

14.1 Bất kỳ thông báo và/hay yêu cầu nào (gọi chung là “**Thông Báo**”) liên quan tới Hợp Đồng sẽ được thực hiện bằng văn bản, và được Bên ra Thông Báo hoặc đại diện của mình ký và có thể được gửi bằng thư điện tử, chuyển tay, fax, dịch vụ gửi thư bảo đảm bưu điện hoặc thư bảo đảm chuyển phát nhanh quốc tế đã đăng ký trả trước, tới địa chỉ thư điện tử, số fax hoặc địa chỉ của Bên nhận quy định tại Điều 14.2 (hoặc tới địa chỉ khác sau khi nhận được thông báo của Bên nhận nếu có sự thay đổi, tùy từng thời điểm). Bất kỳ Thông Báo nào được thực hiện theo cách thức như trên sẽ được đương nhiên công nhận là Bên nhận đã nhận được:

- (i) tại thời điểm gửi, trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;
- (ii) tại thời điểm giao, trong trường hợp chuyển bằng tay cho bất kỳ nhân viên/người nhận của Bên nhận;
- (iii) tại thời điểm báo gửi thành công, trong trường hợp chuyển bằng fax;
- (iv) Tại thời điểm đơn vị chuyển phát báo gửi thành công trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm trong nước/quốc tế.



14.2 Địa chỉ thư tín, địa chỉ liên lạc của Các Bên như sau:

Bên Cho Thuê : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHẤT 1

Địa chỉ trụ sở chính : Khu công nghiệp An Phát 1, Km72, Quốc lộ 37, Xã An Bình, Huyện Nam Sách, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Email : info@anphatcomplex.com

Người nhận : (Ông) Phạm Văn Tuấn - Người đại diện theo Pháp luật của Công ty

SĐT : (+ 84) 902 046 969

Bên Thuê : CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ÁN HONDA (HẢI DƯƠNG)

Địa chỉ liên lạc : 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

Email : qmluo@hondaholdings.com

Người nhận : (Ông) Luo QiMing- Người đại diện theo Pháp luật của Công ty

SĐT : (+84) 338 987 583

14.3 Từ Ngày Bàn Giao, Bên Cho Thuê cũng có thể gửi thông báo đến Bên Thuê bằng cách gửi bằng bưu điện hoặc chuyển tay tới địa chỉ của Bên Thuê nằm trong Lô Đất theo quy định tại Điều 14.1.

14.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết trong trường hợp có thay đổi về địa chỉ nhận thư tín, địa chỉ liên lạc tại Điều 14.2 trước ít nhất 03 (ba) ngày kể từ ngày có thay đổi.

ĐIỀU 15 LUẬT ĐIỀU CHỈNH

Việc lập, hiệu lực pháp lý, diễn giải, thực hiện, và giải quyết các tranh chấp phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 16 GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

16.1 Các Bên sẽ cố gắng giải quyết bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ Hợp Đồng bằng thương lượng. Nếu tranh chấp vẫn không thể giải quyết được trong một khoảng thời gian hợp lý, thì sẽ được đưa đến Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại để giải quyết.

16.2 Trong khi bất kỳ tranh chấp nào đang được giải quyết, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng sẽ tiếp tục ràng buộc các Bên và các Bên sẽ tiếp tục thực hiện và tuân thủ Hợp Đồng, trừ khi Tòa án có quyết định khác.



ĐIỀU 17 BẢO MẬT

Các Bên sẽ bảo mật nội dung của Hợp Đồng và tất cả các vấn đề phát sinh trong quá trình thương thảo cũng như thực hiện các công việc khác, và sẽ không được tiết lộ (nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên kia) cho bất kỳ bên thứ ba nào về nội dung của Hợp Đồng và tất cả các vấn đề phát sinh, trừ khi việc tiết lộ thực hiện theo yêu cầu của Pháp Luật hiện hành hoặc quy định của CQNN hoặc của cơ quan quản lý thị trường chứng khoán (ở Việt Nam hoặc các nước có liên quan khác), hoặc theo yêu cầu của bên tư vấn của mỗi Bên hoặc liên quan đến việc buộc thực thi các quyền của mình chống lại Bên kia. Các Bên sẽ áp dụng các biện pháp hợp lý nhằm bảo đảm rằng nhân viên của mình tuân thủ nghĩa vụ bảo mật được quy định ở đây. Điều khoản này sẽ tiếp tục có hiệu lực bất kể chấm dứt Hợp Đồng vì bất kỳ lý do gì.

ĐIỀU 18 SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 18.1 Sự kiện bất khả kháng là bất kỳ sự kiện hoặc tình huống khách quan nào nằm ngoài khả năng kiểm soát, ngăn chặn, dự báo hợp lý của một Bên như thiên tai, lũ lụt, bão, sóng thần, núi lửa phun, bệnh dịch, chiến tranh hoặc hành động chiến tranh (được công bố hoặc không được công bố), nổi dậy, bạo loạn, đình công, lệnh giới nghiêm hoặc can thiệp của chính phủ, thay đổi Pháp Luật, chính sách ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**");
- 18.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần không là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 18.3 Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng sẽ không phải chịu trách nhiệm cho bất kỳ vi phạm nào đối với các nghĩa vụ được quy định, với điều kiện:
- 18.3.1 Sự Kiện Bất Khả Kháng trực tiếp khiến cho một Bên vi phạm trong việc thực hiện nghĩa vụ; và
- 18.3.2 Bên bị ảnh hưởng đã nỗ lực để khắc phục hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng; và
- 18.3.3 Bên bị ảnh hưởng đã 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 mà Bên bị ảnh hưởng đã thực hiện.
- 18.4 Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt. Trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài liên tục quá 365 ngày và Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm hợp đồng.

ĐIỀU 19 NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG KHÁC

- 19.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký được nêu tại phần đầu của Hợp đồng, Các Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản của Hợp Đồng, và khẳng định việc giao kết Hợp Đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- 19.2 Các chỉnh sửa, bổ sung của Hợp Đồng được thực hiện bằng văn bản theo thỏa thuận giữa Các Bên theo quy định của Pháp Luật, hướng dẫn của CQNN.
- 19.3 Hợp Đồng này thay thế hợp đồng nguyên tắc và/hoặc tất cả các thỏa thuận dưới bất kỳ hình thức nào trước đây giữa Các Bên liên quan đến Lô Đất.



- 19.4** Các quyền, nghĩa vụ của Các Bên, và những nội dung khác chưa được quy định, đề cập tại Hợp Đồng thì được thực hiện theo quy định của Pháp Luật. Sự vô hiệu của bất kỳ phần nào của Hợp Đồng không ảnh hưởng đến hiệu lực pháp lý của những điều khoản khác của Hợp Đồng.
- 19.5** Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện bất kỳ quyền theo Hợp Đồng hoặc theo bất kỳ thỏa thuận nào khác có liên quan không là căn cứ chấm dứt quyền đó, trừ trường hợp phần khác của Hợp Đồng nêu rõ thời hạn để Bên đó thực hiện quyền.
- 19.6** Trường hợp một Bên yêu cầu Bên kia về bất kỳ sự đồng ý, chấp thuận, ủy quyền và/hoặc chỉ định nào, thì Bên được yêu cầu không được phép từ chối hay trì hoãn thực hiện các yêu cầu đó một cách bất hợp lý và không có lý do chính đáng. Nếu sự đồng ý, chấp thuận, ủy quyền và/hoặc chỉ định đã được đưa ra thì sự đồng ý, chấp thuận, ủy quyền và/hoặc chỉ định này không được rút lại mà không có lý do chính đáng.
- 19.7** Hợp Đồng được lập thành 06 (sáu) bản gốc bằng tiếng Việt và 06 (sáu) bản gốc bằng tiếng Trung có giá trị pháp lý như nhau. Trường hợp có mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và tiếng Trung, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên giải thích và áp dụng. Mỗi Bên giữ 03 (ba) bản gốc tiếng Việt và 03 (ba) bản gốc tiếng Trung để thực hiện.

(Phần còn lại của trang này được bỏ trống)



AN PHAT
COMPLEX

AN PHAT HIGH-TECH INDUSTRIAL PARK NO.1 JOINT STOCK COMPANY
KM 47, National Road No.5, Viet Hoa Ward, Hai Duong City, Hai Duong Province
+84 902 046 969

TRANG KÝ KẾT

VỚI SỰ CHỨNG KIẾN CỦA CÁC BÊN, Hợp Đồng đã được ký (đóng dấu) bởi người có đầy đủ thẩm quyền đại diện và thay mặt cho Các Bên và Bên Làm Chứng (nếu có):

BÊN CHO THUÊ

Cam
**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP
KỸ THUẬT CAO AN PHÁT 1**



Họ và Tên: Phạm Văn Tuấn (Ông)

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

BÊN THUÊ

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

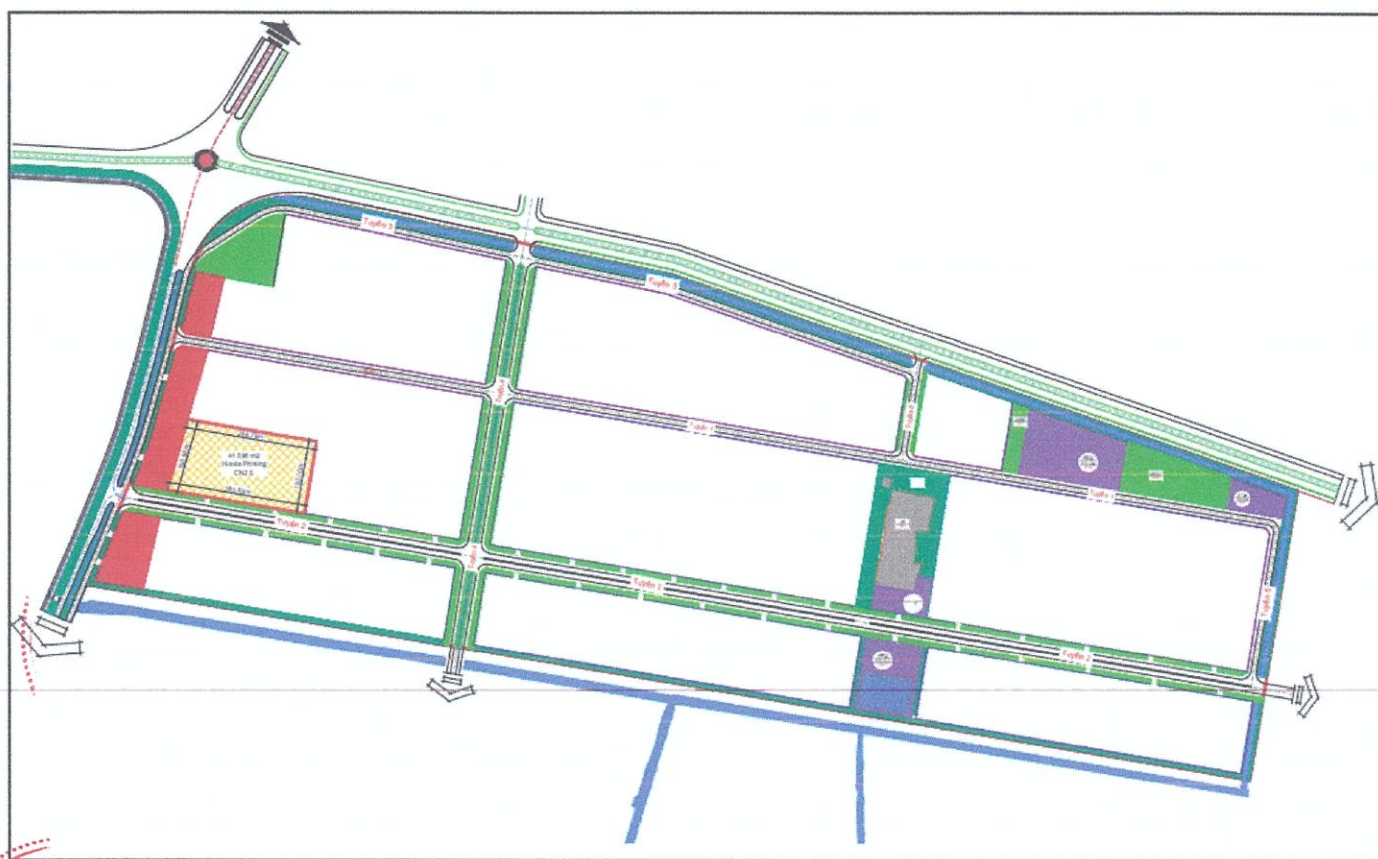
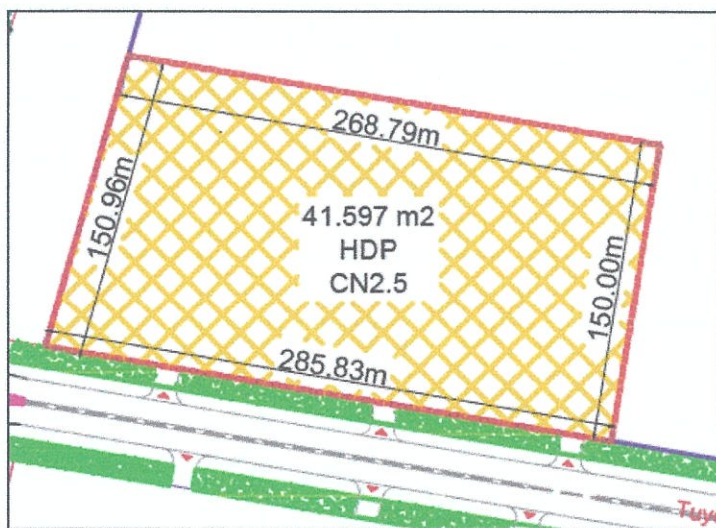


**TỔNG GIÁM ĐỐC
LUO QI MING**

Họ và Tên: Luo QiMing (Ông)

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

PHỤ LỤC 1: BẢN VẼ LÔ ĐẤT





PHỤ LỤC SỐ 2: THỎA THUẬN CUNG CẤP DỊCH VỤ VÀ TIỆN ÍCH

Kèm theo Hợp đồng cho thuê lại đất số 0725/2024/HDTLD/API1-HHD ngày 25/07/2024

ĐIỀU 1 DỊCH VỤ QUẢN LÝ

1.1 Phạm vi dịch vụ quản lý

Kể từ thời điểm tính Phí Quản Lý đến hết Thời Hạn Thuê, Bên Cho Thuê sẽ thực hiện các công việc sau đây:

- (a) Giữ gìn cảnh quan chung của Khu Công Nghiệp bao gồm cắt tỉa cây xanh, dọn dẹp vệ sinh các khu vực chung thuộc hạ tầng khu công nghiệp.
- (b) Đảm bảo duy trì hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải thuộc hạ tầng khu công nghiệp hoạt động.
- (c) Duy trì hoạt động của hệ thống đèn đường, camera an ninh trong khu vực hạ tầng chung của Khu Công Nghiệp.

1.2 Phí Quản Lý

- (a) Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý cho Bên Cho Thuê kể từ ngày nhận bàn giao Lô Đất theo Biên bản bàn giao có xác nhận của Hai Bên cho đến khi kết thúc Thời Hạn Thuê.
- (b) Đơn giá Phí Quản Lý tại thời điểm ký Hợp Đồng là **14,976 VNĐ/m²/năm** (Bằng chữ: Mười bốn nghìn, chín trăm bảy mươi sáu Việt Nam đồng trên một mét vuông một năm) (chưa bao gồm thuế GTGT và các khoản thuế khác). Phí Quản Lý được tính theo diện tích thực tế của Lô Đất.
- (c) Đơn giá Phí Quản Lý hàng năm có thể được điều chỉnh theo thông báo của Bên Cho Thuê với mức điều chỉnh tăng 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 Quản Lý điều chỉnh chậm nhất ngày 15 tháng 12 của năm liền kề trước khi áp dụng đơn giá mới.

1.3 Thanh toán Phí Quản Lý

Phí Quản Lý được thanh toán định kỳ hàng năm. Trong đó, Phí Quản Lý năm đầu tiên được xác định từ ngày bàn giao Lô Đất cho đến ngày Dương lịch cuối cùng của năm đó. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý năm đầu tiên trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận bàn giao Lô Đất. Sau đó, Phí Quản Lý hàng năm phải được Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê chậm nhất vào ngày 10 tháng 01 hàng năm.

Sau khi nhận được khoản thanh toán Phí Quản Lý từ Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ xuất hóa đơn GTGT cho số tiền nhận được.

ĐIỀU 2 : DỊCH VỤ XỬ LÝ NƯỚC THẢI

2.1. Tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải

- (a) Trừ trường hợp có thỏa thuận khác bằng văn bản, Bên Cho Thuê chỉ tiếp nhận Nước Thải Tiêu Chuẩn có thông số ô nhiễm bằng hoặc thấp giá trị sau ("Nước Thải Tiêu Chuẩn"):



No	Thông số	Đơn vị	Giá trị
1	Nhiệt độ	°C	40
2	Màu	Pt/Co	150
3	pH	-	5,5 đến 9
4	BOD5 (20oC)	mg/l	50
5	COD	mg/l	150
6	Chất rắn lơ lửng	mg/l	100
7	Asen	mg/l	0,05
8	Thủy ngân	mg/l	0,005
9	Chì	mg/l	0,1
10	Cadimi	mg/l	0,1
11	Crom (VI)	mg/l	0,05
12	Crom (III)	mg/l	1
13	Đồng	mg/l	2
14	Kẽm	mg/l	3
15	Niken	mg/l	0,5
16	Mangan	mg/l	1
17	Sắt	mg/l	5
18	Tổng xianua	mg/l	0,07
19	Tổng phenol	mg/l	0,5
20	Tổng dầu mỡ khoáng	mg/l	10
21	Sunfua	mg/l	0,5



22	Florua	mg/l	10
23	Amoni (tính theo N)	mg/l	10
24	Tổng nitơ	mg/l	40
25	Tổng phốt pho (tính theo P)	mg/l	6
26	Clorua (không áp dụng khi xả vào nguồn nước mặn, nước lợ)	mg/l	500
27	Clo dư	mg/l	2
28	Tổng hoá chất bảo vệ thực vật clo hữu cơ	mg/l	0,05
29	Tổng hoá chất bảo vệ thực vật phốt pho hữu cơ	mg/l	0,3
30	Tổng PCB	mg/l	0,003
31	Coliform	vi khuẩn/100ml	5000
32	Tổng hoạt độ phóng xạ α	Bq/l	0,1
33	Tổng hoạt độ phóng xạ β	Bq/l	1,0

- (b) Trường hợp Bên Cho Thuê phát hiện nước thải của Bên Thuê có thông số ô nhiễm vượt quá Nước Thải Tiêu Chuẩn, Bên Cho Thuê có quyền ngừng cung cấp dịch vụ xử lý nước thải cho đến khi Bên Thuê khắc phục hoàn toàn vi phạm và với điều kiện đảm bảo nước thải đạt tiêu chuẩn. Đồng thời, Bên Thuê phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu bao gồm nhưng không giới hạn bởi chi phí khắc phục, chi phí tăng thêm do phải xử lý nước thải không đạt Tiêu Chuẩn, khoản phạt từ cơ quan nhà nước, khoản bồi thường phải chi trả cho bên thứ ba, các khoản chi phí phải trả cho mục đích kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất để phát hiện vi phạm.
- (c) Bên Cho Thuê có quyền, định kỳ hoặc đột xuất, kiểm tra chất lượng nước thải của Bên Thuê.

2.2. Điểm đấu nối

- (a) Nước thải của Bên Thuê sẽ được đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của Khu công nghiệp tại điểm đấu nối nước thải được xác định theo biên bản đấu nối hoặc thỏa thuận khác hoặc do Bên Cho Thuê chỉ định.
- (b) Bên Thuê phải thực hiện việc đấu nối theo đúng chỉ dẫn của Bên Cho Thuê bao gồm cả việc đảm



bảo hệ thống thu gom, xử lý nước thải của Bên Thuê tương thích với yêu cầu kỹ thuật của Cơ Sở Hạ Tầng KCN.

2.3. Khối lượng nước thải tiếp nhận

- (a) Trong phạm vi phù hợp với công suất thiết kế của Cơ Sở Hạ Tầng KCN của Bên Cho Thuê đã được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Thuê đăng ký với Bên Cho Thuê nhu cầu về khối lượng tiếp nhận nước thải cần xử lý trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng. Trên cơ sở đó, Bên Cho Thuê sẽ xem xét và phê duyệt.
- (b) Bên Cho Thuê đảm bảo xử lý Nước Thải Đạt Tiêu Chuẩn của Bên Thuê theo bản đăng ký về khối lượng nước thải tiếp nhận đã được phê duyệt bởi Bên Cho Thuê. Bên Cho Thuê có quyền từ chối tiếp nhận lượng nước thải vượt quá khối lượng tiếp nhận nước thải đã đăng ký.
- (c) Trường hợp Bên Thuê có nhu cầu nâng khối lượng tiếp nhận nước thải so với định mức đăng ký đã được phê duyệt và được Bên Cho Thuê đồng ý, Bên Thuê phải chịu toàn bộ các chi phí phát sinh (nếu có).

2.4. Phí dịch vụ xử lý nước thải

- (a) Phí dịch vụ xử lý nước thải tại thời điểm ký Hợp Đồng là **14,976 VND/m³** (*Bằng chữ: Mười bốn nghìn, chín trăm bảy mươi sáu Việt Nam đồng trên một mét khối*), chưa bao gồm Thuế GTGT. Bên Cho Thuê có quyền điều chỉnh Phí dịch vụ xử lý nước thải hàng năm tuy nhiên không tăng quá mười phần trăm (10%) so với đơn giá áp dụng của năm trước liền kề. Mức phí điều chỉnh được Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê không muộn hơn ngày 15 tháng 12 của năm trước liền kề trước khi áp dụng mức phí xử lý nước thải mới.
- (b) Thời điểm bắt đầu tính phí: Kể từ thời điểm hoàn thành đầu nối.
- (c) Phí dịch vụ xử lý nước thải được thanh toán hàng tháng. Bên Thuê phải thanh toán toàn bộ phí xử lý nước thải phát sinh của tháng trước chậm nhất vào ngày thứ 10 của tháng liền kề tiếp theo; riêng tháng 12 được thanh toán muộn nhất là ngày 31 tháng 12.
- (d) Khối lượng nước thải để tính phí dịch vụ xử lý nước thải được tính bằng tám mươi phần trăm (80%) khối lượng nước Bên Thuê sử dụng tại Khu Công Nghiệp, căn cứ theo chỉ số đồng hồ nước (nguồn cấp). Bên Cho Thuê sẽ xác định và thông báo cho Bên Thuê chỉ số khối lượng nước thải phát sinh của tháng trước chậm nhất vào ngày thứ 5 của tháng liền kề tiếp theo. Trường hợp có vướng mắc mà không giải quyết được trước ngày đến hạn thanh toán, Bên Thuê sẽ thanh toán theo số liệu do Bên Cho Thuê cung cấp và giải quyết vấn đề tồn đọng trong kỳ thanh toán tiếp theo.
- (e) Để làm rõ, Đơn giá nêu tại mục (a) trên áp dụng đối với Nước Thải Tiêu Chuẩn.

ĐIỀU 3 CUNG CẤP NƯỚC, ĐIỆN VÀ VIỄN THÔNG

Trên cơ sở tuân thủ các điều khoản, và không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của Các Bên tại Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ ký kết các hợp đồng cung cấp điện, nước, viễn thông đối với nhà cung cấp.

ĐIỀU 4 CÁC DỊCH VỤ KHÁC

Trường hợp Bên Cho Thuê cung cấp và Bên Thuê đồng ý sử dụng dịch vụ không nằm trong Phụ lục 02 này, Hai Bên sẽ thống nhất bằng văn bản để ghi nhận. Văn bản này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.



ĐIỀU 5 TIẾP CẬN LÔ ĐẤT ĐỂ CUNG CẤP DỊCH VỤ, TIỆN ÍCH

- 5.1 Bên Thuê sẽ tạo điều kiện cho Bên Cho Thuê tiếp cận Lô Đất vào thời điểm thích hợp để cung cấp Dịch Vụ, Tiện Ích hoặc xây dựng, sửa chữa, cải tạo các công trình nhằm mục đích cung cấp Dịch Vụ, Tiện Ích. Với mục đích quy định tại điều khoản này, Bên Thuê cho phép Bên Cho Thuê đưa người, trang thiết bị và vật tư cần thiết vào Lô Đất để thực hiện công việc.
- 5.2 Bên Cho Thuê cam kết rằng những người do Bên Cho Thuê cử vào Lô Đất sẽ tuân thủ theo hướng dẫn của Bên Thuê về an toàn, lao động, an ninh và nội quy của Bên Thuê.

ĐIỀU 6 CAM KẾT CỦA BÊN THUÊ

- 6.1 Trong suốt Thời Hạn Thuê, Bên Thuê cam kết sử dụng hợp lý, bảo quản và không gây ra hư hỏng hoặc để xảy ra hư hỏng hoặc cản trở đối với Cơ Sở Hạ Tầng KCN và các công trình khác phục vụ cung cấp Dịch Vụ, Tiện Ích.
- 6.2 Bên Thuê không làm hỏng, không sử dụng vượt quá công suất thiết kế của đường, cống, rãnh, vỉa hè, đường ống, ống dẫn, đường cáp, dây điện và các phương tiện truyền dẫn khác đưa Dịch Vụ, Tiện Ích đến Lô Đất (hoặc đến địa điểm thuộc Lô Đất), hoặc có hành vi khác làm ảnh hưởng đến việc cung cấp Dịch Vụ, Tiện Ích cho các khu vực khác của Khu Công Nghiệp.
- 6.3 Trong trường hợp Bên Thuê gây ra thiệt hại, tổn thất cho Bên Cho Thuê hoặc cho tổ chức, cá nhân khác thì Bên Thuê phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại, tổn thất đó.

BÊN CHO THUÊ

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP
KỸ THUẬT CAO AN PHÁT 1**



Họ và Tên: Phạm Văn Tuấn (Ông)

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

BÊN THUÊ

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



Họ và Tên: Luo QiMing (Ông)

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

HONGKONG HONDA
PRINTING HOLDINGS
LIMITED

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

Hải Dương, ngày 24. tháng 6. năm 2025

BẢN CAM KẾT

Về khả năng đáp ứng điều kiện kiểm tra, giám sát hải quan đối với khu phi thuế
quan là doanh nghiệp chế xuất

I. Thông tin về nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư đăng ký là doanh nghiệp chế xuất

- Tên tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư: CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN HONDA (HẢI DƯƠNG)
- Địa chỉ: 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, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
- Thời điểm dự án dự kiến đi vào hoạt động:

Phần dự án đầu tư mở rộng: Địa điểm số 3 của dự án tại Nhà xưởng 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: thời gian dự kiến đi vào hoạt động từ tháng 6/2025 đến tháng 12/2025.

II. Nội dung cam kết

Chúng tôi xin cam kết về khả năng đáp ứng đủ các điều kiện kiểm tra, giám sát của cơ quan hải quan đối với doanh nghiệp chế xuất chậm nhất 30 ngày trước thời điểm doanh nghiệp chính thức đi vào hoạt động, cụ thể như sau:

- Có hàng rào cứng ngăn cách với khu vực bên ngoài; có cổng/cửa ra, vào đảm bảo việc đưa hàng hóa ra, vào doanh nghiệp chế xuất chỉ qua cổng/cửa.
- Có hệ thống ca-mê-ra quan sát được các vị trí tại cổng/cửa ra, vào và các vị trí lưu giữ hàng hóa ở tất cả các thời điểm trong ngày (24/24 giờ, bao gồm cả ngày nghỉ, ngày lễ); dữ liệu hình ảnh ca-mê-ra được kết nối trực tuyến với cơ quan hải quan quản lý doanh nghiệp và được lưu giữ tại doanh nghiệp chế xuất tối thiểu 12 tháng.

3. Có phần mềm quản lý hàng hóa nhập khẩu thuộc đối tượng không chịu thuế của doanh nghiệp chế xuất để báo cáo quyết toán nhập - xuất - tồn về tình hình sử dụng hàng hóa nhập khẩu theo quy định pháp luật về hải quan.

Chúng tôi xin cam đoan và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung nêu trên./.

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN

HONDA (HẢI DƯƠNG)

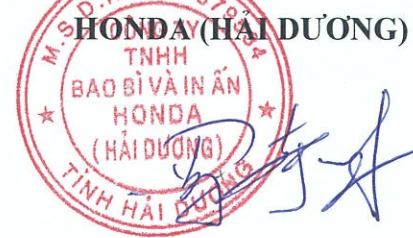


LUO, QIMING

TỔNG GIÁM ĐỐC

- Văn bản giải trình các nội dung điều chỉnh;
- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần gần nhất;
- Các tài liệu liên quan kèm theo.

CÔNG TY TNHH BAO BÌ VÀ IN ẤN



LUO, QIMING
TỔNG GIÁM ĐỐC