

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI

000-000

BẢN ĐĂNG KÝ MÔI TRƯỜNG

DỰ ÁN ĐẦU TƯ

**“ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH NỘI BÀI – CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH
VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI”**

Địa điểm thực hiện Dự án: Lô đất số 9, 11, 13 và 15 Khu công nghiệp Nội
Bài, xã Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

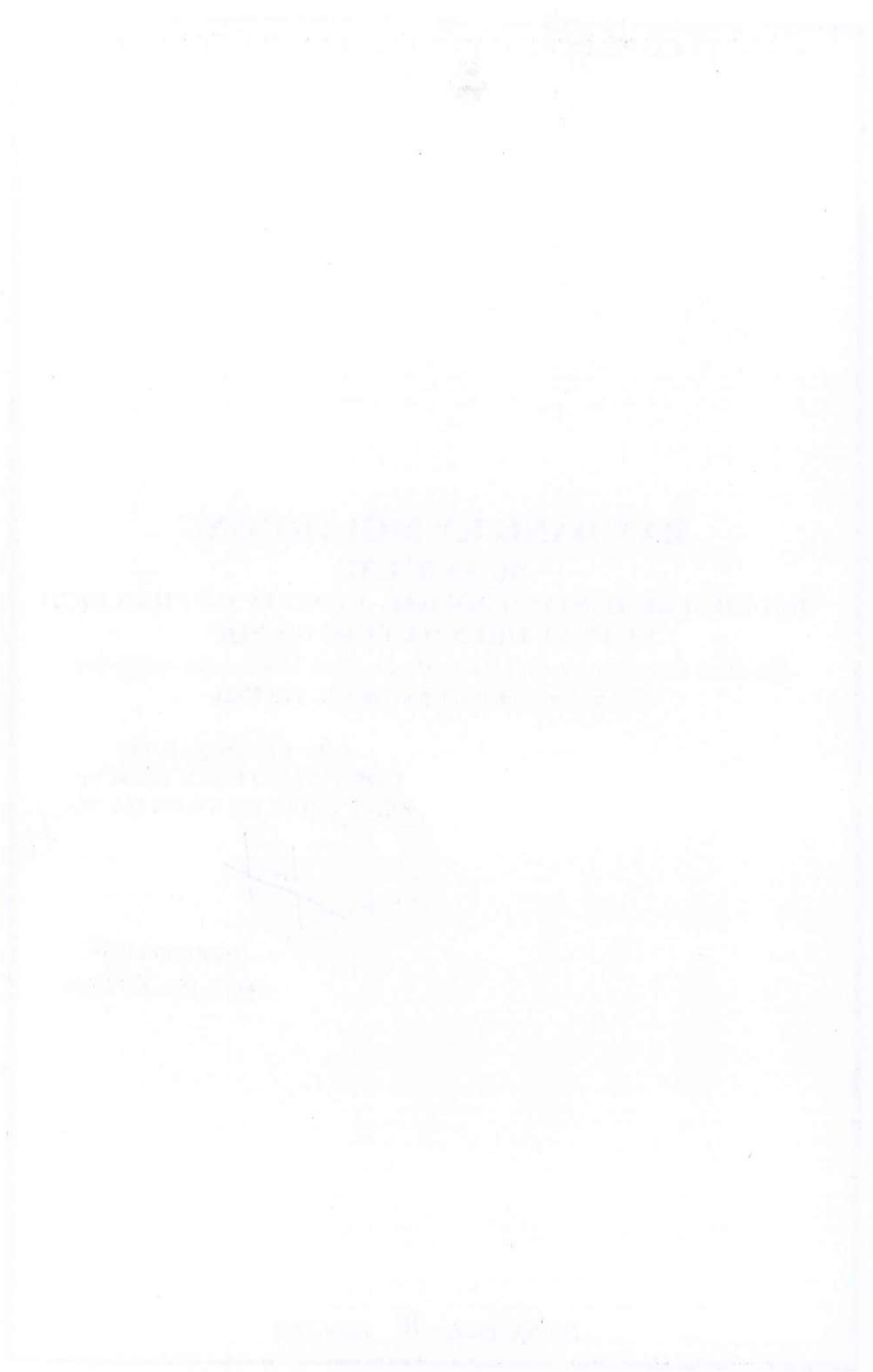
**CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ
PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI**



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Minh Hiền

Hà Nội, tháng 08 năm 2026



MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG	i
DANH MỤC HÌNH	ii
PHẦN 1. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN	4
1. Tên Dự án	4
1.1. Địa điểm thực hiện	4
1.2. Các hồ sơ pháp lý, giấy phép hoạt động	4
1.3. Nguồn vốn	5
2. Quy mô, công suất, công nghệ, loại hình hoạt động	5
2.1. Quy mô Dự án	5
2.2. Công nghệ của Dự án	5
2.3. Sản phẩm của Dự án	7
2.4. Loại hình hoạt động của Dự án	7
2.5. Các thông tin khác liên quan đến Dự án	7
PHẦN 2. NGUYÊN, NHIÊN LIỆU, HÓA CHẤT SỬ DỤNG CỦA DỰ ÁN	9
2.1. Nhu cầu sử dụng nguyên, nhiên liệu của Công ty	9
PHẦN 3. LOẠI, KHỐI LƯỢNG CHẤT THẢI PHÁT SINH	13
3.1. Nước thải	13
3.2. Khí thải	15
3.3. Chất thải sinh hoạt	19
3.4. Chất thải rắn công nghiệp thông thường	20
3.5. Chất thải nguy hại	21
PHẦN 4. PHƯƠNG ÁN THU GOM, QUẢN LÝ VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI	23
4.1. Đối với nước thải	23
4.2. Đối với khí thải	24
4.3. Đối với chất thải rắn sinh hoạt	26
4.4. Đối với chất thải rắn công nghiệp thông thường	26
4.5. Đối với chất thải nguy hại	26
4.6. Các biện pháp giảm thiểu khác	27
PHẦN 5. CAM KẾT THỰC HIỆN CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	31

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Quy mô các hạng mục công trình của nhà máy	5
Bảng 2.1. Nhu cầu cân bằng nước sử dụng lớn nhất trong trường hợp gặp sự cố	10
Bảng 2.2. Nhu cầu cân bằng nước sử dụng lớn nhất thường xuyên	10
Bảng 2.3. Nhu cầu sử dụng nguyên vật liệu	10
Bảng 2.4. Nhu cầu sử dụng hóa chất sử dụng cho hệ thống xử lý khí thải	11
Bảng 2.5. Danh mục máy móc thiết bị	11
Bảng 3.1. Nồng độ các chất ô nhiễm có trong nước thải sinh hoạt của Dự án	13
Bảng 3.2. Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn	15
Bảng 3.3. Hệ số phát thải của các phương tiện giao thông	16
Bảng 3.4. Dự báo tải lượng các chất ô nhiễm không khí do hoạt động của Dự án	17
Bảng 3.5. Dự báo mức độ gia tăng ô nhiễm bụi và khí thải từ hoạt động giao thông	18
Bảng 3.6. Các hợp chất gây mùi chứa S tạo ra từ quá trình phân hủy kỵ khí	18
Bảng 3.7. Thành phần chất thải rắn sinh hoạt của Dự án	19
Bảng 3.8. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên dự kiến phát sinh trong giai đoạn hoạt động của Dự án	21
Bảng 3.9. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh cần kiểm soát dự kiến phát sinh trong giai đoạn hoạt động của Dự án	21

DANH MỤC HÌNH

Hình 1.1. Ranh giới khu đất thực hiện dự án	4
Hình 1.2. Quy trình sản xuất	6
Hình 1.3. Cơ cấu tổ chức của Dự án	8
Hình 4.1. Sơ đồ thu gom, thoát nước của Dự án	23
Hình 4.2. Bể tự hoại 3 ngăn	23
Hình 4.3. Sơ đồ hệ thống xử lý khí thải công suất 10.800 m ³ /h	25

Báo cáo đăng ký môi trường Dự án “Địa điểm kinh doanh Nội Bài – Công ty Cổ phần dịch vụ phát triển hạ tầng Hà Nội”

**CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI**

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

Số: 260701/NBS-ĐKMT
V/v đăng ký môi trường cho Dự án
“Địa điểm kinh doanh Nội Bài – Công ty Cổ
phần dịch vụ phát triển hạ tầng Hà Nội”
tại Lô đất số 9, 11, 13 và 15, KCN Nội Bài,
xã Sóc Sơn, thành phố Hà Nội

Hà Nội, ngày 06 tháng 08 năm 2026

Kính gửi: Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội
UBND xã Sóc Sơn

Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển hạ tầng Hà Nội là chủ Dự án “Địa điểm kinh doanh Nội Bài – Công ty Cổ phần dịch vụ phát triển hạ tầng Hà Nội”, theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020 và căn cứ theo Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Dự án thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường.

- Địa chỉ trụ sở chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển hạ tầng Hà Nội: Tầng 14, Tòa nhà GELEX, số 52 Lê Đại Hành, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Địa chỉ thực hiện dự án: Lô đất số 9, 11, 13 và 15 Khu công nghiệp Nội Bài, xã Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh, mã số địa điểm kinh doanh: 00001, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội – Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp cấp đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 02 năm 2026;

Người đại diện theo pháp luật: (Ông) ĐỖ MINH KIÊN

- Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Sinh ngày: 07/07/1987

Quốc tịch: Việt Nam

- Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Căn cước công dân

- Số định danh cá nhân: 096087000126

- Địa chỉ liên lạc: Số 1, ngõ 317, phố Tây Sơn, phường Đồng Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển hạ tầng Hà Nội đăng ký môi trường cho Dự án “Địa điểm kinh doanh Nội Bài – Công ty Cổ phần dịch vụ phát triển hạ tầng Hà Nội” với các nội dung sau:

PHẦN 1. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên Dự án

DỰ ÁN “ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH NỘI BÀI – CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI”

1.1. Địa điểm thực hiện

- Địa điểm thực hiện Dự án: Lô đất số 9, 11, 13 và 15 Khu công nghiệp Nội Bài, xã Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, Việt Nam

- Diện tích khu đất thực hiện dự án: 41.307 m² (Theo hợp đồng thuê lại đất ngày 01/12/2025 giữa Công ty TNHH Phát triển Nội Bài và Công ty Cổ phần dịch vụ phát triển hạ tầng Hà Nội; Theo thỏa thuận ba bên về việc chuyển nhượng tài sản tại lô đất thuê và chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê ngày 20/11/2025 giữa Bên cho thuê (Công ty TNHH Phát triển Nội Bài), bên chuyển nhượng (Công ty TNHH Nhà thép tiền chế Zamil Việt Nam) và bên nhận chuyển nhượng (Công ty Cổ phần dịch vụ phát triển hạ tầng Hà Nội)).

Dưới đây là hình ảnh khu vực thực hiện Dự án:



Hình 1.1. Ranh giới khu đất thực hiện dự án

1.2. Các hồ sơ pháp lý, giấy phép hoạt động

- Giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh, mã số địa điểm kinh doanh: 00001, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội – Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp cấp đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 02 năm 2026;

1.3. Nguồn vốn

Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng chẵn./.*)

2. Quy mô, công suất, công nghệ, loại hình hoạt động

2.1. Quy mô Dự án

a. Quy mô các hạng mục công trình

Dự án hoạt động tại Lô đất số 9, 11, 13 và 15 KCN Nội Bài, xã Sóc Sơn, thành phố Hà Nội với tổng diện tích đất là 41.307 m².

Các hạng mục công trình của Dự án như sau:

Bảng 1.1. Quy mô các hạng mục công trình của nhà máy

STT	Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)
1	Nhà xưởng khu vực sản xuất, phân xưởng sơn và các hạng mục phụ trợ khác (khu vực tập kết nguyên liệu đầu vào, kho nguyên liệu, kho thành phẩm, khu xuất hàng,...)	23.000
2	Văn phòng	900
3	Kho lưu giữ chất thải sinh hoạt	60
4	Kho lưu giữ chất thải rắn công nghiệp thông thường	20
5	Kho lưu giữ chất thải nguy hại	40
6	Sân đường nội bộ và cây xanh	17.287
Tổng		41.307

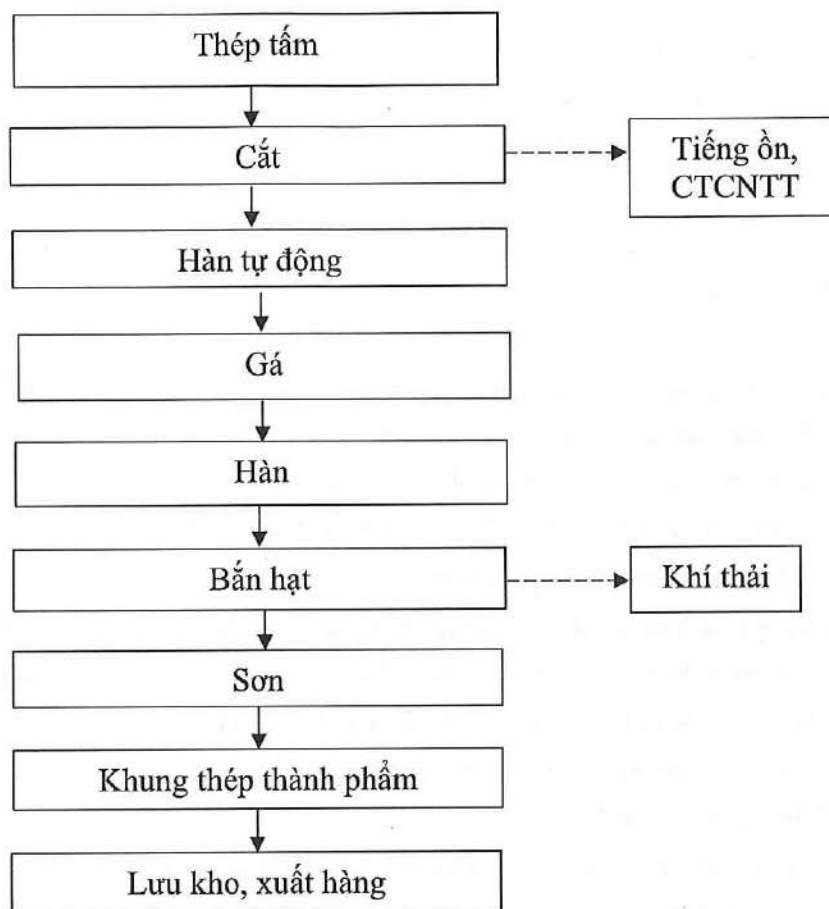
b. Quy mô sản xuất:

- Quy mô sản xuất:

+ Sản xuất thép tiền chế: 2.000 tấn/tháng;

2.2. Công nghệ của Dự án

Quy trình công nghệ cụ thể như sau:



Hình 1.2. Quy trình sản xuất

Thuyết minh quy trình:

1. Công đoạn Chuẩn bị Nguyên liệu (Thép tấm)

Thép tấm nguyên liệu (thường có các độ dày, mác thép theo tiêu chuẩn thiết kế) được nhập kho và kiểm tra chất lượng đầu vào (độ thẳng, bề mặt, CO/CQ). Nguyên liệu được lưu trữ tại bãi chứa có mái che để tránh rỉ sét do môi trường tự nhiên trước khi đưa vào dây chuyền sản xuất.

2. Công đoạn Cắt (Cắt phôi)

Thép tấm được chuyển đến các máy cắt (sử dụng công nghệ cắt Plasma, Gas-Oxy, hoặc máy cắt thủy lực, máy cắt Laser công suất lớn) để pha cắt thành các chi tiết, phôi thép có kích thước và hình dáng theo bản vẽ thiết kế. Quá trình này đòi hỏi độ chính xác cao nhằm tối ưu hóa lượng phôi và giảm thiểu hao hụt nguyên liệu.

3. Công đoạn hàn tự động

Các chi tiết phôi sau khi cắt được sắp xếp, định vị và lắp ghép lại với nhau được hàn tự động để định hình cấu kiện khung thép chuẩn

4. Công đoạn Gá (Gá lắp / Định hình)

Các chi tiết phôi sau khi hàn tự động, được cố định bằng các đồ gá chuyên dụng (Jig) hoặc đồ gá thô để định hình cấu kiện khung thép chuẩn. Gá lắp chính xác giúp

đảm bảo các kích thước hình học, độ vuông góc và dung sai lắp ghép trước khi chuyển sang công đoạn liên kết cố định.

5. Công đoạn Hàn (Hàn liên kết)

Sau khi gá đặt yêu cầu, cấu kiện được tiến hành hàn cố định hoàn chỉnh. Công nghệ hàn thường áp dụng là hàn bán tự động MIG. Quá trình hàn đảm bảo độ thấm, độ bền liên kết chịu lực của toàn bộ khung thép..

6. Công đoạn Bắn hạt (Làm sạch bề mặt)

Khung thép sau khi hàn xong sẽ có các vết xỉ hàn, rỉ sét bám dính. Cấu kiện được đưa vào buồng bắn hạt thép (Shot blasting machine) tốc độ cao. Các hạt thép li ti đập mạnh vào bề mặt cấu kiện giúp đánh bay hoàn toàn rỉ sét, xỉ hàn, tạo độ nhám lý tưởng (đạt tiêu chuẩn Sa 2.0 hoặc Sa 2.5) giúp lớp sơn sau đó bám dính cực kỳ chắc chắn.

7. Công đoạn Sơn (Sơn phủ bảo vệ)

Cấu kiện đã làm sạch được chuyển ngay vào buồng sơn để tránh oxy hóa lại. Tại đây, khung thép được sơn lớp sơn lót chống rỉ và các lớp sơn phủ màu kế tiếp (sơn alkyd hoặc sơn epoxy) tùy thuộc vào môi trường làm việc của kết cấu. Quá trình này thường sử dụng công nghệ phun sơn áp lực cao để màng sơn đều và mịn.

8. Khung thép thành phẩm

Sau khi lớp sơn khô hoàn toàn tự nhiên hoặc qua buồng sấy, bộ phận KQC (Kiểm tra chất lượng) sẽ tiến hành nghiệm thu màng sơn (độ dày màng sơn dft, độ bám dính) và kiểm tra lại toàn bộ kích thước hình học tổng thể. Cấu kiện đạt yêu cầu sẽ được dán nhãn thông số và mã định danh thành phẩm.

9. Lưu kho và Xuất hàng

Thành phẩm được bốc dỡ bằng xe nâng hoặc cầu trục ra khu vực bãi chứa thành phẩm (phân loại theo dự án). Khi có lệnh xuất hàng, kết cấu được chằng buộc an toàn trên các phương tiện vận chuyển để bàn giao đến công trường lắp dựng.

2.3. Sản phẩm của Dự án

- Quy mô sản xuất:

+ Sản xuất thép tiền chế: 2.000 tấn/tháng

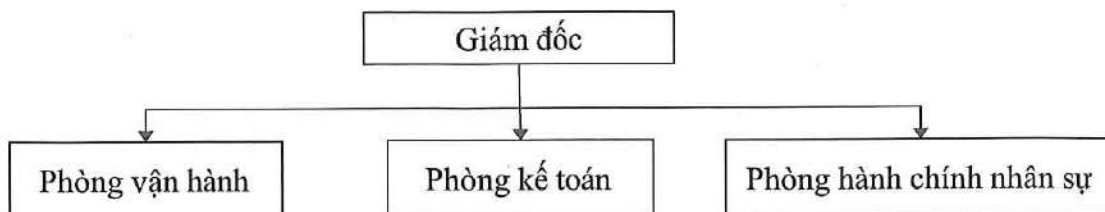
2.4. Loại hình hoạt động của Dự án

+ Sản xuất thép tiền chế.

2.5. Các thông tin khác liên quan đến Dự án

*** Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội**

Cơ cấu tổ chức của nhà máy như sau:



Hình 1.3. Cơ cấu tổ chức của Dự án

*** Nhu cầu lao động:**

- Tổng cán bộ, công nhân viên của Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội tối đa là 300 người.
 - + Số ca làm việc trong ngày: 02 ca/ngày;
 - + Thời gian làm việc trong ca: 8 giờ;
 - + Số ngày làm việc trong năm: 24 ngày/tháng;
- Đối với thường trực, bảo vệ: Làm việc luân phiên nhau theo ngày, đảm bảo số ngày làm việc trong năm là 365 ngày.

PHẦN 2. NGUYÊN, NHIÊN LIỆU, HÓA CHẤT SỬ DỤNG CỦA DỰ ÁN

2.1. Nhu cầu sử dụng nguyên, nhiên liệu của Công ty

a. Nhu cầu sử dụng điện:

Nguồn điện cấp cho Dự án được lấy từ lưới điện quốc gia. Nhu cầu điện phục vụ cho hoạt động của nhà máy gồm sử dụng cấp nguồn cho các thiết bị, chiếu sáng và sinh hoạt của cán bộ công nhân viên.

Lượng điện sử dụng dự kiến là 20.000 kWh/tháng.

b. Nhu cầu sử dụng nước:

Nước cấp cho hoạt động của Dự án được lấy từ mạng lưới cấp nước của khu công nghiệp Nội Bài.

Hoạt động của Dự án không phát sinh nước thải công nghiệp, chỉ phát sinh nước thải sinh hoạt phục vụ hoạt động của cán bộ công nhân viên.

Nhà máy có hoạt động nấu ăn cho cán bộ nhân viên (thuê bên cung cấp suất ăn nấu tại nhà máy).

- Nhu cầu sử dụng nước của Dự án:

Trong thời gian tới, Dự án hoạt động với tổng số cán bộ là 300 người, theo TCXDVN 13606:2023 là 60 l/người/ngày, hệ số không điều hòa $k=1,2$. Lượng nước cấp cho nhu cầu sinh hoạt là:

$$0,060 \text{ m}^3/\text{người/ngày đêm} \times 300 \text{ người} \times 1,2 = 21,6 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

- Nhu cầu sử dụng nước cho sản xuất:

Công ty không sử dụng nước cho mục đích sản xuất.

- Nhu cầu sử dụng nước cho phòng cháy, chữa cháy:

Căn cứ theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, định mức sử dụng nước chữa cháy là 5 lít/s

Nhu cầu sử dụng nước chữa cháy cho 01 đám cháy, thời gian chữa cháy 3h liên tục là:

$$Q_{pccc} = 5 \times 3 \times 3600/1000 = 54 \text{ m}^3/\text{đám cháy}$$

Nguồn nước cấp PCCC không sử dụng thường xuyên, chỉ sử dụng khi có hỏa hoạn.

- Nhu cầu sử dụng nước cho mục đích khác:

Công ty chỉ thực hiện thuê nhà xưởng sản xuất, không có phần diện tích cây xanh và đường nội bộ thuộc công ty, nên công ty không sử dụng nước cho mục đích này.

Tổng lượng nhu cầu lượng nước sử dụng và nước thải của Dự án:

Căn cứ Nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải thì nước thải sinh hoạt được tính bằng 100% nước cấp sử dụng

Nhu cầu sử dụng nước cấp cho mục đích sinh hoạt là 21,6 m³/ngày.đêm thì lượng

nước thải sinh hoạt phát sinh là 21,6 m³/ngày.đêm.

Tổng hợp cân bằng sử dụng nước lớn nhất trong giai đoạn hoạt động như sau:

Bảng 2.1. Nhu cầu cân bằng nước sử dụng lớn nhất trong trường hợp gặp sự cố

STT	Mục đích sử dụng	Lưu lượng sử dụng (m ³ /ngày.đêm)	Lưu lượng xả thải (m ³ /ngày.đêm)	Ghi chú
1	Nước cấp cho mục đích sinh hoạt (300 cán bộ, công nhân viên)	21,6	21,6	Nước thải phát sinh được đầu nối về hệ thống thu gom và xử lý nước thải KCN Nội Bài
2	Nước cấp cho phòng cháy chữa cháy	54	Thất thoát	Chỉ sử dụng khi có hỏa hoạn – sử dụng không thường xuyên
Tổng		75,6	21,6	

(Nguồn: Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội)

Bảng 2.2. Nhu cầu cân bằng nước sử dụng lớn nhất thường xuyên

STT	Mục đích sử dụng	Lưu lượng sử dụng (m ³ /ngày.đêm)	Lưu lượng xả thải (m ³ /ngày.đêm)	Ghi chú
1	Nước cấp cho mục đích sinh hoạt (300 cán bộ, công nhân viên)	21,6	21,6	Nước thải phát sinh được đầu nối về hệ thống thu gom và xử lý nước thải KCN Nội Bài
Tổng		21,6	21,6	

(Nguồn: Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội)

c. Nhu cầu sử dụng nguyên vật liệu

Trong quá trình sản xuất có sử dụng một số nguyên liệu như sau:

Bảng 2.3. Nhu cầu sử dụng nguyên vật liệu

STT	Tên nguyên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng sử dụng xin đăng ký/1 năm
1	Thép nguyên vật liệu các loại	Tấn	24.720
2	Gas	Kg	24.720
3	CO ₂	Kg	247.200
4	O ₂	Kg	160.680
5	Dây hàn	Kg	262.524
6	Thuốc hàn	Kg	56.604
7	Bi sắt bắn cát	Kg	116.184

STT	Tên nguyên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng sử dụng xin đăng ký/1 năm
8	Sơn và dung môi	Litter	48.000
9	Dầu Diesel	Litter	6.000
10	Đá mài	Pcs	12.360

(Nguồn: Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội)

Nguyên liệu Công ty sử dụng sản xuất là nguyên liệu mới, không có yếu tố thu gom, sử dụng nguyên liệu tái chế và tái chế trong quá trình hoạt động sản xuất. Doanh nghiệp chỉ hoạt động sản xuất kinh doanh khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Bảng 2.4. Nhu cầu sử dụng hóa chất sử dụng cho hệ thống xử lý khí thải

STT	Tên nguyên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng sử dụng xin đăng ký/tháng	Khối lượng sử dụng xin đăng ký/năm
1	Cát phun	Tấn	2	24

(Nguồn: Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội)

2.2. Danh mục máy móc thiết bị của Công ty

Danh mục máy móc phục vụ cho giai đoạn hoạt động của Dự án gồm:

Bảng 2.5. Danh mục máy móc thiết bị

STT	Tên máy móc thiết bị	Công đoạn sử dụng	Số lượng (Chiếc)	Nguồn gốc	Năm sản xuất/ Tình trạng thiết bị (Cũ/mới)
1	Máy cắt thủy lực 6m:	Cắt thép tấm	1	Bỉ	27 năm/ 50%
2	Máy cắt Oxy Flame Planer (FP- 4000E)	Cắt thép tấm	2	Nhật	27 năm/ 60%
3	CNC Plasma Machine	Cắt big	1	Mỹ	18 năm
4	Máy khoan CNC Drilling Machine FD-1635	Khoan lỗ	1	Đài loan	13 năm
5	Máy cắt/đột Iron worker machine (Hydracrop 165S)	Đột lỗ bulong	1	Tây ban nha	16 năm/ 40%
6	Máy khoan cần -Radial drilling machine (VO 50,60 DIA)	Khoan lỗ	2	Đài loan	21 năm/ 40%
7	Dây chuyền hàn nối đột thành	Hàn nối thành sản phẩm	2	Mỹ	27 năm
8	Máy hàn gá	Hàn đính	9	Mỹ	27 năm
9	Máy hàn Mig	Hàn sản phẩm	25	Mỹ	27 năm

Báo cáo đăng ký môi trường Dự án “Địa điểm kinh doanh Nội Bài – Công ty Cổ phần dịch vụ phát triển hạ tầng Hà Nội”

STT	Tên máy móc thiết bị	Công đoạn sử dụng	Số lượng (Chiếc)	Nguồn gốc	Năm sản xuất/ Tình trạng thiết bị (Cũ/mới)
10	Dây chuyền làm sạch bằng phun bi - Shot blasting machine	làm sạch bề mặt sản phẩm	1	Việt Nam	22 năm
11	Máy phun sơn thủ công	Phun sơn tay	4	Mỹ	27 năm
12	Máy cán xà gỗ	Cán xà gỗ mái, tường	1	Mỹ	27 năm/ 60%
13	Máy cán tôn tấm lợp	Cán tôn tấm lợp	1	Mỹ	27 năm/ 60%
14	Cầu trục 10 tấn, 5 tấn	Di chuyển vật liệu trong nhà máy	19	Mỹ, Nhật, Đức	27 năm
15	Cầu quay 2 tấn, 1 tấn	phục vụ nâng hạ tại chỗ	20	Mỹ, Việt Nam	
16	Xe nâng chuyên dụng 5 tấn, 8 tấn và 10 tấn	Phục vụ nâng hạ vật tư	4	Nhật/TQ	27 năm/ 50%
17	Máy cắt Laser	Cắt bản mã, thoi lỗ	1	Trung Quốc	Mới 100%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội)

PHẦN 3. LOẠI, KHỐI LƯỢNG CHẤT THẢI PHÁT SINH

3.1. Nước thải

* Nguồn phát sinh

Khi Dự án đi vào hoạt động, nước thải phát sinh từ các nguồn:

- Nước thải sinh hoạt (nước thải bếp/canteen, nước rửa dụng cụ)
- Nước mưa chảy tràn

* Thành phần ô nhiễm và tải lượng phát sinh

- Nước thải sinh hoạt

Theo tính toán tại mục 2.1, nhu cầu sử dụng nước lớn nhất của Dự án khi đi vào hoạt động (300 cán bộ công nhân viên) là 21,6 m³/ngày.đêm

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ 02 nguồn chính:

+ Nguồn số 1: Nước thải không có chứa phân, nước tiểu và các loại thực phẩm từ các thiết bị vệ sinh như chậu rửa mặt,.....: Loại nước thải này chứa chủ yếu chất rắn lơ lửng, các chất tẩy giặt và thường gọi là “nước thải xám”. Nồng độ các chất hữu cơ trong loại nước thải này thấp và thường khó phân hủy sinh học. Trong nước thải chứa nhiều tạp chất vô cơ;

+ Nguồn số 2: Nước thải chứa phân, nước tiểu từ các khu vệ sinh (toilet) còn được gọi là “nước thải đen”. Trong nước thải thường tồn tại các vi khuẩn gây bệnh và dễ gây mùi hôi thối. Hàm lượng chất hữu cơ (BOD₅) và các chất dinh dưỡng như: Nitơ (N), Photpho (P) cao. Loại nước thải này thường gây nguy hại đến sức khỏe và dễ làm nhiễm bẩn đến nguồn nước tiếp nhận

Lượng nước thải sẽ được tính bằng 100% lượng nước sử dụng. Như vậy, lượng nước thải sinh hoạt của Dự án là 21,6 m³/ngày.đêm.

Nước thải sinh hoạt chứa nhiều chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), chất hữu cơ dễ phân hủy (BOD₅, COD), chất dinh dưỡng (N, P) và các vi khuẩn gây bệnh,..... nên có thể gây ô nhiễm nguồn nước mặt và nước ngầm nếu không được xử lý.

Tổng tải lượng (g/ngày) = Tải lượng ô nhiễm (g/người.ngày) × Số lượng công nhân

Nồng độ ô nhiễm (mg/l) = Tổng tải lượng (g/ngày) / Tổng lượng thải (m³/ngày)

Bảng 3.1. Nồng độ các chất ô nhiễm có trong nước thải sinh hoạt của Dự án

TT	Thông số	Nồng độ nước thải chưa qua xử lý (mg/l)	QCVN 14:2008/ BTNMT (Cột B)	QCVN 14:2025/ BTNMT (Cột A)	Tiêu chuẩn KCN Nội Bài (theo Phụ lục kèm theo Hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt số 215/NBD/2025 ngày 02/12/2025)

Báo cáo đăng ký môi trường Dự án “Địa điểm kinh doanh Nội Bài – Công ty Cổ phần dịch vụ phát triển hạ tầng Hà Nội”

TT	Thông số	Nồng độ nước thải chưa qua xử lý (mg/l)	QCVN 14:2008/ BTNMT (Cột B)	QCVN 14:2025/ BTNMT (Cột A)	Tiêu chuẩn KCN Nội Bài (theo Phụ lục kèm theo Hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt số 215/NBD/2025 ngày 02/12/2025)
1	pH	6,5-8,5	5,5-9	5-9	5,5-9
2	Nhiệt độ	-	-	-	-
3	Tổng chất rắn hòa tan (TDS)	300-700	1.000	-	1.200
4	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	100-300	100	≤50	200
5	Amoni	15-50	10	≤6,0	200
6	BOD5	100-200	50	≤30	240
7	Nitrat	-	50	-	60
8	Sunfua	0,5-2	4	≤0,2	4
9	Photphat	-	10	-	20
10	Chất hoạt động bề mặt	5-15	10	≤3,0	20
11	Dầu, mỡ động thực vật	-	20	≤10	20
12	Coliform	10 ⁶ -10 ⁹	5.000	≤3.000	<10 ⁶

Kết quả ước tính cho thấy: Nước thải phát sinh nếu không được xử lý sẽ vượt so với QCVN 14:2025/BTNMT, Cột A. Do vậy toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh của Dự án được thu gom và xử lý tại bể tự hoại đảm bảo đạt Tiêu chuẩn KCN Nội Bài (theo Phụ lục kèm theo Hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt số 215/NBD/2025 ngày 02/12/2025) trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp.

- Nước mưa chảy tràn:

Thành phần trong nước mưa của Dự án là tương đối sạch và chỉ chứa một thành phần nhỏ chủ yếu là các tạp chất vô cơ khó tan, có kích thước lớn như: bụi đường, bụi trên mái các công trình, các loại rác vô cơ như cành, lá rế cây.

- Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống (l/s) được xác định theo phương pháp cường độ giới hạn và tính theo công thức sau:

$$Q = \varphi * q * F \text{ (lít/s)}$$

Hệ số dòng chảy phụ thuộc lấy trung bình $\phi = 0,75$.

Q: Lưu lượng nước mưa tính toán (l/s)

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha) các thông số tra theo Phụ lục B TCVN 7957:2008

$$q = A.(1+C.log(P))/(t+b)n$$

Trong đó: số liệu tại Hà Nội, $A=5890$, $C=0,65$, $b=20$, $n=0,84$

- P: Chu kỳ lặp lại của trận mưa tính toán, $P=1$.

- F: Diện tích lưu vực (ha) 4,1307 ha

- t: thời gian mưa (60 phút)

Vậy tổng lưu lượng nước mưa chảy tràn mái tính trên toàn Dự án $Q = 13,84 \text{ m}^3/\text{s}$.

Thành phần, nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn được Tổ chức Y tế Thế giới thống kê theo bảng sau:

Bảng 3.2. Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn

TT	Thông số	Đơn vị tính	Giá trị
1	Nhu cầu oxi hóa (COD)	mg/l	10-20
2	Tổng các chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	10-20
3	Tổng Nito	mg/l	0,5-1,5
4	Photpho	mg/l	0,004-0,03

Nguồn: World Health Organization. Environmental technology series. Assessment of sources of air, water, and land pollution

Theo nguyên tắc, nước mưa được quy ước là nước sạch nếu không tiếp xúc với các nguồn ô nhiễm: nước thải, khí thải, đất ô nhiễm, ... Vì bề mặt nhà máy hầu như được bê tông hóa nên chỉ có 5% lượng nước mưa được ngấm xuống đất tại các khu vực trồng cây xanh, cung cấp nước cho nguồn nước dưới đất. Lượng nước còn lại sẽ theo hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

* Tác động đến khả năng tiếp nhận và xử lý nước thải của Khu công nghiệp Nội Bài

Dự án khi đi vào hoạt động phát sinh nước thải sinh hoạt cần xử lý với lưu lượng khoảng $21,6 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Nước thải sẽ được thu gom và xử lý qua bể tự hoại, đảm bảo tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của KCN. Vì vậy, hệ thống thu gom xử lý nước thải của Khu công nghiệp Nội Bài hoàn toàn đáp ứng được khả năng tiếp nhận nước thải từ Dự án.

3.2. Khí thải

* Nguồn phát sinh

Dự án có hoạt động sản xuất phát sinh bụi từ công đoạn bắn hạt, khí thải từ quá trình hàn, sơn.

Ngoài ra:

- Bụi, khí thải phát sinh từ các phương tiện giao thông ra vào Dự án;
- Bụi và tiếng ồn phát sinh trong quá trình bốc dỡ tại kho;

- Mùi phát sinh từ khu vực rác thải, khu vực nhà vệ sinh.

** Thành phần và lượng phát sinh*

(1) Bụi phát sinh từ công đoạn bắn hạt của quy trình sản xuất

- Bụi phát sinh từ quá trình bắn hạt

- Do bụi bắn hạt có tỷ trọng lớn (sắt, cát), việc áp dụng công nghệ lọc bụi ly tâm dạng Cyclone là tối ưu nhất. Hiệu suất lọc bụi của Cyclone đối với các hạt bụi thô và bụi có kích thước > 10 μm đạt từ 85% - 98%. Khí thải sau khi qua Cyclone dẫn ra ống thoát khí sẽ đảm bảo đạt quy chuẩn QCVN 19:2009/BTNMT (Cột B) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ trước khi xả ra môi trường

(2) Khí thải phát sinh từ công đoạn hàn, sơn của quy trình sản xuất

- Khí thải phát sinh từ quá trình sơn

- Quy trình sơn không diễn ra liên tục 8 tiếng/ngày mà chỉ là công đoạn phụ trợ cuối cùng sau khi gia công cơ khí xong, diễn ra ngắt quãng (chỉ sơn từ 1 - 2 tiếng/ngày hoặc vài ngày mới sơn một lần tùy theo tiến độ các kiện hàng thép). Khí thải phát sinh từ công đoạn này là không đáng kể

(3) Bụi khí thải phát sinh từ các phương tiện giao thông ra vào Dự án

** Thành phần khí thải*

- Bụi cuốn theo mặt đường của các phương tiện giao thông

- Bụi, khí thải: SO_2 , NO_x , CO ,...phát sinh từ việc đốt cháy nhiên liệu của các phương tiện giao thông.

** Dự báo tải lượng ô nhiễm và đánh giá tác động*

Mức độ ô nhiễm giao thông không phụ thuộc vào chất lượng đường xá, mật độ xe, lưu lượng dòng xe, chất lượng kỹ thuật xe và lượng nhiên liệu tiêu thụ.

+ Lướt xe di chuyển của công nhân viên đi làm tại Dự án dự kiến hoạt động ổn định với số lượng cán bộ công nhân viên là $N=120$ (người). Giả định 100% đi xe máy tương đương 120 lượt vào/h và 120 lượt ra/h.

Dự án có các loại xe tải vận chuyển hàng hóa ra vào, tuy nhiên số lượng xe ra vào thường không ổn định, không thường xuyên. Các hoạt động giao thông vận tải làm phát sinh các tác nhân gây ô nhiễm môi trường như: Bụi, CO_2 , SO_2 , NO_2 , CO , THC,..... và tiếng ồn nhưng không đáng kể.

Tải lượng chất ô nhiễm được tính toán trên Dự án “hệ số ô nhiễm” do Cơ quan Bảo vệ môi trường Mỹ (USEPA) và Tổ chức Y tế Thế giới WHO thiết lập như sau:

Bảng 3.3. Hệ số phát thải của các phương tiện giao thông

STT	Loại xe	Hệ số ô nhiễm (g/1000km)				
		Bụi	SO_2	NO_x	CO	VOC

1	Xe máy	0,12	0,6S	0,08	22	15
---	--------	------	------	------	----	----

(Nguồn: *Assessment of Sources of Air, Water, and Land Pollution, WHO, 1993*)

Căn cứ theo hệ số phát thải ô nhiễm do các phương tiện giao thông tại bảng trên, Tải lượng ô nhiễm không khí của các xe ra vào Dự án (ra vào của cán bộ, công nhân viên) được tính theo công thức sau:

Tải lượng ô nhiễm = Hệ số phát thải x Quãng đường/lượt x số lượt xe/h

Kết quả dự báo tải lượng các chất ô nhiễm trong môi trường không khí do hoạt động của Dự án được trình bày trong bảng sau:

Bảng 3.4. Dự báo tải lượng các chất ô nhiễm không khí do hoạt động của Dự án

Loại xe	Quãng đường (km)	Số lượng xe/h	Tải lượng (kg/1000km.h)				
			Bụi	SO ₂	NO _x	CO	VOC
Xe máy	1	120	0,144	0,0036	0,01056	2,64	1,80

(Hàm lượng lưu huỳnh trong dầu DO, S=0,05%)

Từ tải lượng tính toán của các chất ô nhiễm do khí thải giao thông trong quá trình hoạt động của Dự án cho thấy các chất này cũng sẽ góp phần làm tăng mức độ ô nhiễm môi trường không khí khu vực nếu không có biện pháp giảm thiểu.

Nồng độ bụi và các chất ô nhiễm được tính toán theo mô hình khuếch tán nguồn đường trên 1 km quãng đường vận chuyển như sau: (Công thức Sutton):

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

(Nguồn: Theo Môi trường không khí – Phạm Ngọc Đăng. Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật)

Trong đó:

- C là nồng độ chất ô nhiễm trong môi trường không khí (mg/m³).
- E là tải lượng của chất gây ô nhiễm từ nguồn thải (mg/ms).
- z là độ cao của điểm tính toán (m); tạm lấy z = 1,5 m.
- h là độ cao của mặt đường so với mặt đất xung quanh (m); h = 0,5 m.
- u là tốc độ gió trung bình tại khu vực (m/s); u=1,5m/s
- $\sigma_z = 0,53x^{0,73}$ là hệ số khuếch tán chất ô nhiễm theo phương thẳng đứng (m).
- x là khoảng cách tính từ đường sang 2 bên (m).

Thay các thông số vào công thức trên ta tính toán dự báo được nồng độ các chất gây ô nhiễm từ các phương tiện vận chuyển nguyên liệu, sản phẩm cho Dự án như sau:

Bảng 3.5. Dự báo mức độ gia tăng ô nhiễm bụi và khí thải từ hoạt động giao thông

Thông số tính toán							Quy chuẩn so sánh
u (m/s)	1,5						QCVN 05:2023/ BTNMT
h (m)	0,5						
z (m)	1,5						
x m)	1	3	5	10	50	100	
$\sigma_z=0,53x^{0,73}$	0,53	1,18	1,72	2,85	9,22	15,29	
Nồng độ (mg/m ³)							
C Bụi	0,00168	0,00317	0,00259	0,00173	0,00053	0,00034	0,3
C _{SO₂}	0,00005	0,00010	0,00005	0,00005	0,00001	0,00001	0,35
C _{NO_x}	0,00014	0,00024	0,00019	0,00014	0,00005	0,00002	0,2
C _{CO}	0,03077	0,05842	0,04766	0,03187	0,01008	0,00605	30
C _{VOC}	0,02098	0,03984	0,03250	0,02174	0,00686	0,00413	-

Ghi chú: QCVN 05:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

Đánh giá mức độ tác động: Căn cứ theo kết quả dự báo, nồng độ các chất ô nhiễm tương đối thấp, đều nằm trong quy chuẩn cho phép. Qua đó cho thấy tác động từ hoạt động giao thông của cán bộ công nhân viên và khách ra vào Dự án không gây tác động lớn đến môi trường.

(4) Mùi phát sinh từ khu vực nhà vệ sinh

Hệ thống thu gom và thoát nước thải sinh hoạt được xác định do quá trình phân hủy các chất hữu cơ gây mùi khó chịu. Thành phần các khí sinh ra từ quá trình phân hủy chất hữu cơ bao gồm: CH₄, NH₃, H₂S,... Trong đó, các khí gây mùi chủ yếu là: NH₃, H₂S. Các hợp chất gây mùi chứa S tạo ra từ quá trình phân hủy kỵ khí nước thải được trình bày trong bảng sau:

Bảng 3.6. Các hợp chất gây mùi chứa S tạo ra từ quá trình phân hủy kỵ khí

TT	Các hợp chất	Công thức	Mùi đặc trưng	Ngưỡng phát hiện (ppm)
1.	Allyl mercaptan	CH ₂ =CH-CH ₂ -SH	Mùi tỏi - cafe mạnh	0,00005
2.	Amyl mercaptan	CH ₃ -(CH ₂) ₃ -CH ₂ -SH	Khó chịu, hôi thối	0,0003
3.	Benzyl mercaptan	C ₆ H ₅ CH ₂ -SH	Khó chịu, mạnh	0,00019
4.	Crotyl mercaptan	CH ₃ -CH=CH-CH ₂ -SH	Hôi hám	0,000029
5.	Dimethyl sulfide	CH ₃ -S-CH ₃	Thực vật thối rữa	0,0001
6.	Ethyl mercaptan	CH ₃ CH ₂ -SH	Bắp cải thối	0,0019
7.	Hydrogen sulfide	H ₂ S	Trứng thối	0,00047
8.	Propyl mercaptan	CH ₃ -CH ₂ -CH ₂ -SH	Khó chịu	0,000075

TT	Các hợp chất	Công thức	Mùi đặc trưng	Ngưỡng phát hiện (ppm)
9.	Sulfua dioxide	SO ₂	Hăng, dị ứng	0,009
10.	Tert-butyl mercaptan	(CH ₃) ₃ C-SH	Hôi hám	0,00008
11.	Thiophenol	C ₆ H ₅ SH	Thối, mùi tỏi	0,000062

(Nguồn: Matsis, E. Grigoropolou, 2001.)

Mùi phát sinh gây ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường không khí xung quanh nhà máy, ảnh hưởng đến năng suất làm việc của người lao động. Chủ đầu tư cần có các biện pháp phòng ngừa phát tán ô nhiễm để hạn chế ảnh hưởng và đảm bảo mỹ quan tại khuôn viên Dự án.

(5) Mùi hôi từ thùng chứa rác, khu vực lưu chứa rác thải sinh hoạt tại khu vực Dự án

Toàn bộ lượng chất thải rắn này sẽ được đơn vị có chức năng đến thu gom và vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Chủ Dự án sẽ thực hiện ký hợp đồng thu mua phế liệu và thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt, chất thải công nghiệp thông thường và nguy hại theo đúng quy định

Quá trình lưu trữ tạm thời sẽ phát sinh các chất khí gây mùi khó chịu từ việc lên men phân hủy kỵ khí các chất hữu cơ có trong rác thải. Thông thường, CTR sẽ bắt đầu phân hủy sau một ngày lưu trữ. Thành phần các khí chủ yếu sinh ra từ quá trình phân hủy chất hữu cơ bao gồm: CH₄, NH₃, H₂S,..... Định kỳ công nhân dọn vệ sinh sẽ thu gom, tập kết chất thải rắn sinh hoạt về khu vực tập kết riêng, có bố trí các thùng chứa có nắp đậy. Tần suất bàn giao cho đơn vị có chức năng đến vận chuyển, thu gom hàng ngày.

3.3. Chất thải sinh hoạt

- Nguồn phát sinh:

Khối lượng chất thải sinh hoạt phát sinh thực tế tại nhà máy tương đối ít, chủ yếu từ các chai nước uống của cán bộ, công nhân viên, vỏ bao nilon đựng thực phẩm ăn sáng của công nhân, lá cây, vụn cành cây rụng từ cảnh quan của nhà máy.

- Khi Dự án hoạt động, tổng số cán bộ, công nhân viên làm việc tại là 120 người, làm việc 1 ca/ngày.

Ước tính khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh khoảng 36 kg/ngày

Thành phần chủ yếu trong CTR sinh hoạt gồm:

Bảng 3.7. Thành phần chất thải rắn sinh hoạt của Dự án

TT	Thành phần	Tỷ lệ	Khối lượng (kg/ngày)
1	Rác hữu cơ	70%	25,2
2	Nhựa và chất dẻo	3%	1,08
3	Các chất khác	10%	3,6
4	Rác vô cơ	17%	6,12

TT	Thành phần	Tỷ lệ	Khối lượng (kg/ngày)
5	Độ ẩm	65-69%	-
6	Tỷ trọng	$0,178 \div 0,45$ tấn/m ³	-

(Trịnh Thị Thanh, Nguyễn Khắc Kinh - Quản lý chất thải rắn và chất thải nguy hại - NXB Đại học Quốc Gia Hà Nội - 2005)

Thành phần chất thải rắn sinh hoạt phát sinh chủ yếu là các chất hữu cơ dễ phân huỷ (như đồ ăn, rau, quả,..) có khả năng gây mùi hôi khó chịu cho không khí xung quanh; Các chất khó phân huỷ như túi nilon đựng thực phẩm,... Các thùng, hộp carton, vỏ lon nước ngọt.... là những phế thải có khả năng tái chế lại được nếu có giải pháp thu gom, xử lý hợp lý.

Nhìn chung, các chất thải rắn loại này nếu được thu gom, phân loại tại nguồn và tập kết đúng nơi quy định sẽ hạn chế được khả năng phát thải ra môi trường và mức tác động đến môi trường được dự báo là không đáng kể.

- Phương pháp thu gom, lưu giữ: Phân loại chất thải vô cơ, hữu cơ tại nguồn. Bố trí các thùng rác dung tích 60 lít/thùng, gồm 3 thùng đặt xung quanh các nhà kho và khu văn phòng sau đó hằng ngày được công nhân thu gom, tập kết tại khu vực chứa rác thải sinh hoạt theo đúng quy định (khu vực lưu chứa rác thải thông thường diện tích 60m²).

Toàn bộ lượng chất thải rắn này sẽ được đơn vị có chức năng đến thu gom và vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Tần suất thu gom hàng ngày.

3.4. Chất thải rắn công nghiệp thông thường

Quá trình hoạt động của công ty phát sinh các loại chất thải thông thường bao gồm:

- + Giấy văn phòng thải bỏ
- + Các loại rác thải công nghiệp thông thường khác từ quá trình sản xuất: nilon, tem nhãn rách, phoi thải/bavia thải,...

Chất thải rắn thông thường khi phát sinh sẽ được công ty thu gom tập kết tại vị trí tập kết chất thải thông thường theo đúng quy định (khu vực lưu chứa rác thải công nghiệp thông thường diện tích 20m²). Chủ Dự án sẽ thực hiện ký hợp đồng thu mua phế liệu và thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải công nghiệp thông thường theo đúng quy định. Tần suất thu gom, vận chuyển: tùy từng thời điểm phát sinh chất thải (Chủ Dự án sẽ báo trước cho đơn vị thu gom).

* Các loại chất thải thông thường khác:

- Bùn bể tự hoại: Định kỳ, Chủ Dự án sẽ tiến hành thuê đơn vị có đủ chức năng tới hút theo nhu cầu thực tế sau đó mang đi xử lý luôn không lưu giữ tạm thời nhà máy;
- Hiệu quả áp dụng các biện pháp thu gom CTR công nghiệp thông thường: Các biện pháp thu gom CTR công nghiệp thông thường mà Công ty đang áp dụng về cơ bản đã thu gom được các loại chất thải công nghiệp thông thường phát sinh tại Dự án,

lưu chứa vào khu vực theo quy định, sau đó các loại CTR được vận chuyển đi xử lý theo quy định.

3.5. Chất thải nguy hại

Dự kiến thành phần, khối lượng các loại chất thải nguy hại phát sinh sau khi nâng công suất và đi vào hoạt động như sau:

Bảng 3.8. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên dự kiến phát sinh trong giai đoạn hoạt động của Dự án

STT	Tên chất thải	Hoạt động phát sinh	Trạng thái tồn tại	Khối lượng phát sinh (kg/năm)	Mã CTNH
1	Bóng đèn huỳnh quang và các loại thủy tinh hoạt tính thải	Hoạt động của văn phòng	Rắn	15	16 01 06
2	Pin, ắc quy thải	Hoạt động vệ sinh, sửa chữa máy móc thiết bị	Rắn	40	16 01 12
3	Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải	Hoạt động vệ sinh, bảo dưỡng máy móc thiết bị	Lỏng	100	17 02 04
Tổng				155	

(Nguồn: Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội)

Bảng 3.9. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh cần kiểm soát dự kiến phát sinh trong giai đoạn hoạt động của Dự án

STT	Tên chất thải	Hoạt động phát sinh	Trạng thái tồn tại	Khối lượng phát sinh (kg/năm)	Mã CTNH
1	Bao bì cứng thải bằng kim loại chứa thành phần nguy hại	Hoạt động sản xuất	Rắn	350	18 01 02
2	Bao bì mềm (đã chứa chất khi thải ra là CTNH) thải	Hoạt động sản xuất	Rắn	20	18 01 01
3	Bao bì nhựa cứng (đã chứa chất khi thải ra là CTNH) thải	Hoạt động sản xuất	Rắn	50	18 01 03
4	Giẻ lau, vải, găng tay dính thành phần nguy hại	Hoạt động sản xuất, vệ sinh, bảo dưỡng máy móc thiết bị	Rắn	150	18 02 01
5	Cặn sơn, dung môi thải	Hoạt động sản xuất	Lỏng	120	08 01 01

STT	Tên chất thải	Hoạt động phát sinh	Trạng thái tồn tại	Khối lượng phát sinh (kg/năm)	Mã CTNH
Tổng (kg)				690	

Những đặc tính như tính độc hại, tính phóng xạ, tính lây nhiễm, tính dễ cháy, tính dễ nổ, tính gây ăn mòn, gây ngộ độc hoặc đặc tính nguy hại khác của chất thải nguy hại sẽ là mối đe dọa tiềm ẩn, có thể gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng hay các sự cố môi trường khác nếu như không có biện pháp quản lý, xử lý tốt.

Tác hại của chất thải nguy hại: Chúng ta có thể bị phơi nhiễm (qua tiếp xúc trực tiếp, đường hô hấp hoặc đường tiêu hóa) với những chất độc trong khi sử dụng. CTNH, chất thải công nghiệp phải kiểm soát khi thải vào cống rãnh thoát nước mà chưa được xử lý sẽ làm ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân vệ sinh hoặc chúng có thể diễn ra các phản ứng hóa học trong xe chở rác hoặc trong lòng bãi rác. Đặc biệt nguy hiểm hơn, khi chất thải nguy hại đã phát tán vào môi trường thì sẽ rất khó thu hồi và xử lý. Mặt khác, do có tính bền vững, khó bị phân hủy (ví dụ kim loại nặng) và tính tích lũy sinh học qua các mắt xích, chuỗi và lưới thức ăn nên chất thải nguy hại có tác động liên hoàn tới sinh vật trong hệ sinh thái.

Công ty nhận thức vấn đề bảo vệ môi trường được đặt song hành cùng sự phát triển của doanh nghiệp, Công ty đã sẽ trí khu vực lưu giữ chất thải nguy hại đảm bảo đồng thời thực hiện ký hợp đồng với đơn vị có đủ chức năng vận chuyển và xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành (diện tích kho chứa chất thải nguy hại khoảng 40 m²).

Lượng CTNH phát sinh khi Dự án đi vào hoạt động nâng công suất được công ty thu gom vào 08 thùng kín dung tích từ 20-350l, có nắp đậy bố trí trong kho chứa chất thải nguy hại của công ty, có nhãn dán chất thải, có biển cảnh báo, có bố trí khay chống tràn, nền chống thấm. Công ty sẽ thực hiện ký hợp đồng thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải với đơn vị có đủ năng lực chức năng đến thu gom và vận chuyển chất thải nguy hại phát sinh của công ty đi xử lý theo đúng quy định của Luật Bảo vệ Môi trường, 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 (Được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 48/2026/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/01/2026) và Thông tư số 02/2022/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 (Được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 09/2026/TT-BNNMT ngày 29/01/2026). Tần suất thu gom, vận chuyển: Tùy thuộc vào khối lượng phát sinh thực tế tại Dự án.

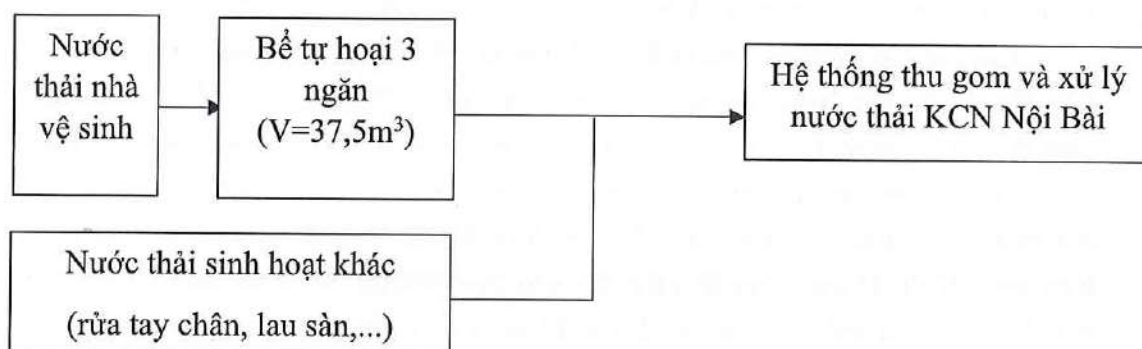
PHẦN 4. PHƯƠNG ÁN THU GOM, QUẢN LÝ VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI

4.1. Đối với nước thải

* Đối với nước thải sinh hoạt

- Hệ thống thu gom, thoát nước thải:

Toàn bộ hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt của Dự án sẽ được thiết kế đảm bảo khả năng thu gom triệt để nước thải sinh hoạt phát sinh. Dưới đây là sơ đồ thu gom, thoát nước thải sinh hoạt:



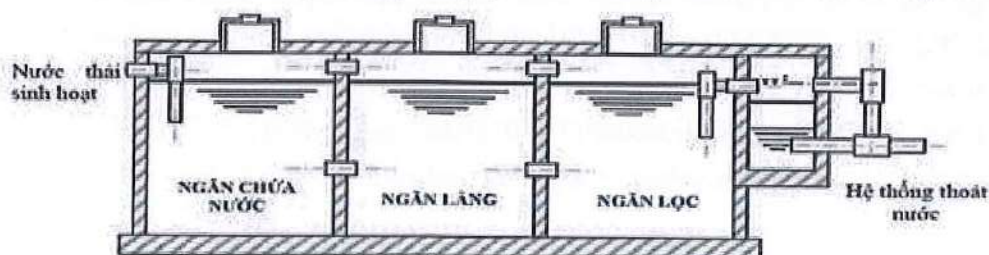
Hình 4.1. Sơ đồ thu gom, thoát nước của Dự án

Đối với nước thải từ nhà vệ sinh sẽ được xử lý sơ bộ qua hệ thống bể tự hoại 3 ngăn dung tích 37,5 m³ đã được Công ty TNHH Nhà thép tiền chế Zamil Việt Nam xây dựng sẵn.

Nước thải sinh hoạt của Dự án sau khi được xử lý sơ bộ đảm bảo đạt tiêu chuẩn xả thải Khu công nghiệp Nội Bài trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của KCN.

Toàn bộ lượng nước thải sau xử lý sơ bộ được thoát ra hố ga đầu nối với hệ thống thu gom nước thải của KCN qua 3 điểm đầu nối (theo Phụ lục A. Điểm đầu nối nước thải sinh hoạt và điểm đầu nối nước mưa phụ lục đính kèm hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt số 215/NBD/2025 ký ngày 2/12/2025).

Chi tiết quy trình xử lý sơ bộ và quy trình xử lý nước thải sinh hoạt:



Hình 4.2. Bể tự hoại 3 ngăn

+ Nguyên lý hoạt động:

Bể tự hoại 3 ngăn: Là công trình làm đồng thời 2 chức năng: Lắng và phân hủy cặn lắng. Chất hữu cơ và cặn lắng trong bể tự hoại dưới tác dụng của vi sinh vật kỵ khí sẽ bị phân hủy, một phần tạo ra chất khí, một phần tạo ra chất vô cơ hòa tan. Nước thải khi qua bể lắng 1 sẽ tiếp tục qua bể lắng 2 và 3 trước khi thải ra ngoài. Hiệu quả xử lý của bể phốt nằm trong khoảng 60-65% SS, 35-45% BOD₅, COD.

Nước thải sau khi được xử lý qua bể tự hoại sẽ được dẫn đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của KCN qua 3 điểm đầu nối (theo Phụ lục A. Điểm đầu nối nước thải sinh hoạt và điểm đầu nối nước mưa phụ lục đính kèm hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt số 215/NBD/2025 ký ngày 2/12/2025).

*** Đối với nước mưa**

Dự án sẽ tiến hành xây dựng hệ thống thu gom nước mưa tách riêng với hệ thống thu gom nước thải.

Nước mưa mái của khu vực sản xuất, các công trình phụ trợ được thu qua các phễu thu chảy vào các ống đứng uPVC D200, D110, D90 thoát nước mưa.

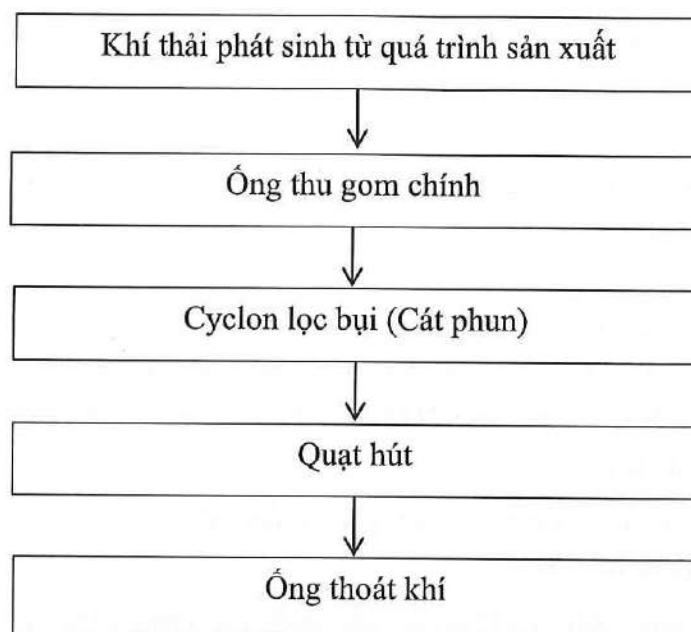
Nước mưa chảy tràn trên sân đường nội bộ từ các ống ngang thoát nước mưa được thu về các hố ga của hệ thống thoát nước ngoài nhà.

Nước mưa chảy tràn tại sân đường nội bộ được thu gom về các hố ga thu nước mưa bố trí xung quanh nhà xưởng. Toàn bộ nước mưa mái được thu gom chảy qua hệ thống ống thoát nước đứng PVC D110 về hệ thống hố ga thu nước mưa bề mặt kích thước cùng với nước mưa chảy tràn bề mặt được thu gom qua hệ thống mương thoát D300-D1000 (tùy từng vị trí) có nắp tấm đan BTCT. Nước mưa theo các cống thoát, tự chảy về hố ga thoát nước KCN (tại 4 điểm xả).

4.2. Đối với khí thải

Trong quá trình hoạt động Dự án có phát sinh khí thải trong quá trình sản xuất, lưu lượng 10.800 m³/h,

Dưới đây là quy trình xử lý khí thải tại Dự án:



Hình 4.3. Sơ đồ hệ thống xử lý bụi khí thải công suất 10.800 m³/h

Thuyết minh quy trình xử lý khí thải:

Tại khu vực phát sinh bụi và khí thải (đặc biệt là công đoạn phun cát làm sạch bề mặt), dòng khí được các chụp hút bố trí trực tiếp tại nguồn thu gom ngay lập tức. Dưới lực hút mạnh của quạt ly tâm, khí thải được dẫn thẳng vào đường Ống thu gom chính chạy dọc nhà xưởng để đưa thẳng về hệ thống xử lý trung tâm mà không qua các công đoạn phân nhánh trung gian. Dòng khí thải theo đường ống chính đi vào thiết bị Cyclon lọc bụi theo phương tiếp tuyến với vỏ hình trụ. Khi vào trong Cyclon, dòng khí chuyển động xoắn ốc đi xuống dọc theo thành thiết bị. Dưới tác dụng của lực ly tâm, các hạt bụi cát, rỉ sắt (có khối lượng lớn) bị văng mạnh về phía thành Cyclon, mất động năng và rơi trọng lực xuống phần hình côn rồi thu gom tại đáy Cyclon. Dòng khí sau khi đã sạch bụi lớn sẽ đổi chiều chuyển động, xoáy ngược lên trên theo trục trung tâm của thiết bị để đi ra ngoài. Quạt hút ly tâm được bố trí phía sau Cyclon đóng vai trò là động lực chính của toàn bộ hệ thống. Việc đặt quạt hút phía sau thiết bị xử lý (hệ thống hút âm) giúp bảo vệ cánh quạt khỏi sự mài mòn cơ học do các hạt cát phun có kích thước lớn va đập, từ đó kéo dài tuổi thọ của thiết bị và tránh hiện tượng rò rỉ khí thải ra môi trường nhà xưởng. Đồng thời đẩy lượng khí sạch đã đạt quy chuẩn môi trường qua ống khói để thoát ra ngoài môi trường một cách an toàn đạt QCVN 19:2024/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp.

Nguồn phát sinh chủ yếu từ các hoạt động đi lại, vận chuyển. Chủ Dự án sẽ áp dụng một số biện pháp sau:

- Vệ sinh công nghiệp: thường xuyên làm vệ sinh, thu gom rác, quét bụi, phun nước tại khu vực sân bãi để giảm lượng bụi do các phương tiện giao thông vận tải, xe cộ ra vào Nhà máy;

- Trồng cây xanh cách ly với các chủng loại cây như: vú sữa, các loại cây bụi thấp để hạn chế sự lan truyền bụi, ồn, khí thải ra xung quanh và tạo cảnh quan môi trường.

- Thiết kế nhà xưởng thông thoáng: sử dụng phương pháp thông gió tự nhiên và thông gió cưỡng bức.

4.3. Đối với chất thải rắn sinh hoạt

Nhà máy đã bố trí các thùng thu gom phân loại chất thải (3 thùng, thể tích mỗi thùng là 60 lít) tại các điểm phát sinh chất thải nhà xưởng, văn phòng...để thu gom phân loại tại nguồn. Chất thải tại các thùng chứa cuối ngày được công nhân vệ sinh của nhà máy tiến hành thu gom về khu tập kết chất thải sinh hoạt tại nhà máy (khu vực lưu chứa rác thải thông thường diện tích 60m²).

Toàn bộ lượng chất thải rắn này sẽ được đơn vị có chức năng đến thu gom và vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Tần suất thu gom, vận chuyển: hàng ngày hoặc tùy thuộc vào khối lượng phát sinh.

4.4. Đối với chất thải rắn công nghiệp thông thường

Chất thải rắn thông thường khi phát sinh sẽ được công ty thu gom tập kết tại vị trí tập kết chất thải thông thường thuộc hạng mục kho rác diện tích 20m². Toàn bộ lượng chất thải rắn này sẽ được đơn vị có chức năng đến thu gom và vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Đảm bảo thu gom toàn bộ lượng chất thải thông thường phát sinh tại Dự án.

Tần suất thu gom, vận chuyển: 1 năm/lần hoặc tùy theo khối lượng phát sinh tại nhà máy

4.5. Đối với chất thải nguy hại

Lượng CTNH được công ty thu gom vào 8 thùng kín, có nắp đậy bố trí trong kho chứa chất thải nguy hại thuộc hạng mục kho rác diện tích 40m². Công ty sẽ thực hiện ký hợp đồng thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải có đủ năng lực chức năng đến thu gom và vận chuyển chất thải nguy hại phát sinh của công ty đi xử lý theo đúng quy định của Luật Bảo vệ Môi trường, 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 (Được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 48/2026/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/01/2026) và Thông tư số 02/2022/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 (Được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 09/2026/TT-BNNMT ngày 29/01/2026). Tần suất thu gom, vận chuyển: Tùy thuộc vào khối lượng phát sinh thực tế tại Dự án.

4.6. Các biện pháp giảm thiểu khác

(a) Biện pháp giảm thiểu tác động của tiếng ồn, độ rung

Dự án đảm bảo có giải pháp chống ồn sau:

- Quy định giới hạn tối đa cho phép về tiếng ồn tại Dự án tuân thủ theo QCVN 26:2025/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn
- Đề hạn chế ảnh hưởng của tiếng ồn, độ rung tới môi trường và sức khỏe của công nhân làm việc tại kho/ bãi sẽ áp dụng các biện pháp sau:
 - Thường xuyên theo dõi và bảo dưỡng máy móc thiết bị;
 - Kiểm tra sự cân bằng của máy khi lắp đặt, kiểm tra độ mòn chi tiết và thường kỳ cho mỡ bôi trơn các bộ phận chuyển động để giảm bớt tiếng ồn.
 - Lựa chọn các thiết bị có tiếng ồn thấp, lắp thêm các thiết bị giảm thanh cho các máy móc thiết bị có độ ồn cao.
 - Trồng cây xanh xung quanh Kho/ bãi nhằm hấp thụ ánh nắng, giảm ồn và giảm bụi, khí thải phát tán vào môi trường xung quanh.

(b) Biện pháp thông thoáng kho, văn phòng

Đối với khu vực nhà kho, văn phòng kho bố trí quạt thông gió cục bộ, lắp đặt điều hòa kết hợp thiết kế nhà xưởng thông gió tự nhiên.

(c) Biện pháp giảm thiểu các tác động môi trường kinh tế - xã hội

- Ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương quanh khu vực Dự án
- Tuyên truyền giáo dục lối sống lành mạnh cho cán bộ, công nhân viên bằng nhiều hình thức như lồng ghép vào các chương trình đào tạo, tổ chức các buổi giao lưu,..
- Đảm bảo các chế độ chính sách theo đúng quy định tại luật lao động cho công nhân như chế độ bảo hiểm, tiền lương,...
- Thành lập tổ bảo vệ thường trực 24/24 giờ.

(d) Biện pháp an toàn giao thông và tác động đến các đơn vị lân cận

- Việc vận chuyển nguyên vật liệu và sản phẩm cần sử dụng đến các phương tiện giao thông vì vậy cần phải có các giải pháp an toàn giao thông như sau:
 - + Bố trí thời gian vận chuyển nguyên vật liệu và hàng hóa theo giờ.
 - + Tránh vận chuyển vào giờ cao điểm.
 - + Xây dựng nhà để xe và phân khu cụ thể đối với từng chủng loại xe.
- Đối với các đơn vị lân cận: Các khu chức năng được tổ chức phù hợp với nhu cầu sử dụng khai thác, tổ chức quan đảm bảo vận hành thuận lợi, đồng bộ về hạ tầng và phù hợp, tránh gây ảnh hưởng đến các đơn vị lân cận.

(e) Biện pháp giảm thiểu mùi

- Định kỳ vệ sinh đường cống thoát nước thải, rãnh xả, đường ống.
- Kiểm tra, dọn dẹp rác thải, nhà vệ sinh 1 ngày/lần.
- Giám sát quá trình xử lý nước thải sinh hoạt tránh xảy ra tình trạng ứ đọng, xử lý

không đạt hiệu quả.

(f) Biện pháp giảm thiểu tác động của các rủi ro, sự cố

f.1. Biện pháp PCCC

Việc thiết kế và xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC) tại Dự án là công tác đặc biệt quan trọng nhằm bảo đảm an toàn cho người và tài sản. Hệ thống PCCC được trang bị đồng bộ bao gồm các thành phần cơ bản sau:

*** Hệ thống báo cháy tự động:**

Được trang bị đầy đủ bao gồm tủ trung tâm điều khiển báo cháy tự động đặt tại phòng trực ca (đảm bảo có người trực 24/24h), hệ thống dây tín hiệu, chuông/đèn báo cháy, các đầu báo khói quang, đầu báo nhiệt gia tăng và nút báo cháy.

Các đầu báo cháy được bố trí tại toàn bộ các khu vực chức năng bên trong công trình. Các cụm tổ hợp chuông, đèn và nút ấn được lắp đặt tại các khu vực dễ thấy, lối đi chung hoặc sảnh để kịp thời cảnh báo khi có sự cố.

*** Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố và đèn exit:**

- Đèn chiếu sáng sự cố: Được lắp đặt tại các vị trí trọng yếu, đường thoát nạn nhằm cung cấp nguồn sáng khẩn cấp khi hệ thống điện lưới bị ngắt do sự cố hoặc hỏa hoạn.

- Đèn chỉ hướng thoát nạn (EXIT): Được lắp đặt tại các cửa ra vào trên tuyến đường thoát nạn để hướng dẫn di chuyển ra khu vực an toàn. Bề mặt đèn luôn được thấp sáng liên tục.

- Nguồn điện cấp: Hệ thống đèn ứng dụng giải pháp cấp nguồn kép độc lập (nguồn điện lưới kết hợp nguồn tích lũy dự phòng bằng ắc quy). Khi mất điện lưới, đèn tự động chuyển sang chế độ sử dụng bình ắc quy với dung lượng thời gian hoạt động đáp ứng nghiêm ngặt theo các tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

*** Hệ thống chữa cháy bằng nước và tường và trụ chữa cháy ngoài nhà kết hợp với hệ thống chữa cháy Sprinkler:**

- Hệ thống họng nước chữa cháy trong nhà: Được thiết kế, lắp đặt tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành (như TCVN 2622, TCVN 6160...), bảo đảm mọi vị trí bên trong công trình đều nằm trong tầm quét và áp lực phun của các họng nước. Các tủ/hộp chữa cháy được bố trí dọc hành lang, lối đi, trang bị đầy đủ cuộn vòi và lăng phun chuyên dụng.

- Hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler: Các đầu phun Sprinkler được lắp đặt trên trần tại các khu vực quy định. Khoảng cách giữa các đầu phun, diện tích bảo vệ và khoảng cách tới tường được tính toán kỹ lưỡng, tuân thủ đúng TCVN 7336 nhằm tối ưu hóa khả năng dập lửa tự động ngay khi kích hoạt nhiệt độ giới hạn.

- Hệ thống chữa cháy ngoài nhà: Bố trí các trụ cấp nước chữa cháy ngoài nhà tại các vị trí thông thoáng, thuận tiện giao thông bao quanh công trình. Các họng tiếp nước của trụ có đường kính tiêu chuẩn, phù hợp và sẵn sàng kết nối trực tiếp với xe

chữa cháy của lực lượng chuyên nghiệp.

* Trang bị các bình chữa cháy cho công trình:

+ Bình chữa cháy bằng bột tổng hợp: Trang bị phổ biến tại các vị trí dễ thấy gần lối ra vào, hành lang để xử lý nhanh các đám cháy chất rắn, lỏng và khí.

+ Bình chữa cháy bằng khí CO₂: Bố trí đan xen tại khu vực có thiết bị điện, tủ điện, phòng máy móc kỹ thuật. Khí CO₂ dập tắt đám cháy nhanh chóng mà không làm hư hỏng, ăn mòn các cấu kiện, bo mạch điện tử phức tạp.

f.2. Biện pháp chống sét và tiếp đất cho các thiết bị điện

Hệ thống nối đất an toàn thiết bị: Thiết kế hệ thống tiếp địa an toàn độc lập với hệ thống chống sét. Toàn bộ vỏ máy thiết bị, tủ điện và cấu kiện kim loại của hệ thống điện phụ trợ đều được kết nối vào hệ thống này. Điện trở nối đất của hệ thống an toàn điện luôn được kiểm soát chặt chẽ để đạt giá trị nhỏ hơn giới hạn cho phép theo tiêu chuẩn kỹ thuật ($< 4\Omega$). Tiết diện cáp tiếp địa được lựa chọn phù hợp với công suất tải của thiết bị sử dụng.

Hệ thống chống sét: Công trình được bảo vệ bằng hệ thống kim thu sét công nghệ hiện đại (loại phát xạ sớm) có bán kính bảo vệ bao phủ toàn bộ mặt bằng dự án. Dòng sét được dẫn xuống bãi tiếp địa bằng hệ thống dây dẫn chuyên dụng. Điện trở nối đất của hệ thống chống sét luôn bảo đảm nhỏ hơn giới hạn quy định ($< 10\Omega$).

f.3. Biện pháp an toàn lao động

- Các bộ phận, nhà máy sẽ hướng dẫn, phổ biến về nội quy, an toàn lao động và sử dụng các thiết bị, máy móc trước khi vào làm việc tại nhà máy.

- Tổ chức cho các cán bộ công nhân viên học tập về an toàn lao động và bảo vệ môi trường, tập huấn nâng cao tay nghề cho cán bộ nhân viên chuyên nghiệp vận hành thiết bị.

- Tiến hành nối đất cho các máy dùng điện, đảm bảo mức điện trở quy định. Thông thường điện trở đất $\leq 5\Omega$.

- Trang bị các thiết bị phòng độc để xử lý sự cố. Thường xuyên giáo dục ý thức giữ gìn sức khỏe và bảo vệ môi trường, an toàn vệ sinh lao động cho cán bộ công nhân viên tại Dự án.

- Kiểm tra sức khỏe của công nhân định kỳ;

- Quy định và kiểm tra thường xuyên nội quy nơi làm việc của công nhân;

- Định kỳ đánh giá và tập luyện phương án khẩn cấp (chống cháy, nổ, chập điện...).

Ngoài ra, Chủ Dự án đưa ra phương án:

- Đối với nhân viên phục vụ phải được khám sức khỏe định kỳ ít nhất một năm 1 lần, có Giấy chứng nhận sức khỏe đạt được Dự án Y tế cấp đảm bảo không có bệnh lây nhiễm. Đối với đơn vị cung ứng, lựa chọn đơn vị có đầy đủ giấy chứng nhận vệ sinh an toàn thực phẩm, có uy tín và thường xuyên chịu sự kiểm tra của cơ quan quản lý nhà nước.

- Tập huấn cho cán bộ công nhân viên trong công ty các biện pháp phòng ngừa sự cố ngộ độc thực phẩm. Trong trường hợp xảy ra sự cố, cán bộ, công nhân viên sẽ nhanh chóng sơ cứu và gọi cấp cứu để đưa bệnh nhân đi cấp cứu kịp thời.

(g) Biện pháp an toàn lao động đối với thiết bị máy móc trong quá trình sản xuất

Để phòng ngừa sự cố do hoạt động thiết bị máy móc trong quá trình sản xuất, Công ty áp dụng các biện pháp sau đây:

- Vận hành thiết bị phải tuân theo Quy phạm kỹ thuật an toàn thiết bị hiện hành.

- Trước khi đưa vào vận hành lần đầu, thiết bị phải được kiểm định toàn bộ. Thiết bị đang sử dụng phải được kiểm nghiệm định kỳ theo quy định. Sau khi thay thế hoặc sửa chữa các bộ phận, chi tiết quan trọng như kết cấu kim loại, cáp, móc, phanh... phải tiến hành kiểm tra vận hành thử trước khi đưa vào sử dụng.

- Trong quá trình sử dụng thiết bị, cấm:

+ Người ở trong vùng nguy hiểm khi thiết bị hoạt động.

+ Bộ phận che chắn cơ cấu truyền động bị hỏng, mất hoặc không bắt chặt.

+ Thiếu hoặc hỏng bộ phận bảo vệ điện như: áp tô nát, cầu chì, rơ le nhiệt .

+ Chiều sáng không đảm bảo trong khu vực vận hành.

+ Máy móc chưa được vệ sinh sạch sẽ trước khi đưa vào sửa chữa.

+ Sau ca sản xuất không vệ sinh xưởng, để lại phoi tiện, xỉ hàn, vật sắc nhọn gây nguy hiểm.

- Thiết bị nâng phải ngừng hoạt động khi tình trạng kỹ thuật không được đảm bảo, đặc biệt khi phát hiện:

+ Các vết nứt ở những chỗ quan trọng của kết cấu kim loại;

+ Phanh của bất kỳ một cơ cấu nào bị hỏng;

+ Móc, cáp, tang bị mòn quá giá trị cho phép, bị rạn nứt hoặc có những hư hỏng khác;

+ Đường ray của thiết bị nâng bị hỏng hoặc không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

- Người vận hành máy phải đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn sau:

+ Có giấy chứng nhận đảm bảo sức khỏe do cơ quan y tế cấp.

+ Có văn bằng chứng chỉ về đào tạo chuyên môn do cơ quan thẩm quyền cấp.

+ Phải có thẻ, giấy chứng nhận về huấn luyện an toàn lao động do lãnh đạo Công ty xác nhận.

+ Được trang bị đầy đủ các phương tiện dụng cụ cá nhân phù hợp với công việc thực hiện.

+ Khi cáp tải và đồ vật liệu cho các phương tiện vận tải phải đảm bảo an toàn cho các phương tiện.

PHẦN 5. CAM KẾT THỰC HIỆN CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội cam kết thực hiện đúng nội dung biện pháp bảo vệ môi trường và hoàn thiện các thủ tục về môi trường.

Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường cũng như các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về môi trường có liên quan, cụ thể:

Đối với nước thải: Công ty cam kết thu gom và xử lý sơ bộ nước thải trước đầu nổi nước thải vào hệ thống thu gom KCN, nước thải đảm bảo đạt Tiêu chuẩn tiếp nhận KCN Nội Bài (theo Phụ lục kèm theo Hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt ký ngày 02/12/2025).

Đối với chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn thông thường: Thu gom, phân loại và xử lý đúng theo quy định của pháp luật.

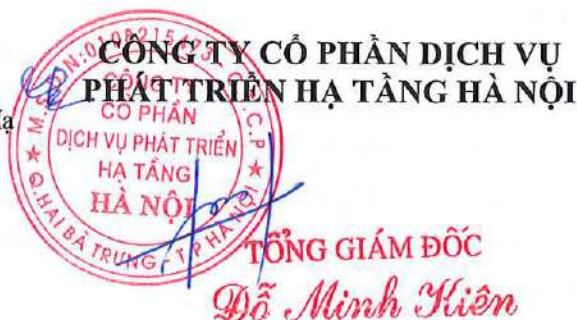
Đối với chất thải nguy hại: Thực hiện đúng các quy định Thông tư 02/2022/TT-BTNMT: Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ Môi trường (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 và Thông tư số 09/2026/TT-BNNMT ngày 29/01/2026). Thu gom và xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Chúng tôi cam kết bảo đảm về độ trung thực, chính xác của các thông tin, số liệu được nêu trong các tài liệu nêu trên. Nếu có gì sai trái, chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật của Việt Nam.

Đề nghị Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và Khu công nghiệp thành phố Hà Nội và UBND xã Sóc Sơn tiếp nhận đăng ký môi trường của Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Công ty Cổ phần Dịch vụ phát triển Hạ tầng Hà Nội



PHỤ LỤC

1945

1945

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH

Mã số địa điểm kinh doanh: 00001

Đăng ký lần đầu, ngày 10 tháng 02 năm 2026

1. Tên địa điểm kinh doanh: ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH NỘI BÀI - CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI

Tên địa điểm kinh doanh viết bằng tiếng nước ngoài: NOI BAI BUSINESS LOCATION – HANOI INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Tên địa điểm kinh doanh viết tắt:

2. Địa chỉ:

Lô đất số 9, 11, 13 và 15 Khu công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại:

Số Fax:

Thư điện tử:

Website:

3. Thông tin về người đứng đầu

Họ, chữ đệm và tên: ĐỖ MINH KIÊN

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 07/07/1987

Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân: 096087000126

Địa chỉ liên lạc: *Số 1, ngõ 317, phố Tây Sơn, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

4. Thông tin về doanh nghiệp/chi nhánh chủ quản:

Tên doanh nghiệp/chi nhánh: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI

Mã số doanh nghiệp/chi nhánh: 0108215473

Địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp/chi nhánh: Tầng 14, Tòa nhà GELEX, số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Trần Anh Đức

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 0111380124

Đăng ký lần đầu: ngày 05 tháng 02 năm 2026

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN NỘI BÀI STEEL

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NOI BAI STEEL JOINT STOCK
COMPANY

Tên công ty viết tắt: NOIBAI STEEL JSC

2. Địa chỉ trụ sở chính

*Lô đất số 9, 11, 13 và 15 Khu công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam*

Điện thoại: 0962700718

Số Fax:

Thư điện tử: *info.h.nbsteel@gmail.com*

Website:

3. Vốn điều lệ: 1.600.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 160.000.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: NGUYỄN VĂN THÀNH

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 23/02/1961

Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân: 036061000785

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: P202-A12 Khương Thượng, đường Tôn Thất Tùng, Phường Kim Liên,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam



Hà Quý Sáng

THE
OFFICE OF THE
SECRETARY OF THE
NAVY
WASHINGTON, D. C.

TO THE SECRETARY OF THE NAVY
FROM THE SECRETARY OF THE ARMY
SUBJECT: [Illegible]

[Illegible text follows, appearing to be a memorandum or official communication.]



100-100000



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 1998

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thẩm định thiết kế và xây dựng công trình
Nhà thép tiền chế của Công ty TNHH Nhà thép tiền chế (ABS)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND;
- Căn cứ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định 12/CP ngày 18/02/1997 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và Thông tư 01/BXD-CSXD ngày 15/04/1997 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng "Hướng dẫn về quản lý xây dựng các công trình có vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài và nhà thầu nước ngoài nhận thầu xây dựng tại Việt Nam";

Xét hồ sơ trình thẩm định thiết kế công trình Công ty TNHH Nhà thép tiền chế (ABS) của Chủ đầu tư là Công ty TNHH Nhà thép tiền chế (ABS) kèm theo báo cáo số 178/BC-XD ngày 11/3/1998 của Giám đốc Sở Xây dựng Hà Nội về việc thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1:

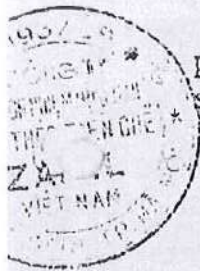
Chấp thuận thiết kế kỹ thuật công trình Nhà thép tiền chế do Công ty Tư vấn Đầu tư phát triển và xây dựng (THIKECO) - Bộ Công nghiệp thiết lập. Gồm các hạng mục chính sau đây:

- Nhà sản xuất chính.
- Các hạng mục phụ trợ.
- Nhà bảo vệ.
- Nhà để xe đạp.
- Trạm bơm - bể chứa.
- Đường ô tô, sân, bãi.
- Diện tích trồng cây xanh, trồng cỏ.
- Hệ thống kỹ thuật.
- Toàn bộ hệ khung thép, tấm lợp, bao che được tính toán, thiết kế định hình do Hãng Zamil Steel cung cấp.

Trên lô đất 4,1307ha tại khu Công nghiệp Nội Bài, huyện Sóc Sơn, Hà Nội. Theo Hợp đồng thuê đất được lập ngày 02/12/1997 giữa Công ty TNHH Phát triển Nội Bài và Công ty TNHH Nhà thép tiền chế (ABS).

Chủ đầu tư là: Công ty TNHH Nhà thép tiền chế (ABS)

Có địa chỉ tại: Khu công nghiệp Nội Bài, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.



Được phép đầu tư xây dựng theo giấy phép đầu tư số: 1937/GP ngày 27/6/1997 và 1937/GPĐC ngày 01/10/1997 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Công trình đã được thiết kế phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và đạt các tiêu chuẩn kỹ thuật về an toàn công trình đã được Công ty Tư vấn và thiết kế xây dựng Hà Nội thẩm tra thiết kế theo văn bản ngày 20/02/1998 và báo cáo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình của Sở Xây dựng Hà Nội tại văn bản số 178/BC-XD ngày 11/3/1998.

Điều 2:

Công trình được tiến hành xây dựng theo thiết kế đã được thẩm định với các điều kiện sau:

1- Chủ đầu tư phải kiểm tra, bổ sung, sửa chữa thiết kế theo các kiến nghị của Công ty Tư vấn và thiết kế xây dựng Hà Nội và của Giám đốc Sở Xây dựng Hà Nội tại báo cáo về việc thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình.

2- Mặt bằng công trình đã được đền bù giải tỏa và có văn bản bàn giao của bên cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

3- Đã chuẩn bị điều kiện an toàn xây dựng, vệ sinh môi trường để khởi công xây dựng công trình.

4- Đã có thông báo ngày khởi công cho UBND Thành phố Hà Nội, BQL các khu Công nghiệp và Chế xuất Hà Nội, Sở Xây dựng Hà Nội, UBND huyện Sóc Sơn trước khi khởi công xây dựng công trình.

Điều 3:

Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam về chất lượng công trình xây dựng, về an toàn công trình; phòng chống cháy, nổ; bảo vệ môi trường trong thời kỳ xây dựng công trình cũng như trong suốt thời gian sử dụng công trình; chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam nếu xâm phạm các quyền lợi hợp pháp của người có liên quan khi tiến hành xây dựng công trình và phải thực hiện các quy định khác của pháp luật Việt Nam liên quan.

Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký, sau một năm công trình chưa được tiến hành xây dựng hoặc đã khởi công xây dựng nhưng để ngất quãng trên một năm thì Chủ đầu tư phải báo cáo lý do với cấp có thẩm quyền và xin gia hạn.

Điều 4:

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, BQL các khu Công nghiệp và Chế xuất Hà Nội, Giám đốc các Sở: Địa chính, Giao thông công chính, Xây dựng, Sở Khoa học Công nghệ và Môi trường; KTS trưởng Thành phố, Giám đốc Công an Thành phố, Giám đốc Công ty Điện lực Hà Nội, Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Nội Bài, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Nhà thép tiền chế (ABS) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
KT/ CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như điều 4

- Bộ Xây dựng

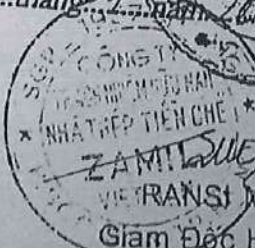
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố

- Đ/c PCT Phan Văn Vương

- Lưu VT-XD-V5, CN

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

BAN CHÍNH



ĐỖ HOÀNG AN

Giám Đốc Hành Chính



ASSET TRANSFER AGREEMENT
HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN

This Asset Transfer Agreement (this "Agreement") is made on,
Hợp Đồng Chuyển Nhượng Tài Sản này ("Hợp Đồng") được lập vào ngày 20 tháng 11 năm 2025,

BY AND BETWEEN:
BỞI VÀ GIỮA:

- (A) **ZAMIL STEEL BUILDINGS VIETNAM COMPANY LIMITED**, a company established under the laws of Vietnam, particulars of which are as follows:
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN NHÀ THÉP TIỀN CHẾ ZAMIL VIỆT NAM, một công ty được thành lập theo pháp luật Việt Nam, có thông tin cụ thể như sau:

Head Office : 14th Floor, Keangnam Hanoi Landmark Tower, Lot E6, Cau Giay Urban Area, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam
Trụ sở chính : Tầng 14, Tòa nhà Keangnam Hanoi Landmark Tower, Lô E6, Khu đô thị Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Represented by : Mr. Swain Ajaya Kumar
Đại diện bởi : Ông Swain Ajaya Kumar

Title : General Director
Chức vụ : Tổng Giám đốc

Tax Code No. : 0100680623
Mã số thuế : 0100680623

(Hereinafter referred to "**Party A**")
(Sau đây được gọi là "**Bên A**")

AND/VÀ

- (B) **HANOI INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY**, a company established under the laws of Vietnam, particulars of which are as follows:
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI, một công ty được thành lập theo pháp luật Việt Nam, có thông tin cụ thể như sau:

Head Office : 14th Floor, GELEX Tower, No. 52 Le Dai Hanh, Hai Ba Trung Ward, Hanoi, Vietnam
Trụ sở chính : Tầng 14, Tòa nhà GELEX, Số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Represented by : Mr. DO MINH KIEN
Đại diện bởi : Ông ĐỖ MINH KIẾN



Title : General Director
Chức vụ : Tổng Giám đốc

Tax Code No. : 0108215473
Mã số thuế : 0108215473

(Hereinafter referred to "Party B")
(Sau đây được gọi là "Bên B")

Party A and Party B shall collectively be referred to as the "Parties", and each a "Party".
Bên A và Bên B sau đây sẽ được gọi chung là "Các Bên" và gọi riêng là "Bên".

WHEREAS:
XÉT RẰNG:

- (A) Party A is a company duly incorporated and operating under the laws of Vietnam, and is conducting a Project for setting up manufacturing factories for pre-engineered steel buildings, structural steel, open web joists, steel trusses and their components under Investment Registration Certificate No. 012023000079 first issued on November 21, 2007;
Bên A là công ty được thành lập và hoạt động theo quy định pháp luật Việt Nam, đang thực hiện Dự án xây dựng các nhà máy sản xuất nhà thép tiền chế, các công trình thép kết cấu, rầm bụng rộng, giàn thép và các linh kiện phụ kiện của chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 012023000079 cấp lần đầu ngày 21/11/2007;
- (B) Party B is a company duly incorporated and operating under the laws of Vietnam, desires to take the transfer of assets at the Project of Party A; and
Bên B là công ty được thành lập và hoạt động theo quy định pháp luật Việt Nam, mong muốn được nhận chuyển nhượng tài sản tại Dự án của Bên A; và
- (C) The Parties wish to enter into this Agreement for the transfer in accordance with the terms and conditions of this Agreement.
Các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng này nhằm chuyển nhượng tài sản theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

IT IS HEREBY AGREED as follows:
CÁC BÊN TẠI ĐÂY THỎA THUẬN như sau:

ARTICLE 1. DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS
ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

- 1.1 Unless the words and expressions of this Agreement provide otherwise, the following terms shall have the meanings set out below:
Trừ phi được quy định khác đi trong Hợp Đồng này, các thuật ngữ sau sẽ có nghĩa như được quy định dưới đây:

- (a) "Assets" means the Factory and the Machinery And Equipment Of The Factory as particularly described in Article 2 and Appendix A of this Agreement.

2 *th*

"Tài Sản" có nghĩa là Nhà Máy và Máy Móc Và Thiết Bị Của Nhà Máy được quy định cụ thể tại Điều 2 và Phụ lục A của Hợp Đồng này.

- (b) **"Applicable Law"** means any code, law, statute, legislation, regulation, decision, decree, circular, administrative decision, ruling, judgment, order or directive from any authority or governmental body or organization, or other legislative measure, currently in force, or having the force of law, in Vietnam.
"Luật Áp Dụng" có nghĩa là bất kỳ bộ luật, luật, đạo luật, quy định, quyết định, nghị định, thông tư, quyết định hành chính, phán quyết, bản án, lệnh hoặc chỉ thị từ bất kỳ cấp có thẩm quyền, cơ quan hoặc tổ chức chính phủ nào, hoặc các biện pháp pháp lý khác, hiện đang có hiệu lực, hoặc có hiệu lực pháp lý, tại Việt Nam.
- (c) **"Business Day"** means any day other than Saturday, Sunday, and any official public holiday as gazetted or officially declared by the Vietnamese Government.
"Ngày Làm Việc" có nghĩa là bất kỳ ngày nào không phải là ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và ngày nghỉ lễ theo thông báo chính thức của Chính phủ Việt Nam.
- (d) **"Completion"** means completion by the Parties of the Transaction as more particularly described in Article 4.4 of this Agreement.
"Hoàn Thành" có nghĩa là việc Các Bên hoàn thành Giao Dịch theo quy định cụ thể tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này.
- (e) **"Completion Date"** means the date on which the Completion occurs pursuant to Article 4.4 of this Agreement.
"Ngày Hoàn Thành" có nghĩa là ngày diễn ra việc Hoàn Thành theo Điều 4.4 của Hợp Đồng này.
- (f) **"Conditions Precedent"** has the meaning as provided in Article 4 of this Agreement.
"Điều Kiện Tiên Quyết" có nghĩa như được quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này.
- (g) **"Disclosing Party"** has the meaning as provided in Article 8.1 of this Agreement.
"Bên Tiết Lộ" có nghĩa như được quy định tại Điều 8.1 của Hợp Đồng này.
- (h) **"Encumbrance"** means any mortgage, charge, pledge, lien, assignment, hypothecation, security interest, title retention, or any other security agreement or arrangement.
"Biện Pháp Bảo Đảm" có nghĩa là bất kỳ khoản thế chấp, bảo lãnh, cầm cố, quyền lưu giữ, chuyển nhượng, bảo đảm, bảo lưu quyền hoặc bất kỳ thỏa thuận hoặc thu xếp bảo lãnh nào khác.
- (i) **"Long Stop Date"** means the date of the 180th day as from the signing date of this Agreement, or such extended date as the Parties may agree in writing.
"Ngày Hết Hạn Hoàn Thành" có nghĩa là vào ngày thứ 180 kể từ ngày ký Hợp Đồng này, hoặc một ngày được gia hạn theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên.
- (j) **"Existing Land Lease Agreement"** means the land lease agreement entered into

3
u

by and between Party A and the Landlord (as defined below) in respect of the Leased Land (as defined below).

"Hợp Đồng Thuê Đất Hiện Tại" có nghĩa là hợp đồng được ký giữa Bên A và Bên Cho Thuê Đất (như được định nghĩa dưới đây) liên quan đến Lô Đất Thuê (như được định nghĩa dưới đây).

- (k) **"Landlord"** means NOI BAI DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED, a company incorporated under the laws of Vietnam, with registered address at Noi Bai Industrial Park, Soc Son Commune, Hanoi, Vietnam, enterprise registration certificate No. 0100113991.
"Bên Cho Thuê Đất" có nghĩa là CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NỘI BÀI, một công ty được thành lập theo pháp luật Việt Nam, có địa chỉ đăng ký tại Khu Công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, Hà Nội, Việt Nam, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100113991.
- (l) **"Leased Land"** means the land lot with an area of 41,307 m² located at Lot No. 9, 11, 13 and 15, Noi Bai Industrial Park, Soc Son Commune, Hanoi, Vietnam, which Party A is currently subleasing from the Landlord under the Existing Land Lease Agreement.
"Lô Đất Thuê" có nghĩa là khu đất với diện tích 41.307 m² tại địa chỉ Lô đất số 9, 11, 13 và 15, Khu Công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, Hà Nội, Việt Nam, mà Bên A đang thuê lại từ Bên Cho Thuê Đất theo Hợp Đồng Thuê Đất Hiện Tại.
- (m) **"Liquidation Minutes"** means the liquidation minutes entered into by and between Party A and the Landlord to terminate the Existing Land Lease Agreement.
"Biên Bản Thanh Lý" có nghĩa là biên bản thanh lý được ký kết giữa Bên A và Bên Cho Thuê Đất để chấm dứt Hợp Đồng Thuê Đất Hiện Tại.
- (n) **"New Lease Agreement"** means the land lease agreement entered into by and between Party B and the Landlord in respect of the Leased Land.
"Hợp Đồng Thuê Mới" có nghĩa là hợp đồng thuê đất được ký kết giữa Bên B và Bên Cho Thuê Đất liên quan đến Lô Đất Thuê.
- (o) **"Project"** means Project for setting up manufacturing factories for pre-engineered steel buildings, structural steel, open web joists, steel trusses and their components under Investment Registration Certificate No. 012023000079 first issued on November 21, 2007 (amended and supplemented from time to time).
"Dự Án" có nghĩa là Dự án xây dựng các nhà máy sản xuất nhà thép tiền chế, các công trình thép kết cấu, rầm bụng rồng, giàn thép và các linh kiện phụ kiện của chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 012023000079 cấp lần đầu ngày 21/11/2007 (được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm).
- (p) **"Receiving Party"** has the meaning as provided in Article 8.1 of this Agreement.
"Bên Tiếp Nhận" có nghĩa như được quy định tại Điều 8.1 của Hợp Đồng này.
- (q) **"Relevant Agreements"** means the agreements, contracts, documents in relation to the Assets which is signed by and between Party A and the third parties. List of Relevant Agreements is more particularly described in Appendix B of this



Agreement, including the Existing Land Lease Agreement.

"Hợp Đồng Liên Quan" có nghĩa là các hợp đồng, thỏa thuận, tài liệu liên quan đến Tài Sản được ký bởi và giữa Bên A và bên thứ ba. Danh Sách Hợp Đồng Liên Quan được quy định cụ thể tại Phụ lục B của Hợp Đồng này, trong đó bao gồm Hợp Đồng Thuê Đất Hiện Tại.

- (r) **"Relevant Breach"** has the meaning as provided in Article 6.5 of this Agreement.
"Vi Phạm Liên Quan" có nghĩa như được quy định tại Điều 6.5 của Hợp Đồng này.
- (s) **"Transfer Price"** means the price of the Assets, as more particularly described in Article 3 and Appendix C of this Agreement.
"Giá Chuyển Nhượng" có nghĩa là giá của Tài Sản, như được quy định cụ thể tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- (t) **"Transaction"** means the transfer of the Assets from Party A to Party B in accordance with the terms and conditions of this Agreement.
"Giao Dịch" có nghĩa là việc chuyển nhượng Tài Sản từ Bên A sang cho Bên B theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.
- (u) **"Tripartite Agreement"** means the tripartite agreement for the transfer of Assets and rights, obligations under the Existing Land Lease Agreement entered into by and between Party A, Party B, and the Landlord before or on the same date as the signing date of this Agreement.
"Thỏa Thuận Ba Bên" có nghĩa là thỏa thuận ba bên về việc chuyển nhượng Tài Sản và chuyển giao các quyền, nghĩa vụ theo Hợp Đồng Thuê Đất Hiện Tại được ký giữa Bên A, Bên B và Bên Cho Thuê Đất vào trước hoặc cùng ngày với ngày ký Hợp Đồng này.
- (v) **"VAT"** means the value added tax imposed under the Applicable Law on the transfer of the Assets by Party A to Party B.
"Thuế GTGT" có nghĩa là thuế giá trị gia tăng được tính theo Luật Áp Dụng đối với việc chuyển nhượng Tài Sản từ Bên A cho Bên B.
- (w) **"Warranties"** means the representations and warranties of Party A referred to in Article 6 of this Agreement.
"Bảo Đảm" có nghĩa là các tuyên bố và bảo đảm của Bên A được dẫn chiếu tại Điều 6 của Hợp Đồng này.

1.2 Interpretations Giải thích

- (a) The headings in this Agreement are inserted for convenience only and shall be disregarded in construing this Agreement.
Các đề mục trong Hợp Đồng này chỉ nhằm mục đích thuận tiện và không ảnh hưởng đến việc giải thích Hợp Đồng này.
- (b) The words "written" and "in writing" include any means of visible reproduction.

57
th

Các từ "được viết" và "bằng văn bản" bao gồm bất kỳ hình thức có thể nhìn thấy được của văn bản.

- (c) Unless the context otherwise requires, references in this Agreement to:
- Trừ phi hoàn cảnh yêu cầu khác đi, các dẫn chiếu trong Hợp Đồng này đến:*
- (i) "this Agreement" includes all the Appendices hereto as amended, supplemented or replaced from time to time, which are integral parts of this Agreement;
"Hợp Đồng này" bao gồm toàn bộ các Phụ Lục của Hợp Đồng này và như được sửa đổi, bổ sung hoặc được thay thế tùy từng thời điểm, là các bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này;
 - (ii) to "Articles" and "Recital" and "Appendices" are references to the Articles and Recital of, and Appendices to, this Agreement;
"Điều" và "Trích Dẫn" và "Phụ Lục" là dẫn chiếu đến các Điều, Trích dẫn và Phụ lục của Hợp Đồng này;
 - (iii) periods of time are to the Gregorian Calendar and a day is a calendar day; and
các giai đoạn thời gian được tính theo Dương Lịch và một ngày là ngày Dương Lịch; và

ARTICLE 2.
ĐIỀU 2.

TRANSFER OF ASSETS
CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN

Subject to the terms and conditions of this Agreement, Party A agrees to transfer the Assets, with full title guarantee and free from any Encumbrance, claims and other interests of third parties whatsoever, together with all rights and interests attached to or arising from the Assets as follows:

Tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, Bên A đồng ý chuyển nhượng Tài Sản, bảo đảm đầy đủ quyền sở hữu và không chịu bất kỳ Biện Pháp Bảo Đảm nào, yêu cầu bồi thường hoặc bất kỳ khoản lợi ích của bên thứ ba nào khác, cùng với tất cả các quyền và lợi ích gắn liền với hoặc phát sinh từ Tài Sản như sau:

- 2.1. The existing construction works of Zamil Steel Factory for pre-engineered steel of the Project on the Leased Land on the signing date of this Agreement, which belongs to Party A and has been recorded as the properties of Party A in the Certificate of land use rights, house ownership rights and other assets attached to land No. CK 273436 issued by Hanoi City People's Committee on August 7, 2017 ("Factory"), including:
- Các công trình xây dựng của Nhà máy thép tiền chế Zamil Steel thuộc Dự Án hiện hữu trên Lô Đất Thuê vào ngày ký kết Hợp Đồng này mà thuộc sở hữu của Bên A và được ghi nhận là tài sản của Bên A tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 273436 cấp bởi UBND Thành phố Hà Nội ngày 07/08/2017 ("Nhà Máy"), bao gồm:*

- Office building and warehouse;
Nhà văn phòng và kho;

th

- Workshop;
Nhà xưởng;
- Garage;
Nhà để xe;
- Warehouses (02 buildings);
Nhà kho (02 nhà);
- Canteen.
Nhà ăn.

- 2.2. Tangible assets and fixtures owned by Party A attached to the Factory (together, **"Machinery And Equipment Of The Factory"**);
Các tài sản hữu hình và cố định thuộc sở hữu của Bên A gắn liền với Nhà Máy (gọi chung là "Máy Móc Và Thiết Bị Của Nhà Máy");

Details of the Asset list are described in the Appendices to this Agreement.
Chi tiết danh mục Tài Sản được mô tả tại các Phụ Lục của Hợp Đồng này.

The Parties acknowledge that except as otherwise provided in this Agreement:
Các Bên xác nhận rằng trừ trường hợp được quy định khác đi tại Hợp Đồng này:

- (i) The Assets are transferred from Party A to Party B on an as-is and where-is basis on the Completion Date;
Tài Sản được chuyển nhượng từ Bên A sang cho Bên B trên cơ sở nguyên trạng vào Ngày Hoàn Thành;
- (ii) Party A makes no representations or warranties regarding the condition, fitness for purpose, or existence of the Assets other than the representations and warranties stated in Article 6 of this Agreement; and
Bên A không đưa ra và không có bất kỳ cam đoan hay bảo đảm nào về tình trạng hay sự tồn tại của Tài Sản ngoài các cam đoan, bảo đảm nêu tại Điều 6 của Hợp Đồng này; và
- (iii) No other assets or interests or rights of Party A are being sold or transferred to Party B under this Agreement other than the Assets as described in this Article 2 (**"Excluded Assets"**). The Excluded Assets shall include but not be limited to the inventories of Party A at the Leased Land.
Không có tài sản hoặc quyền hoặc lợi ích nào khác của Bên A được chuyển nhượng hoặc chuyển giao cho Bên B theo Hợp Đồng ngoài Tài Sản được đề cập đến tại Điều 2 này ("Tài Sản Không Chuyển Giao"). Tài Sản Không Chuyển Giao bao gồm nhưng không giới hạn bởi hàng tồn kho của Bên A tại Lô Đất Thuê.

ARTICLE 3. TRANSFER PRICE
ĐIỀU 3. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG

- 3.1 Subject to the terms and conditions of this Agreement, Party B shall pay an amount to Party A for transfer of the Assets (**"Transfer Price"**) as defined in Appendix C of this Agreement
Theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, Bên B sẽ thanh toán một khoản tiền cho Bên A để nhận chuyển nhượng Tài Sản ("Giá Chuyển Nhượng") như quy định tại Phụ Lục C của Hợp Đồng này.



- 3.2 The Transfer Price is exclusive of the VAT, all other taxes, expenses, fees and charges for the execution of the Transaction which shall be borne solely by Party A. Party A shall issue the relevant VAT invoices attached to the relevant payment notice for each payment of the Transfer Price.

Giá Chuyển Nhượng chưa bao gồm Thuế GTGT và tất cả các chi phí, thuế, phí và lệ phí để thực hiện Giao Dịch mà Bên A có thể phải thanh toán. Bên A sẽ phát hành các hóa đơn Thuế GTGT kèm theo thông báo đề nghị thanh toán có liên quan cho mỗi lần thanh toán Giá Chuyển Nhượng.

- 3.3 On the signing date of this Agreement, the entire Transfer Price shall be paid by Party B to Party A by wire transfer to the bank account designated by Party A.

Vào cùng ngày ký kết Hợp Đồng này, toàn bộ Giá Chuyển Nhượng sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng do Bên A chỉ định.

ARTICLE 4.

ĐIỀU 4.

CONDITIONS PRECEDENT AND COMPLETION

ĐIỀU KIỆN TIỀN QUYẾT VÀ HOÀN THÀNH

- 4.1. The Parties shall be required to fulfill the conditions precedent set out below ("Conditions Precedent") by the Long Stop Date:

Các Bên sẽ hoàn thành các điều kiện tiên quyết tương ứng được quy định dưới đây ("Điều Kiện Tiên Quyết") vào hoặc trước Ngày Hết Hạn Hoàn Thành:

- (a) the entry into and performance of this Agreement have been approved by the competent person of Party A;
việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này đã được phê duyệt bởi người có thẩm quyền của Bên A;
- (b) the Liquidation Minutes has been entered into by and between Party A and the Landlord and are effective;
Biên Bản Thanh lý đã được Bên A và Bên Cho Thuê Đất ký kết và có hiệu lực;
- (c) all Warranties of Party A under this Agreement being complied with in all respects prior to the Completion Date, and being true, accurate and correct in all respects as at the Completion Date;
tất cả Bảo Đảm của Bên A theo Hợp Đồng này được tuân thủ trong tất cả các khía cạnh trước Ngày Hoàn Thành, và đúng, chính xác trong mọi khía cạnh tại Ngày Hoàn Thành;
- (d) the entry into and performance of this Agreement have been approved by the competent person of Party B;
việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này đã được phê duyệt bởi người có thẩm quyền của Bên B;
- (e) the New Land Lease Agreement has been entered into by and between Party B and the Landlord;
Hợp Đồng Thuê Đất Mới đã được Bên B và Bên Cho Thuê Đất ký kết;

8
th

(f) Party B has completed its payment obligation as prescribed in Article 3.3 of this Agreement; and
Bên B đã hoàn tất việc thanh toán theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này; và

(g) all Warranties of Party B under this Agreement being complied with in all respects prior to the Completion Date, and being true, accurate and correct in all respects as at the Completion Date.

tất cả Bảo Đảm của Bên B theo Hợp Đồng này được tuân thủ trong tất cả các khía cạnh trước Ngày Hoàn Thành, và đúng, chính xác trong mọi khía cạnh tại Ngày Hoàn Thành.

Party B shall have no obligation to continue to proceed with the Transaction unless and until the Conditions Precedent provided by Articles 4.1(a) to 4.1(c) of this Agreement are satisfied or waived under the provisions of this Agreement.

Bên B sẽ không có nghĩa vụ tiếp tục tiến hành Giao Dịch trừ khi và cho đến khi các Điều Kiện Tiên Quyết quy định từ Điều 4.1(a) đến Điều 4.1(c) của Hợp Đồng này được đáp ứng hoặc miễn trừ theo quy định của Hợp đồng.

Party A shall have no obligation to continue to proceed with the Transaction unless and until the Conditions Precedent provided by Articles 4.1(d) to 4.1(g) of this Agreement are satisfied or waived under the provisions of this Agreement.

Bên A sẽ không có nghĩa vụ tiếp tục tiến hành Giao Dịch trừ khi và cho đến khi các Điều Kiện Tiên Quyết quy định tại Điều 4.1(d) đến Điều 4.1(g) của Hợp Đồng này được đáp ứng hoặc miễn trừ theo quy định của Hợp đồng.

4.2. Each Party hereby agrees to co-operate with the other in good faith and provide all requisite assistance and documentation for the satisfaction of the Conditions Precedent upon being reasonably requested to do so by another Party. Without limiting the generality of Article 4.2:

Mỗi Bên theo đây đồng ý hợp tác với Bên kia trên tinh thần thiện chí và cung cấp mọi hỗ trợ và tài liệu cần thiết để đáp ứng các Điều Kiện Tiên Quyết khi Bên kia có yêu cầu như vậy một cách hợp lý. Không ảnh hưởng đến tính tổng quát của Điều 4.2:

(a) each Party must make all necessary and appropriate applications and supply all necessary and appropriate information for the purpose of enabling the Conditions Precedent to be fulfilled;

mỗi Bên phải lập tất cả các hồ sơ cần thiết và phù hợp và cung cấp tất cả các thông tin cần thiết và phù hợp để các Điều Kiện Tiên Quyết có thể được hoàn thành;

(b) no Party may take any action that would or would be likely to prevent or hinder the fulfillment of the Conditions Precedent; and

không Bên nào thực hiện bất kỳ hành động nào sẽ hoặc có thể ngăn cản hoặc cản trở việc thực hiện các Điều Kiện Tiên Quyết; và

(c) each Party must:

mỗi Bên phải:

th

- (i) supply to each of other Parties copies of all applications made and all information supplied for the purpose of enabling the Conditions Precedent to be fulfilled;
cung cấp cho Bên kia bản sao tất cả các hồ sơ được lập và tất cả các thông tin được cung cấp để các Điều Kiện Tiên Quyết có thể được hoàn thành;
- (ii) keep each of other Parties informed in a timely manner of the status of any discussions or negotiations with relevant third parties regarding the Conditions Precedent; and
kịp thời thông báo cho Bên kia về tình trạng của bất kỳ thảo luận hoặc thương lượng nào với các bên thứ ba có liên quan về các Điều Kiện Tiên Quyết; và
- (iii) promptly notify each of other Parties on becoming aware of the fulfilment of any Condition Precedent or of any Condition Precedent becoming incapable of being fulfilled.
nhANH chóng thông báo cho Bên kia khi nhận biết việc hoàn thành bất kỳ Điều kiện Tiên Quyết nào hoặc về việc bất kỳ Điều Kiện Tiên Quyết nào trở nên không thể hoàn thành được.

4.3. Termination before Completion *Chấm dứt trước khi Hoàn Thành*

- 4.3.1. In case that the Completion does not occur on or before the Long Stop Date due to that (i) the Conditions Precedent have not been fulfilled with no fault of Party B and are not waived by Party B or (ii) Party A fails to proceed with the Completion even though the Conditions Precedent have been satisfied, Party B shall be entitled to, within seven (07) Business Days from the Long Stop Date:

Trong trường hợp việc Hoàn Thành không diễn ra vào hoặc trước Ngày Hết Hạn Hoàn Thành do (i) các Điều Kiện Tiên Quyết không được đáp ứng không phải do lỗi của Bên B và không được Bên B miễn trừ hoặc (ii) Bên A không tiếp tục thực hiện việc Hoàn Thành mặc dù các Điều Kiện Tiên Quyết đều đã được đáp ứng, Bên B có quyền, trong thời hạn bảy (07) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Hết Hạn Hoàn Thành:

- (a) at its sole discretion, extend the Long Stop Date and continue to perform the Conditions Precedent such extension; or
theo toàn quyền quyết định của mình, gia hạn Ngày Hết Hạn Hoàn Thành và tiếp tục thực hiện các Điều Kiện Tiên Quyết trong thời gian gia hạn đó; hoặc
- (b) (X) terminate this Agreement before its Completion by giving three (03) Business Days' prior notice to Party A, (Y) request Party A to refund the payment transferred by Party B to Party A under Article 3.3 of this Agreement, and (Z) request Party A to pay Party B a penalty equivalent to 5% of the Transfer Price.
(X) chấm dứt Hợp Đồng này trước khi Hoàn Thành bằng cách gửi thông báo trước ba (03) Ngày Làm Việc cho Bên A, (Y) yêu cầu Bên A hoàn trả toàn bộ khoản thanh toán mà Bên B đã chuyển cho Bên A theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này,

đồng thời (Z) yêu cầu Bên A thanh toán cho Bên B một khoản phạt vi phạm tương đương với 5% Giá Chuyển Nhượng.

For avoidance of doubt, in case the Conditions Precedent have not been fulfilled with no fault of Party A, Party B shall waive Party A from all obligations and responsibilities (except for the obligation on refunding the payment as stipulated in Article 4.3.1(b)(Y))

Để tránh hiểu nhầm, trong trường hợp các Điều Kiện Tiên Quyết không được đáp ứng không phải do lỗi của Bên A thì Bên B sẽ miễn trừ cho Bên A khỏi tất cả các trách nhiệm và nghĩa vụ (ngoại trừ nghĩa vụ hoàn trả khoản thanh toán nêu tại Điều 4.3.1(b)(Y)).

For clarification, this Agreement shall automatically terminate at the expiration of the above seven (07) Business Days period if Party B does not exercise any of its rights as provided in this Article 4.3.1.

Để làm rõ, Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt khi kết thúc thời hạn bảy (07) Ngày Làm Việc nêu trên mà Bên B không thực hiện bất kỳ quyền nào của mình được quy định tại Điều 4.3.1 này.

- 4.3.2. In case that the Completion does not occur on or before the Long Stop Date due to that (i) the Conditions Precedent have not been fulfilled due to Party B's fault or (ii) Party B fails to proceed with the Completion even though the Conditions Precedent as stipulated in Article 4.1(a) to Article 4.1(c) have been satisfied, Party A shall be entitled to, within seven (07) Business Days from the Long Stop Date:

Trong trường hợp việc Hoàn Thành không diễn ra vào hoặc trước Ngày Hết Hạn Hoàn Thành do (i) các Điều Kiện Tiên Quyết không được đáp ứng do lỗi của Bên B hoặc (ii) Bên B không tiếp tục thực hiện việc Hoàn Thành mặc dù các Điều Kiện Tiên Quyết từ Điều 4.1(a) đến Điều 4.1(c) đã được đáp ứng, Bên A có quyền, trong thời hạn bảy (07) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Hết Hạn Hoàn Thành:

- (a) at its sole discretion, extend the Long Stop Date and continue to perform the Conditions Precedent such extension; or
theo toàn quyền quyết định của mình, gia hạn Ngày Hết Hạn Hoàn Thành và tiếp tục thực hiện các Điều Kiện Tiên Quyết trong thời gian gia hạn đó; hoặc

- (b) (X) terminate this Agreement before its Completion by giving three (03) Business Days' prior notice to Party B and (Y) deduct a penalty equivalent to 5% of the Transfer Price from the payment transferred by Party B to Party A under Article 3.3 of this Agreement. In this case, Party A shall only be obligated to refund to Party B the remaining amount of the payment transferred by Party B to Party A after deducting the above penalty and shall not be required to pay any interest on such amount.

(X) chấm dứt Hợp Đồng này trước khi Hoàn Thành bằng cách gửi thông báo trước ba (03) Ngày Làm Việc cho Bên A và (Y) khấu trừ một khoản phạt vi phạm tương đương với 5% Giá Chuyển Nhượng từ khoản thanh toán mà Bên B đã chuyển cho Bên A theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên A chỉ có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên B số tiền còn lại của khoản thanh toán mà Bên

11
tu

B đã chuyển cho Bên A sau khi đã khấu trừ khoản phạt vi phạm nêu trên và không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền lãi nào đối với số tiền đó.

For clarification, this Agreement shall automatically terminate at the expiration of the above seven (07) Business Days period if Party A does not exercise any of its rights as provided in this Article 4.3.2.

Để làm rõ, Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt khi kết thúc thời hạn bảy (07) Ngày Làm Việc nêu trên mà Bên A không thực hiện bất kỳ quyền nào của mình được quy định tại Điều 4.3.2 này.

4.4. Provided that the Conditions Precedent as stipulated in Article 4.1(a) to Article 4.1(c) have been fulfilled (or waived) on or before (i) the Long Stop Date or (ii) the extended date, Party B shall proceed to issue a written notice to Party A confirming the completion ("Completion") and specifying the Completion Date (which shall be a date at least seven (07) Business Days from the date of the notice, unless otherwise agreed by the Parties). The Parties agree that the Completion Date is expected to occur before November 30, 2025. *Với điều kiện là các Điều Kiện Tiên Quyết quy định tại Điều 4.1(a) đến Điều 4.1(c) đã được hoàn thành (hoặc từ bỏ) vào hoặc trước (i) Ngày Hết Hạn Hoàn Thành hoặc (ii) ngày được gia hạn, Bên B sẽ thực hiện phát hành một thông báo bằng văn bản cho Bên A xác nhận việc hoàn thành ("Hoàn Thành") và xác định Ngày Hoàn Thành (mà ngày đó sẽ ít nhất là bảy (07) Ngày Làm Việc kể từ ngày của thông báo, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác). Các Bên đồng ý rằng Ngày Hoàn Thành dự kiến sẽ diễn ra trước ngày 30/11/2025.*

4.5. On the Completion Date, Party A shall hand over to Party B the Assets on the as-is and where-is basis and (ii) the true copies of the Relevant Agreements certified by Party A. For clarification, in all cases, such handover shall occur only if Party B has complied with its payment obligations under this Agreement.

Vào Ngày Hoàn Thành, Bên A sẽ bàn giao cho Bên B Tài Sản trên cơ sở nguyên trạng và (ii) bản sao có đóng dấu của Bên A đối với các Hợp Đồng Liên Quan. Để làm rõ, trong mọi trường hợp, việc bàn giao nêu trên sẽ chỉ xảy ra khi và chỉ khi Bên B đã tuân thủ các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này.

4.6. Party B hereby agrees and confirms that in all cases Party B shall always create all favorable conditions for Party A to be able to (i) move all of Excluded Assets that still exist on the Leased Land after the Completion Date ("Remaining Assets") out of the Leased Land and/or (ii) liquidate such Remaining Assets, without requiring Party A to pay any fees or charges.

Bên B tại đây đồng ý và xác nhận rằng trong mọi trường hợp Bên B sẽ luôn tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên A có thể (i) di dời tất cả các Tài Sản Không Chuyển Giao còn tồn tại trên Lô Đất Thuê sau Ngày Hoàn Thành ("Tài Sản Còn Lại") ra khỏi Lô Đất Thuê và/hoặc (ii) thanh lý các Tài Sản Còn Lại đó, mà không yêu cầu Bên A phải thanh toán bất kỳ khoản phí nào.

ARTICLE 5.

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

ĐIỀU 5.

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

5.1 Rights and obligations of Party A

Quyền và nghĩa vụ của Bên A

- (a) To request Party B to pay the Transfer Price fully and timely;
Yêu cầu Bên B thanh toán Giá Chuyển Nhượng đầy đủ và đúng hạn;
- (b) To hand over the Assets and the Relevant Agreements;
Bàn giao Tài Sản và Hợp Đồng Liên Quan;
- (c) To move the Remaining Assets out of the Leased Land and/or liquidate such Remaining Assets without paying any fees or charges to Party B; and
Di dời các Tài Sản Còn Lại ra khỏi Lô Đất Thuê và/hoặc thanh lý các Tài Sản Còn Lại đó mà không phải thanh toán bất kỳ khoản phí nào cho Bên B; và
- (d) To exercise other rights and perform other obligations and responsibilities as provided for in this Agreement and the Applicable Law.
Thực hiện các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm khác theo quy định của Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng.

5.2 Rights and obligations of Party B
Quyền và nghĩa vụ của Bên B

- (a) To request Party A to hand over the Assets and the Relevant Agreements; Receive the handover of the Assets and the Relevant Agreements from Party A.
Yêu cầu Bên A bàn giao Tài Sản và Hợp Đồng Liên Quan; Nhận bàn giao Tài Sản và Hợp Đồng Liên Quan từ Bên A;
- (b) To make payment of the Transfer Price in full and on time as specified in this Agreement;
Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Chuyển Nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (c) To carry out all necessary procedures to record Party B's ownership of the handed-over Assets at its own expense;
Tự thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để ghi nhận quyền sở hữu của Bên B đối với các Tài Sản được bàn giao bằng chi phí của mình
- (d) To create all favorable conditions for Party A to be able to (i) move the Remaining Assets (including but not limited to inventories) out of the Leased Land and/or (ii) liquidate such Remaining Assets without requiring Party A to pay any fees or charges; and
Tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên A có thể (i) di dời các Tài Sản Còn Lại (bao gồm nhưng không giới hạn bởi hàng tồn kho) ra khỏi Lô Đất Thuê và/hoặc (ii) thanh lý các Tài Sản Còn Lại đó mà không được yêu cầu Bên A thanh toán bất kỳ khoản phí nào; và
- (e) To exercise other rights and perform other obligations and responsibilities as provided for in this Agreement and the Applicable Law.

Thực hiện các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm khác theo quy định của Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng.

**ARTICLE 6.
ĐIỀU 6.**

**WARRANTIES
BẢO ĐẢM**

6.1. Party A represents and warrants to and for the benefit of Party B as follows:

Bên A tuyên bố và bảo đảm cho và vì lợi ích của Bên B như sau:

- (a) it has the capacity to enter into and perform and comply with its obligations under this Agreement;
Bên A có đủ năng lực để giao kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này;
- (b) all actions, conditions and things required to be taken, fulfilled and done in order to (i) enable it to lawfully enter into and perform and comply with its obligations under this Agreement; and (ii) ensure that those obligations are valid, legally binding and enforceable;
mọi hành động, điều kiện và công việc cần tiến hành, hoàn thành hoặc thực hiện nhằm (i) tạo điều kiện cho Bên A ký kết, thực hiện và tuân thủ một cách hợp pháp với các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này; và (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ đó là có hiệu lực, đều hợp pháp và có thể thực hiện;
- (c) its entry into and/or performance of or compliance with its obligations under this Agreement do not and will not violate any Applicable Law to which it is subject;
việc ký kết và/hoặc thực hiện và tuân thủ với các nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng này không và sẽ không vi phạm bất kỳ Luật Áp Dụng nào mà Bên A là đối tượng áp dụng;
- (d) its obligations under this Agreement are valid, binding and enforceable in accordance with its terms;
các nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng này là có hiệu lực, có tính ràng buộc và có thể thực thi theo các điều khoản của Hợp Đồng;
- (e) its entry into and/or performance of or compliance with its obligations under this Agreement do not and will not violate any agreement to which it is a party or which is binding on it or its assets;
việc ký kết và/hoặc thực hiện hoặc tuân thủ các nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng này không và sẽ không vi phạm bất kỳ hợp đồng nào mà Bên A là một bên hoặc ràng buộc Bên A hoặc tài sản của Bên A;
- (f) no litigation, arbitration or administrative proceeding is current or pending or threatened (i) to restrain its entry into and/or performance or enforcement of or compliance with its obligations under this Agreement; or (ii) which has or could have an adverse effect on its ability to perform its obligations under this Agreement;
không có bất kỳ khiếu kiện, xét xử trọng tài hoặc thủ tục hành chính nào đang diễn ra hoặc đang chờ giải quyết hoặc có nguy cơ diễn ra mà (i) hạn chế việc Bên A ký

kết và/hoặc thực hiện hoặc thi hành hoặc tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này; hoặc (ii) có hoặc có thể có ảnh hưởng tiêu cực đối với khả năng của Bên A trong việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;

- (g) it is the sole, legal and beneficial owner of the Assets and has a full, valid, marketable and undisputed title to the Assets;
Bên A là chủ sở hữu duy nhất, hợp pháp của Tài Sản và có quyền sở hữu đầy đủ, có hiệu lực, có thể chuyển nhượng và không tranh chấp đối với Tài Sản;
- (h) on the Completion Date, the Assets are not, and shall not be, subject to any adverse rights, interests, claims, restrictions or Encumbrances; and
vào Ngày Hoàn Thành, Tài Sản không, và sẽ không, bị phụ thuộc vào bất kỳ quyền, lợi ích, yêu cầu bồi thường, hạn chế hoặc Biện Pháp Bảo Đảm bất lợi nào; và
- (i) there are no and will not be any disputes, actions, claims, demands or proceedings in respect of the Assets, the Relevant Agreements or any part thereof which affects or might in the future affect the ownership, possession and use of the Assets.
hiện tại không có và sẽ không có bất kỳ tranh chấp, hành động, khiếu nại, yêu cầu hoặc thủ tục pháp lý nào liên quan đến Tài Sản, Hợp Đồng Liên Quan hoặc bất kỳ phần nào của Hợp Đồng Liên Quan mà ảnh hưởng hoặc trong tương lai có thể ảnh hưởng đến quyền sở hữu, chiếm hữu và sử dụng Tài Sản.

Party A warrants and represents that the Warranties set out in Article 6.1 above ("Warranties Of Party A") are true and accurate in all respects as at the date hereof and will continue to be true and accurate in all respects and at all times up to and including Completion (except Article 6.1(h)) subject only to:

Bên A bảo đảm và tuyên bố rằng các bảo đảm được nêu trong Điều 6.1 ở trên ("Bảo Đảm Của Bên A") là trung thực và chính xác trong mọi khía cạnh tại thời điểm này và sẽ tiếp tục trung thực và chính xác ở mọi phương diện và tại mọi thời điểm cho đến khi Hoàn Thành (trừ Điều 6.1(h)) và tùy thuộc vào:

- (i) any exception expressly provided for under the terms of this Agreement; and
bất kỳ ngoại lệ nào được quy định rõ ràng theo các điều khoản của Hợp Đồng này; và
- (ii) any matter or thing hereafter done or omitted to be done at the request in writing or with the written approval of Party B.
bất kỳ vấn đề hoặc điều gì sau đây được thực hiện hoặc bỏ qua theo yêu cầu bằng văn bản hoặc bằng văn bản chấp thuận của Bên B.

6.2. Party B represents and warrants to and for the benefit of Party A as follows:

Bên B tuyên bố và bảo đảm cho và vì lợi ích của Bên A như sau:

- (a) it has the capacity to enter into and perform and comply with its obligations under this Agreement;
Bên B có đủ năng lực để giao kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này;

- (b) all actions, conditions and things required to be taken, fulfilled and done in order to (i) enable it to lawfully enter into and perform and comply with its obligations under this Agreement; and (ii) ensure that those obligations are valid, legally binding and enforceable;
mọi hành động, điều kiện và công việc cần tiến hành, hoàn thành hoặc thực hiện nhằm (i) tạo điều kiện cho Bên A ký kết, thực hiện và tuân thủ một cách hợp pháp với các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này; và (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ đó là có hiệu lực, điều hợp pháp và có thể thực hiện;
- (c) its entry into and/or performance of or compliance with its obligations under this Agreement do not and will not violate any Applicable Law to which it is subject;
việc ký kết và/hoặc thực hiện và tuân thủ với các nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này không và sẽ không vi phạm bất kỳ Luật Áp Dụng nào mà Bên B là đối tượng áp dụng;
- (d) its obligations under this Agreement are valid, binding and enforceable in accordance with its terms;
các nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này là có hiệu lực, có tính ràng buộc và có thể thực thi theo các điều khoản của Hợp Đồng;
- (e) its entry into and/or performance of or compliance with its obligations under this Agreement do not and will not violate any agreement to which it is a party or which is binding on it or its assets;
việc ký kết và/hoặc thực hiện hoặc tuân thủ các nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này không và sẽ không vi phạm bất kỳ hợp đồng nào mà Bên B là một bên hoặc ràng buộc Bên B hoặc tài sản của Bên B;
- (f) no litigation, arbitration or administrative proceeding is current or pending or threatened (i) to restrain its entry into and/or performance or enforcement of or compliance with its obligations under this Agreement; or (ii) which has or could have an adverse effect on its ability to perform its obligations under this Agreement;
không có bất kỳ khiếu kiện, xét xử trọng tài hoặc thủ tục hành chính nào đang diễn ra hoặc đang chờ giải quyết hoặc có nguy cơ diễn ra mà (i) hạn chế việc Bên B ký kết và/hoặc thực hiện hoặc thi hành hoặc tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này; hoặc (ii) có hoặc có thể có ảnh hưởng tiêu cực đối với khả năng của Bên B trong việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
- (g) Bên B has or will have, at the relevant time required by this Agreement, sufficient funds to (1) complete the payments in accordance with this Agreement when such payments fall due and (2) implement the Transaction in accordance with the terms of this Agreement. To clarify, the access to such sources of funds by Party B is not a condition of Completion.
Bên B có hoặc sẽ có, tại thời điểm liên quan theo yêu cầu tại Hợp Đồng này, đủ nguồn tiền để (1) hoàn tất các khoản thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này khi các khoản thanh toán đó đến hạn và (2) thực hiện Giao Dịch theo các điều khoản của Hợp Đồng này. Để làm rõ, việc Bên B có được những nguồn tiền đó không phải là điều kiện cho Hoàn Thành.

- (h) The funds used by Party B in making payments for this Transaction does not contravene the Applicable Law on anti-corruption, anti-bribery, anti-money laundering.

Nguồn tiền mà Bên B có được để sử dụng vào việc thanh toán cho Giao Dịch này không trái với các quy định của Luật Áp Dụng về chống tham nhũng, hối lộ, rửa tiền.

Party B warrants and represents that the Warranties set out in Article 6.2 above ("Warranties Of Party B") are true and accurate in all respects as at the date hereof and will continue to be true and accurate in all respects and at all times up to and including Completion subject only to:

Bên B bảo đảm và tuyên bố rằng các bảo đảm được nêu trong Điều 6.2 ở trên ("Bảo Đảm Của Bên B") là trung thực và chính xác trong mọi khía cạnh tại thời điểm này và sẽ tiếp tục trung thực và chính xác ở mọi phương diện và tại mọi thời điểm cho đến khi Hoàn Thành và tùy thuộc vào:

- (i) any exception expressly provided for under the terms of this Agreement; and
bất kỳ ngoại lệ nào được quy định rõ ràng theo các điều khoản của Hợp Đồng này; và
- (ii) any matter or thing hereafter done or omitted to be done at the request in writing or with the written approval of Party A.
bất kỳ vấn đề hoặc điều gì sau đây được thực hiện hoặc bỏ qua theo yêu cầu bằng văn bản hoặc bằng văn bản chấp thuận của Bên A.

(Warranties Of Party A and Warranties Of Party B hereinafter referred as the "Warranties").

(Bảo Đảm của Bên A và Bảo Đảm Của Bên B sau đây gọi chung là "Bảo Đảm")

- 6.3 Each of the Warranties is without prejudice to any other Warranty and no part of any Warranty shall govern or limit the extent or application of any part of any other Warranty.
Mỗi Bảo Đảm không ảnh hưởng đến bất kỳ Bảo Đảm nào khác và không có bất kỳ phần nào của Bảo Đảm sẽ chi phối hoặc giới hạn phạm vi hoặc áp dụng bất kỳ phần nào của bất kỳ Bảo Đảm nào khác.

- 6.4 Each Party undertakes to forthwith disclose to the other Party any circumstance which arises or becomes known to such Party which is inconsistent with, or renders untrue or inaccurate, any of the Warranties given by it.

Mỗi Bên cam kết ngay lập tức công bố cho Bên còn lại về bất kỳ trường hợp nào phát sinh hoặc Bên đó biết mà trái ngược với hoặc gây ra sự không trung thực hoặc không chính xác đối với bất kỳ Bảo Đảm nào mà Bên đó đã đưa ra.

- 6.5 If before Completion:

Nếu trước khi Hoàn Thành:

- (a) any event, matter or circumstance which is inconsistent with, contrary to or otherwise constitutes a breach of any of the Warranties ("Relevant Breach") shall occur or be

discovered; or

bất kỳ sự kiện, vấn đề hoặc trường hợp nào mâu thuẫn, trái ngược với hoặc bằng cách nào khác cấu thành một vi phạm đối với bất kỳ Bảo Đảm ("Vi Phạm Liên Quan") xảy ra hoặc được phát hiện; hoặc

- (b) any act, omission or event shall take place or occur which renders any of the Warranties untrue, inaccurate or misleading;

bất kỳ hành động, không hành động hoặc sự kiện nào diễn ra hoặc xảy ra khiến cho bất kỳ Bảo Đảm nào trở nên không trung thực, không chính xác hoặc gây nhầm lẫn;

and the Relevant Breach or the untrue, inaccurate or misleading Warranty is not remedied by Party A within thirty (30) days from Party B's written notice to Party A or at least one (01) Business Day before the Completion (whichever is the earlier date), Party B shall be entitled at any time prior to the Completion, by notice in writing together with supporting documents and evidence to Party A, to terminate this Agreement in accordance with Article 4.3.

và một Vi Phạm Liên Quan hoặc Bảo Đảm không trung thực, không chính xác hoặc gây nhầm lẫn nào đó không được Bên cam kết khắc phục trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên còn lại gửi thông báo bằng văn bản kèm các hồ sơ, tài liệu chứng minh cho Bên cam kết hoặc ít nhất một (01) Ngày Làm Việc trước khi Hoàn Thành (tùy ngày nào xảy ra trước), vào bất kỳ thời điểm nào trước khi Hoàn Thành và bằng thông báo bằng văn bản gửi Bên cam kết, Bên còn lại được quyền chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 4.3.

ARTICLE 7.
ĐIỀU 7.

INDEMNITY AND PENALTY
BỒI THƯỜNG VÀ PHẠT VI PHẠM

- 7.1 Without prejudice to the other rights and remedies conferred on Party B under this Agreement or under any Applicable Law, Party A shall indemnify and at all times hereafter keep Party B indemnified, against any and all direct, actual and proven losses, damages, actions, proceedings, claims, demands, liabilities and costs and expenses which are suffered or incurred by Party B or asserted against Party B by any person, firm or entity in respect of any matter or event whatsoever arising out of, in the course of, by reason of or in respect of:

Không ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp khắc phục khác mà Bên B được hưởng theo Hợp Đồng này hoặc theo bất kỳ Luật Áp Dụng nào, Bên A sẽ bồi thường và tại mọi thời điểm sau khi ký kết Hợp Đồng này đảm bảo cho Bên B được bồi thường đối với bất kỳ và tất cả các tổn thất, thiệt hại, khiếu kiện, thủ tục pháp lý, yêu cầu bồi thường, yêu cầu, trách nhiệm pháp lý, chi phí và phí tổn trực tiếp, thực tế và có thể chứng minh được mà Bên B phải gánh chịu hoặc được yêu cầu thanh toán bởi bất kỳ người, công ty hoặc pháp nhân nào liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào dưới bất kỳ hình thức nào phát sinh từ, trong quá trình, bởi nguyên nhân nào hoặc liên quan đến:

- (a) any material breach of this Agreement (including any breach of any of the Warranties Of Party A) or any Applicable Law by Party A or any of the Warranties Of Party A being found invalid, inaccurate, untrue or misleading in any aspect; or
bất kỳ vi phạm trọng yếu nào đối với Hợp Đồng này (bao gồm cả một vi phạm nào đó đối với bất kỳ Bảo Đảm Của Bên A nào) hoặc đối với bất kỳ Luật Áp Dụng nào bởi Bên A hoặc bất kỳ Bảo Đảm Của Bên A nào được xác định là vô hiệu, không

chính xác, không trung thực và gây nhầm lẫn về bất kỳ phương diện nào; hoặc

- (b) any termination of this Agreement or the Transaction by Party A which is not in accordance with the Agreement.

bất kỳ việc chấm dứt Hợp Đồng hoặc Giao Dịch nào bởi Bên A mà trái với quy định của Hợp Đồng này.

- (c) any other wrongful act, omission or default by Party A.

bất kỳ hành động sai trái, không hành động hoặc vi phạm nào khác bởi Bên A.

For avoidance of doubt, in any of such events, Party B shall also be entitled to request Party A to continue to strictly perform all of its obligations under this Agreement, including any obligations which Party A has failed to perform provided in this Article 7.1. *Để tránh hiểu nhầm, trong bất kỳ trường hợp nào như vậy Bên B cũng sẽ được quyền yêu cầu Bên A tiếp tục thực hiện nghiêm túc tất cả các nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng này, bao gồm cả các nghĩa vụ mà Bên A đã không thực hiện theo quy định tại Điều 7.1 này.*

- 7.2 Without prejudice to the other rights and remedies conferred on Party A under this Agreement or under any Applicable Law, Party B shall indemnify and at all times hereafter keep Party A indemnified, against any and all direct, actual and proven losses, damages, actions, proceedings, claims, demands, liabilities and costs and expenses which are suffered or incurred by Party A or asserted against Party A by any person, firm or entity in respect of any matter or event whatsoever arising out of, in the course of, by reason of or in respect of:

Không ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp khắc phục khác mà Bên A được hưởng theo Hợp Đồng này hoặc theo bất kỳ Luật Áp Dụng nào, Bên B sẽ bồi thường và tại mọi thời điểm sau khi ký kết Hợp Đồng này đảm bảo cho Bên A được bồi thường đối với bất kỳ và tất cả các tổn thất, thiệt hại, khiếu kiện, thủ tục pháp lý, yêu cầu bồi thường, yêu cầu, trách nhiệm pháp lý, chi phí và phí tổn trực tiếp, thực tế và có thể chứng minh được mà Bên A phải gánh chịu hoặc được yêu cầu thanh toán bởi bất kỳ người, công ty hoặc pháp nhân nào liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào dưới bất kỳ hình thức nào phát sinh từ, trong quá trình, bởi nguyên nhân nào hoặc liên quan đến:

- (a) any material breach of this Agreement (including any breach of any of the Warranties Of Party B) or any Applicable Law by Party B or any of the Warranties Of Party B being found invalid, inaccurate, untrue or misleading in any aspect; or *bất kỳ vi phạm trọng yếu nào đối với Hợp Đồng này (bao gồm cả một vi phạm nào đó đối với bất kỳ Bảo Đảm Của Bên B nào) hoặc đối với bất kỳ Luật Áp Dụng nào bởi Bên B hoặc bất kỳ Bảo Đảm Của Bên B nào được xác định là vô hiệu, không chính xác, không trung thực và gây nhầm lẫn về bất kỳ phương diện nào; hoặc*

- (b) any termination of this Agreement or the Transaction by Party B which is not in accordance with the Agreement; or *bất kỳ việc chấm dứt Hợp Đồng hoặc Giao Dịch nào bởi Bên B mà trái với quy định của Hợp Đồng này; hoặc*

- (c) any other wrongful act, omission or default by Party B.
bất kỳ hành động sai trái, không hành động hoặc vi phạm nào khác bởi Bên B.

For avoidance of doubt, in any of such events, Party A shall also be entitled to request Party B to continue to strictly perform all of its obligations under this Agreement, including any obligation which Party B has failed to perform provided in this Article 7.2. *Để tránh hiểu nhầm, trong bất kỳ trường hợp nào như vậy Bên A cũng sẽ được quyền yêu cầu Bên B tiếp tục thực hiện nghiêm túc tất cả các nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này, bao gồm cả các nghĩa vụ mà Bên B đã không thực hiện theo quy định tại Điều 7.2 này.*

- 7.3 Any Party breaching this Agreement which results in the cancellation and/or termination of this Agreement and/or the Transaction, the breaching party shall have to pay the other party the compensation for all direct, actual and proven damages and losses caused by the breaching party.

Bất kỳ Bên nào vi phạm Hợp Đồng này dẫn đến Hợp Đồng và/hoặc Giao Dịch bị hủy bỏ và/hoặc bị chấm dứt, bên vi phạm sẽ phải thanh toán cho bên kia tiền bồi thường đối với toàn bộ thiệt hại và mất mát trực tiếp, thực tế và có thể chứng minh được gây ra bởi bên vi phạm.

ARTICLE 8. CONFIDENTIALITY
ĐIỀU 8. BẢO MẬT

- 8.1 Each Party (the "Receiving Party") hereby warrants and represents to and undertakes in favor of the other Party (the "Disclosing Party") that it shall not, without the prior written consent of the Disclosing Party, divulge or communicate to any third parties, or use or exploit for any purpose other than the intended collaboration between the Parties, any confidential information (the reference to which shall include the existence of negotiations and the terms of this Agreement) or any business, financial or trading information and/or any information concerning transactions or affairs relating to the Disclosing Party or its owners or shareholders which may have come to its knowledge during any discussions or negotiations relating to this Agreement or as a result of entering into this Agreement.

Mỗi Bên ("Bên Tiếp Nhận") tại đây cam đoan, bảo đảm và cam kết vì lợi ích của Bên còn lại ("Bên Tiết Lộ") rằng Bên đó sẽ không tiết lộ, truyền đạt cho bất kỳ bên thứ ba nào, hoặc sử dụng, khai thác bất kỳ thông tin bảo mật nào (dẫn chiếu tới các nguồn chứa đựng thông tin về sự thương lượng và các điều khoản của Hợp Đồng này) hoặc bất kỳ thông tin nào về hoạt động kinh doanh, tài chính, thương mại và/hoặc những thông tin liên quan đến giao dịch hoặc công việc của Bên Tiết Lộ hoặc các chủ sở hữu, các cổ đông của Bên Tiết Lộ mà Bên đó có thể biết được thông qua các cuộc thảo luận hoặc thương lượng liên quan đến Hợp Đồng này hoặc là kết quả của việc tham gia vào Hợp Đồng này.

- 8.2 Notwithstanding Article 8.1, the confidentiality obligation shall not apply to:
Không phụ thuộc vào các quy định tại Điều 8.1, nghĩa vụ bảo mật không áp dụng đối với:

- (a) any information which is or becomes generally known to the public, other than by reason of any breach of this Agreement or any willful or negligent act or omission on the part of the Receiving Party or any of its employees;
bất kỳ thông tin nào được coi là hoặc trở thành hiểu biết thông thường với công

chúng, ngoài những lý do vi phạm Hợp Đồng này hoặc bất kỳ hành vi sai trái cố ý hay sơ suất nào hoặc sự không hành động của Bên Tiếp Nhận hay nhân viên của Bên Tiếp Nhận;

- (b) any information that is, at the time of disclosure, legally in the possession of the Receiving Party;
bất kỳ thông tin nào tại thời điểm công bố đã được sở hữu hợp pháp bởi Bên Tiếp Nhận;
- (c) any information that is required to be disclosed pursuant to any order, rule or regulation of any court or competent government authority or pursuant to the rules or the requirements of any applicable stock exchange (provided, however, that the Receiving Party promptly notifies the Disclosing Party of such requirement and its reason for disclosing such information);
bất kỳ thông tin nào mà được yêu cầu công bố theo lệnh, quy định của tòa án hay cơ quan có thẩm quyền thuộc chính phủ hoặc theo các quy định, yêu cầu về giao dịch chứng khoán (với điều kiện là Bên Tiếp Nhận nhanh chóng thông báo cho Bên Tiết Lộ về yêu cầu đó và lý do của việc công bố thông tin này);
- (d) any information lawfully acquired from a third party who had full right to disclose it on a non-confidential basis; and
bất kỳ thông tin được yêu cầu hợp pháp từ bên thứ ba với đầy đủ thẩm quyền công bố thông tin trên cơ sở không bảo mật; và
- (e) any information which is required by employees of the Receiving Party or by solicitors, financiers, advisers and consultants appointed by the Receiving Party for the purposes of implementing the objectives of this Agreement, provided that the Receiving Party shall procure that each of its employees and that each of the solicitors, financiers, advisers and consultants so appointed by the Receiving Party shall strictly observe the terms of this Article 8 as though the said employees, solicitors, advisers and consultants had extended similar binding undertakings to the Disclosing Party, its owners and shareholders, and at the request of any Disclosing Party, shall further procure that the said employees, solicitors, financiers, advisers and consultants execute written undertakings in favor of the Disclosing Party, its owners and shareholders to comply with the terms of this Article 8.
bất kỳ thông tin nào được yêu cầu bởi nhân viên của Bên Tiếp Nhận hoặc bởi các luật sư, chuyên gia tài chính, nhà tư vấn, cố vấn được chỉ định bởi Bên Tiếp Nhận nhằm mục đích thực hiện các mục tiêu của Hợp Đồng này, với điều kiện là Bên Tiếp Nhận sẽ đảm bảo rằng mỗi nhân viên và mỗi luật sư, chuyên gia tài chính, nhà tư vấn, cố vấn được chỉ định bởi Bên Tiếp Nhận sẽ nghiêm chỉnh tuân thủ các nội dung tại Điều 8 như thể những nhân viên, luật sư, chuyên gia tài chính, nhà tư vấn, cố vấn đã có các cam kết tuân thủ tương tự với Bên Tiết Lộ, các chủ sở hữu, các cổ đông của Bên Tiết Lộ, và theo yêu cầu của Bên Tiết Lộ, sẽ đảm bảo rằng các nhân viên, luật sư, chuyên gia tài chính, nhà tư vấn, cố vấn này sẽ ký kết một cam kết bằng văn bản vì lợi ích của Bên Tiết Lộ, các chủ sở hữu và các cổ đông của Bên Tiết Lộ theo các quy định tại Điều 8 này.

- 8.3 The confidentiality obligation under this Article 8 shall survive and continue to apply and remain in full force and effect after the termination of this Agreement.
Nghĩa vụ bảo mật theo Điều 8 này sẽ tồn tại, tiếp tục áp dụng và duy trì hiệu lực, giá trị đầy đủ sau khi Hợp Đồng này chấm dứt.

ARTICLE 9. MISCELLANEOUS
ĐIỀU 9. ĐIỀU KHOẢN KHÁC

- 9.1 The Parties shall do all acts and things and sign and execute all documents requisite for the purpose of implementing the terms of this Agreement.
Các Bên sẽ thực hiện tất cả các hành động và công việc và ký kết tất cả các tài liệu cần thiết nhằm thực hiện các điều khoản của Hợp Đồng này.
- 9.2 This Agreement contains the entire agreement between the Parties as to the subject matter of this Agreement save and except those mutually agreed upon in writing between the Parties after the date of this Agreement. This Agreement supersedes and cancels any previous understandings, commitments, agreements or representations whatsoever, whether oral or written, expressed or implied in relation to the contents hereof.
Hợp Đồng này bao gồm toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên liên quan đến nội dung chính của Hợp Đồng này ngoại trừ các nội dung đã được Các Bên cùng thống nhất bằng văn bản sau khi ký kết Hợp Đồng này. Hợp Đồng này thay thế và hủy bỏ tất cả các cam kết, thỏa thuận hoặc cam đoan dưới bất kỳ hình thức nào, dù là bằng văn bản hay bằng lời nói, được thể hiện hoặc ngầm định liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.
- 9.3 If part of this Agreement is or becomes invalid or non-binding, the Parties shall remain bound to the remaining part. The Parties shall replace the invalid or non-binding part with provisions which are valid and binding and the legal effect of which, given the contents and purpose of this Agreement, is to the greatest extent possible, and similar to that of the invalid or non-binding part.
Nếu một phần của Hợp Đồng này vô hiệu hoặc không có hiệu lực ràng buộc, Các Bên sẽ vẫn chịu sự ràng buộc với các điều khoản còn lại. Các Bên sẽ thay thế nội dung vô hiệu hoặc không ràng buộc bằng các điều khoản hợp pháp, ràng buộc và có hiệu lực pháp lý, theo nội dung và mục đích của Hợp Đồng này, ở khả năng lớn nhất có thể, và áp dụng tương tự đối với các điều khoản vô hiệu hoặc không ràng buộc một phần.
- 9.4 No waiver by any Party of any breach of this Agreement by the other Party shall be considered as waiver of any subsequent breach of the same or any other provision. No failure to exercise or any delay in exercising on the part of any Party of any right or remedy hereunder or by Applicable Law shall prevent any further or other exercise of any other right or remedy.
Việc một Bên từ bỏ một vi phạm nào đó của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này sẽ không được coi là từ bỏ đối với bất kỳ vi phạm tiếp sau nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng hoặc bất kỳ quy định nào khác. Việc một Bên không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào theo Hợp Đồng này hoặc Luật Áp Dụng sẽ không ngăn cản việc thực hiện bổ sung hoặc thực hiện khác đối với bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác.

- 9.5 No variation of this Agreement shall be valid or effective unless made in writing and signed by both Parties. The Parties shall comply with all the formalities prescribed by Applicable Law in respect of such variation.

Không có thay đổi nào của Hợp Đồng này có giá trị pháp lý hoặc có hiệu lực trừ khi thay đổi đó được thực hiện bằng văn bản và được ký bởi Các Bên. Các Bên sẽ tuân thủ với các quy trình được Luật Áp Dụng quy định đối với thay đổi đó.

- 9.6 Each of the Parties expressly and specifically agrees and accepts that the terms of this Agreement are fair and reasonable and that they have entered into this Agreement voluntarily.

Mỗi Bên đồng ý và chấp nhận một cách rõ ràng và cụ thể rằng các điều khoản của Hợp Đồng này là phù hợp và hợp lý và rằng Các Bên đã ký kết Hợp Đồng này một cách tự nguyện.

- 9.7 Any termination of this Agreement shall be without prejudice to any rights and liabilities which have accrued under this Agreement, provided always that neither Party shall be liable to the other Party for any special, indirect or consequential damages arising out of any breach of this Agreement or any matter whatsoever. Further, any termination of this Agreement shall be without prejudice to any provisions agreed by the Parties to survive termination of this Agreement.

Bất kỳ chấm dứt nào đối với Hợp Đồng này sẽ không ảnh hưởng đến các quyền và trách nhiệm pháp lý được quy định theo Hợp Đồng này, luôn luôn với điều kiện là không Bên nào phải chịu trách nhiệm trước Bên còn lại đối với bất kỳ thiệt hại đặc biệt, gián tiếp hoặc mang tính hệ quả nào phát sinh từ bất kỳ vi phạm nào của Hợp Đồng này hoặc bất kỳ vấn đề nào dưới bất kỳ hình thức nào. Đồng thời, việc chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ quy định nào được Các Bên thống nhất sẽ tiếp tục có hiệu lực sau khi chấm dứt.

ARTICLE 10.
ĐIỀU 10.

GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION
LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 10.1 This Agreement shall be interpreted in accordance with and governed by the laws of Vietnam.

Hợp Đồng này được giải thích và được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

- 10.2 Any disputes arising from or related to this Contract shall, to the extent possible, be settled amicably by negotiation and discussion between the Parties. If the Parties fail to settle the dispute through negotiation and discussion within thirty (30) days from the date of notice of dispute served by one Party to the other, either Party may commence arbitration proceedings at the Vietnam International Arbitration Center (VIAC) at the Vietnam Chamber of Commerce and Industry in accordance with the arbitration rules of VIAC (the "Rules"). The location of arbitration shall be Hanoi. Three (03) arbitrators shall be appointed in accordance with the Rules and the language of arbitration shall be Vietnamese. The arbitration award shall be final and binding on the Parties.

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc có liên quan đến Hợp Đồng này, trong phạm vi có thể, sẽ được giải quyết hữu nghị thông qua thương lượng và thảo luận giữa Các Bên. Nếu Các Bên không giải quyết được tranh chấp thông qua thương lượng và thảo luận trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày của thông báo về tranh chấp được một Bên gửi đến Bên còn lại,

thì một Bên có thể bắt đầu quá trình giải quyết tranh chấp theo thủ tục trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) bên cạnh Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam theo các quy tắc tố tụng trọng tài của VIAC ("Quy Tắc Trọng Tài"). Địa điểm trọng tài là Thành phố Hà Nội. Ba (3) trọng tài viên sẽ được chỉ định theo Quy Tắc Trọng Tài. Ngôn ngữ sử dụng trong thủ tục trọng tài là tiếng Việt. Phán quyết trọng tài sẽ là chung thẩm và có giá trị ràng buộc đối với Các Bên.

ARTICLE 11. EXECUTION
ĐIỀU 11. KÝ KẾT

This Agreement shall become effective upon execution by the legal or authorized representatives of both Parties. This Agreement is executed in four (04) bilingual copies in English and Vietnamese having equal validity. In case there are any inconsistencies between two languages, the provisions of the Vietnamese version shall prevail. Each Party keep two (02) copies.

Hợp Đồng này có hiệu lực sau khi được ký kết bởi đại diện theo pháp luật hoặc theo ủy quyền của Các Bên. Hợp Đồng này được ký kết thành bốn (04) bản song ngữ bằng tiếng Anh và tiếng Việt, cả hai ngôn ngữ có giá trị pháp lý như nhau. Tuy nhiên, trong trường hợp có bất kỳ sự khác biệt giữa hai ngôn ngữ, nội dung tiếng Việt sẽ ưu tiên áp dụng. Mỗi Bên giữ hai (02) bản.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties hereto have duly executed this Agreement on the date first above written.

ĐỂ LÀM BẰNG, Các Bên theo Hợp Đồng này đã ký kết hợp lệ Hợp Đồng này vào ngày được ghi ở phần đầu.



TỔNG GIÁM ĐỐC
SWAIN AJAYA KUMAR

ON BEHALF OF PARTY B
ĐẠI DIỆN BÊN B



TỔNG GIÁM ĐỐC
Đỗ Minh Kiên

APPENDIX A | PHỤ LỤC A**List of Assets****Danh Sách Tài Sản****1. List of Real estate**
Danh sách Bất động sản

Building Item <i>Hạng mục công trình</i>	Construction area (m ²) <i>Diện tích xây dựng (m²)</i>
Office building and warehouse <i>Nhà văn phòng và kho</i>	1620,0
Workshop <i>Nhà xưởng</i>	19891,7
Garage <i>Nhà để xe</i>	528,0
Warehouses (02 buildings) <i>Nhà kho (02 nhà)</i>	284,5
Canteen <i>Nhà ăn</i>	520,0

2. List of Machinery and Equipment
Danh sách Máy móc và Thiết bị

No. <i>STT</i>	Asset <i>Tài Sản</i>	Code <i>Mã số</i>	Original value <i>Giá trị ban đầu</i> (VND)	Residual value <i>Giá trị còn lại</i> <i>sau khấu hao</i> (VND)	Status <i>Tình trạng</i>

APPENDIX B | PHỤ LỤC B
List of Relevant Agreements
Danh Sách Hợp Đồng Liên Quan

No. STT	Agreement/Document <i>Hợp đồng/Tài liệu</i>	Signing/Issuance date <i>Ngày ký kết/phát hành</i>	Party <i>Bên tham gia/ban hành</i>	Subject <i>Đối tượng</i>	Term <i>Thời hạn</i>
1	Existing Land Lease Agreement <i>Hợp Đồng Thuê Đất Hiện Tại</i>	December 02, 1997 <i>Ngày 02/12/1997</i>	- NOI BAI DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED; <i>CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN PHÁT TRIỂN NỘI BAI;</i> - ZAMIL STEEL BUILDINGS VIETNAM COMPANY LIMITED. <i>CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN NHÀ THÉP TIỀN CHÊ ZAMIL VIỆT NAM.</i>	The land area is 41,307 square meters <i>Khu đất rộng 41.307 m²</i>	Thirty (30) years <i>Ba mươi (30) năm</i>
	Certificate of land use rights, house ownership rights and other assets attached to land No. CK 273436 <i>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 273436</i>	August 7, 2017 <i>Ngày 07/08/2017</i>	Hanoi City People's Committee <i>UBND Thành phố Hà Nội</i>	The land area is 41,307 square meters <i>Khu đất rộng 41.307 m²</i>	Thirty (30) years from June 27, 1997 <i>Ba mươi (30) năm kể từ ngày 27/06/1997</i>

APPENDIX C | PHỤ LỤC C

Transfer Price

Giá Chuyển Nhượng

The Transfer Price is VND
Giá Chuyển Nhượng là

VNĐ.



TRIPARTITE AGREEMENT
ON THE TRANSFER OF ASSETS AT THE LEASED LAND
AND RIGHTS AND OBLIGATIONS UNDER THE LEASE AGREEMENT
THỎA THUẬN BA BÊN
VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN TẠI LÔ ĐẤT THUÊ
VÀ CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ THEO HỢP ĐỒNG THUÊ

Today, the following parties are present:

Hôm nay, ngày 20 tháng 11 năm 2025, chúng tôi gồm các bên sau đây:

1. THE LANDLORD:
BÊN CHO THUÊ:

NOI BAI DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED, a company established under the laws of Vietnam, particulars of which are as follows:

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NỘI BÀI, một công ty được thành lập theo pháp luật Việt Nam, có thông tin cụ thể như sau:

Head Office : Noi Bai Industrial Park, Soc Son Commune, Hanoi, Vietnam
: Khu công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Trụ sở chính
Tax Code No. : 0100113991
Mã số thuế : 0100113991

Represented by : Mr. AU SING CHOY
Đại diện bởi : Ông AU SING CHOY

Title : General Director
Chức vụ : Tổng Giám đốc

2. THE TRANSFEROR:
BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

ZAMIL STEEL BUILDINGS VIETNAM COMPANY LIMITED, a company established under the laws of Vietnam, particulars of which are as follows:

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN NHÀ THÉP TIỀN CHẾ ZAMIL VIỆT NAM, một công ty được thành lập theo pháp luật Việt Nam, có thông tin cụ thể như sau:

Head Office : 14th Floor, Keangnam Hanoi Landmark Tower, Lot E6, Cau Giay Urban Area, Yen Hoa Ward, Hanoi, Vietnam

Trụ sở chính : Tầng 14, Tòa nhà Keangnam Hanoi Landmark Tower, Lô E6, Khu đô thị Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tax Code No. : 0100680623
Mã số thuế : 0100680623

Represented by : Mr. SWAIN AJAYA KUMAR
Đại diện bởi : Ông SWAIN AJAYA KUMAR

Title : General Director
Chức vụ : Tổng Giám đốc

✍

3. **THE TRANSFEREE:**
BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

HANOI INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY, a company established under the laws of Vietnam, particulars of which are as follows:

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI, một công ty được thành lập theo pháp luật Việt Nam, có thông tin cụ thể như sau:

Head Office : 14th Floor, GELEX Tower, No. 52 Le Dai Hanh, Hai Ba Trung Ward, Hanoi, Vietnam
Trụ sở chính : Tầng 14, Tòa nhà GELEX, Số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tax Code No. : 0108215473
Mã số thuế : 0108215473

Represented by : Mr. DO MINH KIEN
Đại diện bởi : Ông ĐỖ MINH KIẾN

Title : General Director
Chức vụ : Tổng Giám đốc

The Landlord, the Transferor and the Transferee shall collectively be referred to as the "Parties", and each a "Party".

Bên Cho Thuê, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sau đây sẽ được gọi chung là "Các Bên" và gọi riêng là "Bên".

WHEREAS:

XÉT RẰNG:

- The Landlord and the Transferor have entered into a Land Lease Agreement dated December 2, 1997 and its subsequent amended appendices (hereinafter referred to as the "Existing Lease Agreement") for leasing a land lot of 41,307 square meters at Lots No. 9, 11, 13 and 15, Noi Bai Industrial Park, Soc Son Commune, Hanoi (the "Leased Land"), with a land lease term of 30 years;
Bên Cho Thuê và Bên Chuyển Nhượng đã ký Hợp Đồng Thuê Đất ngày 02 tháng 12 năm 1997 và các Phụ lục sửa đổi kèm theo (sau đây gọi tắt là "Hợp Đồng Thuê Hiện Tại") để thuê khu đất có diện tích 41.307 m² tại Lô đất số 9, 11, 13 và 15 Khu Công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội ("Lô Đất Thuê") với thời hạn thuê đất là 30 năm;
- The Transferor intends to transfer its assets at the Leased Land (including its assets attached to the Leased Land) ("Assets"), and the Transferee intends to receive such transfer of all assets from the Transferor;
Bên Chuyển Nhượng dự định chuyển nhượng các tài sản của Bên Chuyển Nhượng tại Lô Đất Thuê (trong đó bao gồm cả các tài sản gắn liền với Lô Đất Thuê) ("Tài Sản"), và Bên Nhận Chuyển Nhượng dự định nhận chuyển nhượng toàn bộ các tài sản này từ Bên Chuyển Nhượng.

- Together with the transfer of Assets as mentioned above, the Transferor intends to transfer all of its rights and obligations under the Existing Lease Agreement, and the Transferee intends to receive such transfer of rights and obligations from the Transferor;
Cùng với việc chuyển nhượng Tài sản như nêu trên, Bên Chuyển Nhượng dự định chuyển giao toàn bộ các quyền và nghĩa vụ gắn liền với Hợp Đồng Thuê Hiện Tại và Bên Nhận Chuyển Nhượng dự định nhận chuyển giao toàn bộ các quyền và nghĩa vụ này từ Bên Chuyển Nhượng.

THEREFORE, the Parties enter into this Tripartite Agreement under the following terms and conditions:

VÌ VẬY, Các Bên ký kết Thỏa Thuận Ba Bên này với các điều kiện và điều khoản sau:

ARTICLE 1. CONTENT OF THE TRANSFER AGREEMENT

ĐIỀU 1. NỘI DUNG THỎA THUẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- 1.1 The Parties agrees that on 30 November 2025 or such other date as agreed by the Parties (the "Transfer Date"), (i) at the unilateral request from the Transferor and the full acceptance to waive all the rights in the Existing Lease Agreement, the Landlord and the Transferor shall sign a liquidation minute of Existing Lease Agreement, and (ii) the Landlord and the Transferee shall sign a new lease agreement (the "New Lease Agreement") for subleasing the Leased Land provided both parties agree to the new terms and conditions in the New Lease Agreement. For clarification, the Landlord and the Transferee hereby agree that during the period from the effective date of the Liquidation Minutes until 26 June 2027, the Transferee shall have the right to sublease the Leased Land with terms and conditions that are not less favorable than those of the Existing Lease Agreement. Accordingly, on and from the Transfer Date:
Các Bên đồng ý rằng vào ngày 30/11/2025 hoặc một ngày khác do Các Bên thỏa thuận ("Ngày Chuyển Giao"), (i) theo yêu cầu đơn phương của Bên Chuyển Nhượng và sự chấp thuận hoàn toàn về việc từ bỏ mọi quyền trong Hợp Đồng Thuê Hiện Tại, Bên Cho Thuê và Bên Chuyển Nhượng sẽ ký kết biên bản thanh lý Hợp Đồng Thuê Hiện Tại ("Biên Bản Thanh Lý"), và (ii) Bên Cho Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ ký kết hợp đồng thuê mới ("Hợp Đồng Thuê Mới") để thuê lại Lô Đất Thuê với điều kiện cả hai Bên cùng đồng ý với các điều khoản và điều kiện mới trong Hợp Đồng Thuê Mới. Để làm rõ, Bên Cho Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng tại đây đồng ý rằng trong khoảng thời gian tính từ ngày Biên Bản Thanh Lý có hiệu lực cho đến hết ngày 26/06/2027, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ được quyền thuê lại Lô Đất Thuê với các điều khoản và điều kiện không kém thuận lợi hơn so với Hợp Đồng Thuê Hiện Tại. Theo đó, vào và kể từ Ngày Chuyển Giao:

- (a) The Transferor shall no longer have any rights or obligations in connection with the Existing Lease Agreement. All rights and obligations arising from the New Lease Agreement as from the Transfer Date shall be exercised and performed by the Landlord and the Transferee in accordance with the principles agreed in this Agreement.
Bên Chuyển Nhượng sẽ không còn bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến Hợp Đồng Thuê Hiện Tại. Đồng thời, tất cả các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng Thuê Mới từ Ngày Chuyển Giao sẽ được trao đổi và giải quyết bởi Bên Cho Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng phù hợp với các nguyên tắc đã thỏa thuận tại Thỏa Thuận này.
- (b) The Transferee shall be bound by and comply with the provisions of the New Lease Agreement, and shall be entitled to enjoy all rights and bear all obligations under the New Lease Agreement from the Transfer Date.

Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu sự ràng buộc và tuân thủ các quy định của Hợp Đồng Thuê Mới, và được hưởng tất cả các quyền/nghĩa vụ theo Hợp Đồng Thuê Mới kể từ Ngày Chuyển Giao.

- 1.2 The Landlord, being the other party (the Lessor) to the Existing Lease Agreement, hereby agrees in writing to the transfer of the Assets from the Transferor to the Transferee as provided in Clause 1.1 above.

Bên Cho Thuê với tư cách là Bên còn lại (Bên cho thuê) trong Hợp Đồng Thuê Hiện Tại, bằng văn bản này đồng ý với việc chuyển nhượng Tài sản từ Bên Chuyển Nhượng sang cho Bên Nhận Chuyển Nhượng như nêu tại khoản 1.1 trên.

- 1.3 The transfer of Assets from the Transferor to the Transferee shall be agreed and settled by the Transferor and the Transferee under a separate contract.

Việc chuyển nhượng Tài sản từ Bên Chuyển Nhượng sang cho Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ do Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng tự thỏa thuận và giải quyết theo hợp đồng riêng.

ARTICLE 2. FINANCIAL OBLIGATIONS

ĐIỀU 2. NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

- 2.1 The Transferor has fully paid the land rental for the Leased Land for the lease period up to 02 December 2025.

Bên Chuyển Nhượng đã thanh toán toàn bộ tiền thuê đất đối với Lô Đất Thuê cho thời hạn thuê tính đến ngày 02/12/2025.

Accordingly, the Transferee shall no longer be required to pay the land rental to the Landlord for the lease period up to 02 December 2025. The Transferee shall be responsible for paying the remaining land rental corresponding to the period from 02 December 2025 until the end of the lease term.

Theo đó, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ không còn phải thanh toán giá thuê cho Bên Cho Thuê cho thời hạn thuê tính đến ngày 02/12/2025. Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê đất còn lại tương ứng với khoảng thời gian kể từ ngày 02/12/2025 cho đến hết thời hạn thuê.

- 2.2 In addition to the land rental, the Transferee shall be responsible for paying the annual fees and other arising costs in accordance with the New Lease Agreement to the Landlord from the Transfer Date.

Ngoài tiền thuê đất, Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán các khoản phí hàng năm và chi phí phát sinh khác phù hợp quy định tại Hợp Đồng Thuê Mới cho Bên Cho Thuê kể từ Ngày Chuyển Giao.

ARTICLE 3. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

ĐIỀU 3. CAM KẾT VÀ BẢO ĐẢM

Under this Agreement, the Transferor and the Transferee hereby jointly represent and warrant that:

Tại Thỏa Thuận này, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng cùng cam kết và bảo đảm rằng:

- 3.1 Parties (the Landlord, the Transferor and the Transferee) shall carry out the handover of the Leased Land together with all original documents, files and records (including but not

limited to the Existing Lease Agreement, confirmation letters and/or receipts, invoices issued by the Landlord to the Transferor) relating to the Existing Lease Agreement.

Các Bên (Bên Cho Thuê, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng) sẽ thực hiện bàn giao Lô Đất Thuê cùng với tất cả các tài liệu, hồ sơ (bao gồm nhưng không giới hạn ở Hợp Đồng Thuê Hiện Tại, thư xác nhận và/hoặc biên lai, hóa đơn do Bên Cho Thuê phát hành cho Bên Chuyển Nhượng) liên quan đến Hợp Đồng Thuê Hiện Tại.

- 3.2 The Transferor and the Transferee shall indemnify and hold the Landlord harmless from and against any disputes, claims, complaints, proceedings, damages or risks arising from and/or in connection with the transfer of Assets between the two Parties, or any payment between the two Parties relating to the amounts specified in Article 2.1 of this Agreement. *Đảm bảo cho Bên Cho Thuê tránh khỏi bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện, thiệt hại hoặc rủi ro nào phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến việc chuyển nhượng Tài sản giữa hai Bên, thanh toán giữa hai Bên liên quan đến các khoản tiền quy định tại Điều 2.1 của Thỏa Thuận này.*
- 3.3 The Transferor and the Transferee shall be solely responsible for declaring, paying and fulfilling all tax obligations and other financial liabilities related to the transfer of Assets in accordance with the law. *Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng bảo đảm tự chịu trách nhiệm kê khai, nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc chuyển nhượng Tài sản theo quy định pháp luật.*
- 3.4 The Transferor and the Transferee each represent and warrant that they have full legal capacity and authority to execute and perform their respective obligations under this Agreement and undertake to strictly comply with all terms agreed upon herein. *Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng có đầy đủ năng lực, quyền hạn để ký kết và thực hiện các nghĩa vụ theo Thỏa Thuận này và cam kết thực hiện nghiêm túc các nội dung đã thỏa thuận tại Thỏa Thuận này.*

ARTICLE 4. GENERAL PROVISIONS ĐIỀU 4. CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 4.1 This Agreement is made on the basis of mutual discussion, agreement and voluntariness of the Parties. Accordingly, any internal arrangement between the Transferor and the Transferee relating to the transfer of Assets that is not provided for in this Agreement shall not create any binding obligations on the Landlord. *Thỏa Thuận này được xây dựng trên cơ sở có sự bàn bạc và thỏa thuận thống nhất, tự nguyện của Các Bên, do đó bất kỳ thỏa thuận nội bộ nào giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng liên quan đến nội dung chuyển nhượng Tài sản mà không được quy định trong Thỏa Thuận này sẽ không có hiệu lực ràng buộc trách nhiệm với Bên Cho Thuê.*
- 4.2 If any part of this Agreement is, or is declared or becomes, invalid or unenforceable for any reason, the validity of the remaining provisions shall not be affected thereby. In such case, the Parties shall agree to replace the invalid provision with a new one that is valid under the laws of Vietnam and appropriate to ensure the Parties' rights and interests under this Agreement. *Nếu bất kỳ phần nào của Thỏa Thuận này là, hoặc bị tuyên bố hoặc trở thành vô hiệu hoặc không thể thi hành được vì bất kỳ lý do gì, thì tính hiệu lực của các phần còn lại sẽ không bị ảnh hưởng. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận và thay thế điều khoản*

vô hiệu đó bằng điều khoản mới có hiệu lực theo luật pháp Việt Nam và phù hợp để quyền lợi của Các Bên theo Thỏa Thuận này được đảm bảo.

- 4.3 This Agreement shall be governed by the laws of Vietnam. In the event of any dispute arising in connection with this Agreement, the Parties agree to give priority to resolving such dispute through negotiation. In case the Parties fail to reach a written agreement on dispute resolution within 30 (thirty) days from the date of dispute, any Party shall have the right to bring the dispute to a competent court in Vietnam for resolution.

Thỏa Thuận này được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Trường hợp có phát sinh tranh chấp về Thỏa Thuận này, thì Các Bên đồng ý sẽ ưu tiên giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng. Trong trường hợp quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp mà Các Bên không đạt được thỏa thuận bằng văn bản về việc giải quyết tranh chấp thì bất kỳ Bên nào cũng có quyền đưa tranh chấp đó ra giải quyết tại tòa án Việt Nam có thẩm quyền.

- 4.4 This Agreement constitutes an integral and inseparable part of the Existing Lease Agreement as well as the New Lease Agreement.

Thỏa Thuận này là một tài liệu không tách rời của Hợp Đồng Thuê Hiện Tại cũng như Hợp Đồng Thuê Mới.

- 4.5 Any amendment or supplement to this Agreement shall be made in writing, duly signed by the authorized representatives and affixed with the valid seals (if applicable) of the Parties.

Bất kỳ sửa đổi, bổ sung nào đối với Thỏa Thuận này phải được lập thành văn bản, có chữ ký xác nhận của người đại diện có thẩm quyền và được đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Các Bên.

- 4.6 This Agreement shall take effect from the date stated on the first page hereof and is made in four (04) original bilingual copies in Vietnamese and English, all having equal legal validity. The Landlord shall keep two (02) copies, while the Transferor and the Transferee shall each keep one (01) copy for implementation purposes.

Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày nêu tại trang đầu và được lập thành bốn (04) bản gốc song ngữ tiếng Việt và tiếng Anh, có giá trị pháp lý như nhau. Bên Cho Thuê giữ 02 (hai) bản, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng mỗi bên giữ 01 (một) bản để thực hiện.

[The remainder of this page is intentionally left blank]
[Phần còn lại của trang này được chủ đích để trống]

CHỖ
ĐÓNG
DẤU

CHỖ
ĐÓNG
DẤU

6X

71

IN WITNESS WHEREOF, the Parties hereto have duly executed this Agreement on the date first above written.

ĐỀ LÂM BẢNG, Các Bên theo Hợp Đồng này đã ký kết hợp lệ Hợp Đồng này vào ngày được ghi ở phần đầu.

THE LANDLORD / BÊN CHO THUÊ
NOI BAI DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NỘI BÀI



Fullname : Mr. AU SING CHOY
Họ và tên : Ông AU SING CHOY
Title : General Director
Chức vụ : Tổng Giám đốc

THE TRANSFEROR / BÊN CHUYỂN NHƯỢNG
ZAMIL STEEL BUILDINGS VIETNAM COMPANY LIMITED
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN NHÀ THÉP TIỀN CHẾ ZAMIL VIỆT NAM

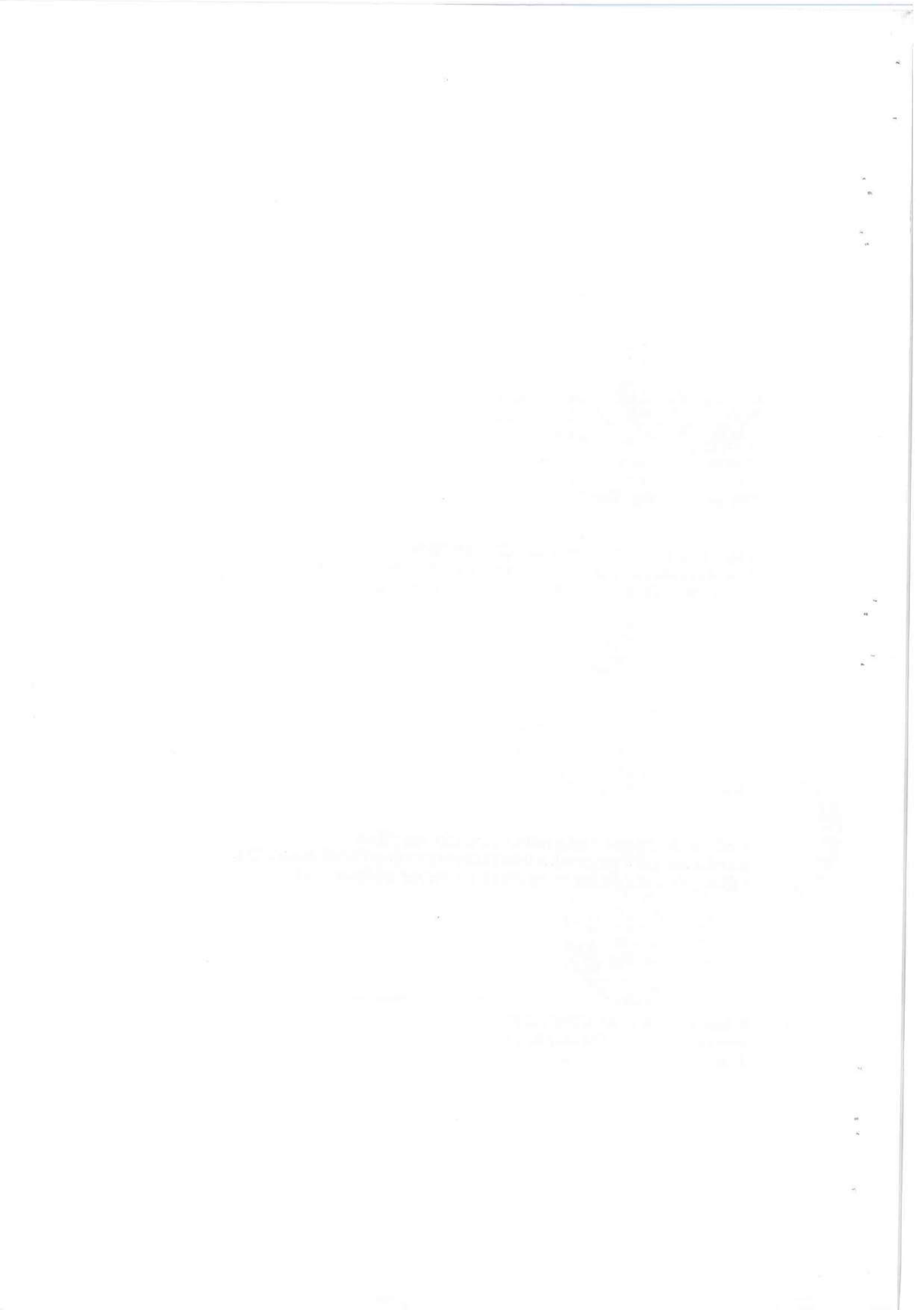


Fullname : Mr. SWAIN AJAYA KUMAR
Họ và tên : Ông SWAIN AJAYA KUMAR
Title : General Director
Chức vụ : Tổng Giám đốc

THE TRANSFEREE / BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG
HANOI INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI



Fullname : Mr. DO MINH KIEN
Họ và tên : Ông ĐỖ MINH KIẾN
Title : General Director
Chức vụ : Tổng Giám đốc



HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT ***SUB-LEASE AGREEMENT***

LÔ ĐẤT SỐ 9, 11, 13, 15
LAND LOT NO. 9, 11, 13, 15

Giữa/ Between

CÔNG TNHH PHÁT TRIỂN NỘI BÀI
NOI BAI DEVELOPMENT CORP., LTD.

Và/ And

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI
HANOI INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT SERVICES JOINT
STOCK COMPANY

Hà Nội, Ngày 01 tháng 12 năm 2025
Hanoi, 01/12/2025



HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT này (sau đây được gọi là "**HĐTLĐ**") được lập ngày **01/12/2025** tại Hà Nội, Việt Nam.

*This **SUB-LEASE AGREEMENT** (hereinafter referred to as the "**SLA**") is made on **01/12/2025** in Hanoi, Vietnam.*

Giữa/ Between:

BÊN A : **CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NỘI BÀI ("Bên Cho Thuê")**
PARTY A : **NOI BAI DEVELOPMENT CORP., LTD ("Lessor")**

Địa chỉ : Khu công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Address : *Noi Bai Industrial Zone, Soc Son Commune, Hanoi City, Vietnam*

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0100113991 do Sở Tài Chính TP. Hà Nội chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 05/08/2025
Enterprise Registration Certificate no. : *0100113991 certified with 8th amendment on 05/08/2025 by Hanoi Department of Finance*

Điện thoại/ Tel : 024.35820333 Fax: 024.35820330
Người đại diện : Ông Au Sing Choy Chức vụ: Tổng Giám đốc
Representative : *Mr. Au Sing Choy* Title: *General Director*

Số tài khoản : 2064 999 999 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Sở giao dịch
Bank account : *2064 999 999 at Vietcombank, Operation Centre Branch*

MST/ Tax Code : 0100113991

Và/ And:

BÊN B : **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ**
PARTY B : **NỘI ("Bên Thuê")**
HANOI INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT SERVICES
JOINT STOCK COMPANY ("Lessee")

Địa chỉ : Tầng 14, Tòa nhà GELEX, Số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, TP Hà Nội, Việt Nam.
Address : *14th Floor, GELEX Building, No. 52 Le Dai Hanh, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City, Vietnam.*

Giấy chứng nhận doanh nghiệp số : 0108215473
Enterprise Registration Certificate No. : *0108215473*

Điện thoại/ Tel : Fax: ...
Người đại diện : Ông Đỗ Minh Kiên Chức vụ: Tổng Giám đốc
Representative : *Mr Do Minh Kien.* Title: *General Director*

MST/ Tax Code : 0108215473

Cả Bên Cho Thuê và Bên Thuê sau đây gọi riêng là "**Bên**" và gọi chung là "**các Bên**".
*Both the Lessor and the Lessee are hereinafter referred to individually as the "**Party**" and collectively as the "**Parties**".*

CĂN CỨ PHÁP LÝ:
LEGAL BASIS:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Civil Code No. 91/2015/QH13 dated 24 November 2015;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
Law on Investment No. 61/2020/QH14 dated 17 June 2020;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
Law on Enterprise No. 59/2020/QH14 dated 17 June 2020;
- Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020;
Law on Environment Protection No. 72/2020/QH14 dated 17 November 2020;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
Law on Construction No. 50/2014/QH13 dated 18 June 2014 and Law amending and supplementing a number of articles of the Law on Construction No. 62/2020/QH14 dated 17 June 2020;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
Law on Land No. 31/2024/QH15 dated 18 January 2024;
- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005;
Law on Commerce No. 36/2005/QH11 dated 14 June 2005;
- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế;
Decree No. 35/2022/ND-CP dated 28 May 2022 on management of Industrial parks and Economic zones;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Decree No. 102/2024/ND-CP dated 30 July 2024 on detailing the implementation of a number of articles of the Law on Land;
- Các văn bản pháp lý khác có liên quan;
Other relevant legal documents;
- Sự trao đổi và thống nhất giữa các Bên.
Discussion and agreement between the Parties.

CÁC BÊN NHẤT TRÍ như sau:
IT IS AGREED as follows:

1. ĐỊNH NGHĨA
DEFINITIONS

Trong HĐTLĐ này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác, các thuật ngữ viết hoa sẽ có nghĩa như sau:

In this SLA, unless the context otherwise requires, capitalized terms shall have the meaning set forth herein below:

Khu Vực Chung

là tất cả các khu vực của Khu Công Nghiệp (như được định nghĩa dưới đây) mà không được bao gồm hoặc không được thiết kế để bao gồm trong khu vực mà Bên Thuê được độc quyền sử dụng theo thỏa thuận cho thuê lại trong HĐTLĐ này.

Common Areas

means all those areas of the Industrial Zone (as defined

11/21
:H
R
B.
11/04

below) which are not included or are not designed to be included in a grant of exclusive rights under a sub-lease arrangement to the Lessee under this SLA.

Tiện Ích Cơ Sở Hạ Tầng

Infrastructure Facilities

là các tiện ích cơ sở hạ tầng đã lắp đặt hoặc sẽ được lắp đặt và bảo quản bởi Bên Cho Thuê trong Khu công nghiệp.
means those infrastructure facilities installed or to be installed, and maintained by the Lessor in the Industrial Zone.

Trường Hợp Bất Khả Kháng

Force Majeure Event

là các trường hợp nằm ngoài khả năng kiểm soát của Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê làm cho Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình theo HĐTLĐ này. Bất khả kháng bao gồm, nhưng không giới hạn, thiên tai, tình trạng khẩn cấp quốc gia, chiến tranh, chiến sự, hoả hoạn hoặc bệnh dịch.

means any event beyond the control of the Lessor or Lessee which renders impossible or impracticable or otherwise prevents the Lessor or the Lessee from carrying out any of its obligations under this SLA including, without limitation, any act of God, national emergency, war, hostilities, fire or epidemic.

Lô Đất

Land

có nghĩa là thửa đất được đánh dấu là các Lô 9, 11, 13 và 15 tại Khu công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam, được cho thuê theo HĐTLĐ này như được mô tả tại Phụ Lục 1 kèm theo.

means land lot areas indicated as Lots 9, 11, 13 and 15 located in Noi Bai Industrial Zone, Soc Son Commune, Hanoi City, Vietnam, granted by this SLA as set out in Attachment 1.

Tiền Thuê Đất

Land Fee

có nghĩa là tiền thuê phải thanh toán cho Lô Đất cho toàn bộ Thời hạn thuê đất.

means the lease amount payable for the Land for the whole duration of the Term.

Khu Công Nghiệp (hoặc KCN Nội Bài)

Industrial Zone (or NBIZ)

là toàn bộ khu vực có Tiện Ích Cơ Sở Hạ Tầng được xây dựng theo quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt được biết đến là Khu công nghiệp Nội Bài ("KCN Nội Bài"), Xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

means all the areas with Infrastructure facilities developed under the approved master plan and known as the Noi Bai Industrial Zone ("NBIZ"), Soc Son Commune, Hanoi City, Vietnam.

Ngày bàn giao Lô Đất

Handover Date

có nghĩa là ngày Lô Đất được bàn giao đến Bên Thuê bằng văn bản được xác nhận giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê.

means the date when Land is handed over to the Lessee with a written confirmation by the Lessor and the Lessee.

Thời hạn
Term

có nghĩa là thời gian được quy định tại Khoản 2.2.
means the period stipulated in Clause 2.2 herein.

Ngày hiệu lực
Effective Date

có nghĩa là ngày ký HĐTLĐ này.
means the signing date of this SLA.

2. THUÊ ĐẤT **LAND LEASE**

2.1. Cho thuê/ Grant

Bên Cho Thuê sau đây cho Bên Thuê thuê Lô Đất, có diện tích rộng khoảng **41.307 m²** nằm trong khuôn viên Khu công nghiệp. Lô Đất được thể hiện tại Phụ lục 1 của HĐTLĐ này.

The Lessor hereby grants the Lessee a lease of the Land, covering an area of approximately 41,307 square meters in the allocated land area within the Industrial Zone. The Land is shown in Attachment 1 of this SLA.

2.2. Thời Hạn/ Term

Thời hạn cho thuê kể từ **02/12/2025 đến ngày 01/12/2027** ("**Thời hạn**"). Sau Thời hạn, một lựa chọn gia hạn thêm nhiều năm nữa sẽ được Bên Cho thuê đề nghị tới Bên Thuê, sau khi các Bên đạt được thỏa thuận chung về tất cả các điều khoản và điều kiện tại thời điểm gia hạn.

The Term is from 02/12/2025 to 01/12/2027 ("Term"). After the Term, an option to renew for further years will be offered by the Lessor to the Lessee after the Parties reach a mutual agreement on all the terms and conditions for the additional term.

2.3. Tiền Thuê Đất và Các Phí khác/ Land Fee and Other Fee

2.3.1 Tiền Thuê Đất và Phí Quản lý **Land Fee and Management Fee**

a. Tiền Thuê Đất sẽ VNĐ/ năm (Bằng chữ: /.) ("**Tiền**

Thuê Đất"), chưa bao gồm thuế GTGT 10%.

The new land fee shall be VND / year (In words:

*only./.) ("**Land Fee**"), excluding VAT 10%.*

b. Phí quản lý sẽ là VNĐ/ năm (Bằng chữ: /.) ("**Phí**

Quản lý"), chưa bao gồm thuế GTGT 10%.

The management fee shall be VND / year (In words:

*only./.) ("**Management Fee**"), excluding VAT 10%.*

c. Điều khoản thanh toán/ Terms of Payments

Tiền Thuê Đất và Phí Quản lý nêu trên được Bên Thuê thanh toán trước hàng năm, bao gồm thuế GTGT, vào hoặc trước ngày 20/12/2025.

The Land Fee and Management Fee mentioned above shall be paid in advance annually by the Lessee, including VAT, on or before 20/12/2025.

2.3.2 Các Phí Dịch vụ khác *Other Services Fee*

Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm thanh toán, theo giá bán phù hợp với giá thị trường và quy định của nhà nước, tới các nhà cung cấp có liên quan đến các phí Tiện Ích Cơ Sở Hạ Tầng khác nhau:

The Lessee shall be responsible for payment to and at the reasonable rates charged by the relevant suppliers of the various related Infrastructure Facilities:

Điện <i>Electricity</i>	Công ty Điện lực Hà Nội hoặc nhà cung cấp được cấp phép và được Bên Cho thuê chấp thuận. <i>Hanoi Power Company or an authorized supplier and approved by the Lessor.</i>
----------------------------	--

Viễn thông <i>Telecommunication</i>	VNPT Hà Nội hoặc nhà cung cấp được cấp phép. <i>VNPT Hanoi or authorized supplier.</i>
--	---

Nước sạch <i>Water</i>	Bên Cho Thuê (Công ty TNHH Phát triển Nội Bài). <i>The Lessor (Noi Bai Development Corporation Limited).</i>
---------------------------	---

Thoát nước & xử lý nước thải <i>Wastewater drainage & treatment</i>	Bên Cho Thuê (Công ty TNHH Phát triển Nội Bài). <i>The Lessor (Noi Bai Development Corporation Limited).</i>
--	---

Bên Thuê sẽ ký hợp đồng cung cấp riêng biệt với mỗi nhà cung cấp khi áp dụng những tiện ích và dịch vụ đó.

The Lessee shall enter into a utility supply contract with each supplier upon application for such amenities.

2.3.3 Lãi Chậm *Interest*

Trong trường hợp chậm thanh toán, tiền lãi trả chậm sẽ được áp dụng là 1% một tháng, kể từ ngày quá hạn đến ngày thanh toán thực tế.

In the case of late payment, the late payment interest shall be 1% per month, from the due date to the actual payment date.

2.3.4 Đầu nối điện và nước *Water and Power Connection*

Các công việc đầu nối điện và nước sẽ do Bên Thuê thực hiện và chịu chi phí. Đồng hồ nước sẽ do Bên Cho Thuê cung cấp và chịu chi phí.

The connection works for water and power connection shall be done and paid for by the Lessee. The water meter shall be supplied and paid for by the Lessor.

2.3.5 Tiền tệ *Currency*

Tất cả các khoản tiền mà Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê sẽ được thực hiện bằng chuyển khoản ngân hàng đến tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê bằng tiền Việt Nam Đồng (VND). Bên Cho Thuê sẽ thông báo tới Bên Thuê thông tin tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê nếu có sự thay đổi tại từng thời điểm.

All payments by the Lessee to the Lessor shall be made by bank transfer to the Lessor's bank account in Vietnamese Dong (VND). The Lessor shall inform the Lessee information of the Lessor's bank account if there is any change from time to time.

3. QUYỀN CỦA CÁC BÊN RIGHT OF THE PARTIES

3.1 Quyền của Bên Cho Thuê Rights of Lessor

Bên Cho Thuê được hưởng những quyền sau:
The Lessor reserves the following rights:

- 3.1.1. Bên Thuê sẽ cho phép Bên Cho Thuê, các nhân viên của Bên cho thuê và những người khác được Bên Cho Thuê ủy quyền vào trong Lô Đất trong trường hợp khẩn cấp hoặc trường hợp khác khi có thông báo bằng văn bản tới Bên thuê nhằm mục đích hoàn thành và tuân theo các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo HĐTLĐ này;
The Lessee shall permit entry for the Lessor, its employees and others authorized by the Lessor to enter the Land in case of emergency or otherwise upon written notice to Lessee in order to fulfill and comply with the Lessor's obligation under this SLA;
- 3.1.2. Để giữ cho Khu Công Nghiệp sạch sẽ, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê bảo trì các khu vực có thể nhìn thấy như các bức tường, hàng rào bao quanh, các đường vào, kiến trúc mặt ngoài công trình, trong điều kiện sạch sẽ, nếu không Bên Cho Thuê sẽ tạm dừng cung cấp các Tiện Ích Cơ Sở Hạ Tầng đến Bên Thuê. Trong trường hợp đó, Bên Thuê sẽ được thông báo trước 30 (ba mươi) ngày lịch;
In order to keep the Industrial Zone in a pleasant manner, the Lessor has the rights to request the Lessee to maintain viewable areas such as perimeter fence, walls, entrance gates, building exterior architecture in a clean, failing which the Lessor shall suspend the supply of infrastructure facilities to the Lessee. In that case, the Lessee shall be notified 30 (thirty) calendar days in advance;
- 3.1.3. Bên Cho Thuê có quyền tạm dừng cung cấp các Tiện Ích Cơ Sở Hạ Tầng đến Bên Thuê, nếu Bên Thuê không giải quyết xong các khoản thanh toán còn tồn đọng sau 60 (sáu mươi) ngày lịch kể từ khi đến hạn thanh toán hoặc không tuân thủ các hướng dẫn, nội quy và quy định của Bên Cho Thuê, như được quy định tại Phụ lục 2 của HĐTLĐ này;
The Lessor reserves the rights to suspend the supply of the infrastructure facilities to the Lessee, if the Lessee failed to settle any outstanding payment for more than 60 (sixty) calendar days from the due date or does not to comply with the Lessor's guide, internal rules and regulations as stated in the Attachment 2 of this SLA;
- 3.1.4. Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt HĐTLĐ này đối với Bên Thuê, mà không hoàn trả Tiền Thuê Đất và Phí Quản lý đã thanh toán, nếu Bên Thuê không thanh toán đầy đủ Tiền Thuê Đất và Phí Quản lý như đã thỏa thuận; hoặc không đưa hoặc chậm đưa Lô Đất vào sử dụng so với tiến độ và điều kiện đã được thỏa thuận và nêu tại Khoản 4.2, Điểm (4.2.3) (4.2.4) và (4.2.5) dưới đây (ngoại trừ các trường hợp được các cơ quan quản lý Nhà nước chấp thuận); hoặc Bên Thuê có sự vi phạm về điều kiện cho mượn, cho thuê lại Lô Đất đã được thỏa thuận cũng như vi phạm về bảo vệ môi trường, nhưng không khắc phục triệt để, mặc dù đã có sự yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước hoặc Bên Cho Thuê;
The Lessor reserves the rights to terminate this SLA unilaterally without any reimbursement of the Land Fee and Management paid, if the Lessee failed to pay

fully the Land Fee and Management as agreed; or doesn't put or tardily put the Land in use in comparison with the schedule and condition agreed and mentioned in the Clause 4.2, Item (4.2.3) (4.2.4) and (4.2.5) below (except the cases accepted by the authorities); or the Lessee has a violation on agreed conditions of sublease, lending the Land as well as violation on environment without definitive remediation, even with requests from authorities or the Lessor;

- 3.1.5. Các quyền khác theo HĐTLĐ này hoặc theo quy định của pháp luật.
Other rights under this SLA and under the laws.

3.2 Quyền của Bên Thuê *Rights of Lessee*

Bên Thuê được hưởng những quyền sau:
The Lessee reserves the following rights:

- 3.2.1. Bên Thuê sẽ được toàn quyền nắm giữ và sử dụng Lô Đất trong suốt Thời hạn với mục đích thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh đã được cấp phép mà không bị gián đoạn bởi Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ người nào hành động hay tuyên bố hành động thay mặt Bên Cho Thuê;

The Lessee shall have the rights to peacefully hold and enjoy the Land during the Term for the purpose of its licensed business and production activities without any interruption by the Lessor or any person acting or claiming to act on its behalf;

- 3.2.2. Bên Thuê có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng của Lô Đất cho bên thứ ba, tại bất kỳ thời điểm nào của Thời hạn, sau khi gửi thông báo bằng văn bản đến Bên Cho Thuê.

The Lessee has the right to assign its land use rights of the Land to a third party, at any time during the Term, after giving a prior written notice to the Lessor.

Nếu Bên Thuê chuyển nhượng quyền sử dụng đất:
If the Lessee assigns the land use rights:

- (i) Bên Thuê phải thực hiện các biện pháp và chuẩn bị các tài liệu cần thiết để thực hiện việc chuyển nhượng cho bên thứ ba ("**Bên nhận chuyển nhượng**") phù hợp với các quy định của pháp luật;
*the Lessee shall take all measures and execute all documents necessary to affect the transfer to the third party (the "**Transferee**") in accordance with the provisions of law;*

- (ii) Bên nhận chuyển nhượng sẽ được hưởng mọi quyền, lợi ích và nghĩa vụ của HĐTLĐ này kể từ ngày chuyển nhượng;
the Transferee shall be entitled to all rights, benefits and obligations of this SLA as of the date of the transfer;

- (iii) Bên nhận chuyển nhượng không có nghĩa vụ trả Tiền Thuê Đất cho Bên Cho Thuê nếu Tiền Thuê đất đã được trả đầy đủ bởi Bên Thuê cho toàn bộ Thời hạn của quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng;
the Transferee shall not be obligated to pay the Land Fee to the Lessor if the Land Fee has been fully paid by the Lessee for entire term of the transferred land use rights;

(iv) Bên Cho Thuê sẽ chấp nhận việc thực hiện của Bên nhận chuyển nhượng đối với HĐTLĐ này thay cho Bên Thuê tại ngày chuyển nhượng;
the Lessor shall accept the performance of the Transferee of this SLA in lieu of the Lessee as at the date of the transfer;

(v) Bên Thuê sẽ thanh toán phí chuyển nhượng là 1% của tổng Giá trị chuyển nhượng (cả đất và nhà xưởng, nếu có) hoặc số khác do các Bên thoả thuận chung, đến Bên Cho Thuê cho các công việc hành chính và các chi phí khác.
the Lessee shall pay a transfer fee of 1% of the total Transfer Price (both land and factory, if any) or any other amount to be mutually agreed to the Lessor for administrative works and other expenses.

3.2.3. Cùng với việc chuyển nhượng Thời hạn còn lại của Lô Đất được thực hiện theo Khoản 3.2.2, Bên Thuê có thể bán hoặc thanh lý nhà cửa, kết cấu và/hoặc bất kỳ tài sản cố định, máy móc và hạng mục lắp đặt trên Lô Đất;
The Lessee may, together with the transfer of the Remainder Term effected in accordance with Clause 3.2.2, sell or dispose of the buildings, structures and/ or any of the fixtures, fittings and installations on the Land;

3.2.4. Bên Thuê có quyền cho thuê lại mặt bằng và/hoặc nhà xưởng cho bên thứ ba với điều kiện có thông báo bằng văn bản gửi cho Bên Cho Thuê trước ít nhất 30 ngày trước khi thực hiện việc cho thuê lại và phải trả cho Bên Cho Thuê một tháng tiền thuê cho các công việc hành chính;
The Lessee may sublease premise and/or factory to third party provided that a written notice will be sent to the Lessor at least 30 days prior to the implementation of the sublease and pay one-month rental to the Lessor as administration fee;

3.2.5. Các quyền khác theo HĐTLĐ này và theo quy định của pháp luật.
Other rights under this SLA and the laws.

4. NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN OBLIGATIONS OF PARTIES

4.1 Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê Obligations of Lessor

Bên Cho Thuê đảm bảo:
The Lessor shall endeavor:

4.1.1. Hỗ trợ Bên Thuê xin các giấy phép theo quy định khi hoàn cảnh cho phép;
To lend assistance to the Lessee in obtaining required licenses and permits whenever circumstances allow;

4.1.2. Bảo dưỡng và sửa chữa (trừ thay thế lớn) một cách hợp lý đường giao thông, đường đi bộ, hệ thống chiếu sáng mặt và các Tiện Ích Cơ Sở Hạ Tầng khác (ngoại trừ các Tiện Ích Cơ Sở Hạ Tầng được quy định trong các hợp đồng riêng biệt) trong Khu Vực Chung trong thời gian mà chúng vẫn thuộc trách nhiệm của Bên Cho Thuê;
To maintain and repair (excluding major replacement) in a reasonable manner the roads, footpaths, lighting system and other facilities (excluding infrastructure utilities specified in independent agreements) on the Common Areas for such time as they remain the responsibility of the Lessor;

- 4.1.3. Cung cấp dịch vụ bảo vệ cho Khu Vực Chung trong điều kiện bình thường.
To provide security for the Common Areas under normal circumstances.

4.2 Nghĩa vụ của Bên Thuê
Obligations of Lessee

Bên Thuê đảm bảo:
The Lessee shall endeavor:

- 4.2.1. Luôn luôn tuân thủ và tôn trọng các nội quy của Bên Cho Thuê và các quy định của Khu Công Nghiệp;
To always follow and abide by the Lessor's internal rules and regulations of the Industrial Zone;
- 4.2.2. Sử dụng Lô Đất chỉ để tiến hành công việc kinh doanh phù hợp với GCNĐT và ĐKKD của Bên Thuê và các quy định khác có liên quan. Bên Thuê đảm bảo rằng Lô Đất sẽ không được sử dụng cho việc lưu trữ, sản xuất và phân phát bất kỳ hàng hóa bị cấm hay bất hợp pháp nào, dưới mọi hình thức theo các quy định của pháp luật. Trong trường hợp Bên Thuê muốn cho mượn hay thuê lại, một phần hay toàn phần Lô Đất, dưới mọi hình thức, Bên Thuê phải có được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê và phù hợp với các quy định của pháp luật;
To use the leased Land to operate only the business as in accordance with the Lessee's IRC and ERC and other related regulations. The Lessee warrants that the Land shall not be used for storage, production and distribution of any illegal or prohibited goods, in any forms, as the regulations of prevailing laws. In the cases where the Lessor wishes to lend or sublease, in whole or in part, in any form, the Lessee shall obtain a prior written approval from the Lessor and in accordance with provisions of law;
- 4.2.3. Có được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Bên Cho Thuê trước khi bắt đầu bất kỳ hạng mục xây dựng, cải tạo, nâng cấp, sửa chữa, phá hủy... nào trên Lô Đất. Và thực hiện các hoạt động xây dựng, cải tạo, nâng cấp, sửa chữa, phá hủy...theo quy định của pháp luật;
To obtain prior written consent of the Lessor before starting any construction, renovation, upgrade, reparation, demolition... on the Land. And to perform such construction, renovation, upgrade, reparation, demolition... in accordance with provisions of laws;
- 4.2.4. Việc tạm dừng hoặc ngừng hoạt động sản xuất nhà máy của Bên Thuê phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật;
Not to suspend or to stop the Lessee's factory production without complying with provisions of laws;
- 4.2.5. Có được sự đồng ý trước bằng văn bản của các Cơ quan quản lý nhà nước và Bên Cho Thuê để vận chuyển, cất hoặc lưu trữ các hoá chất nguy hiểm, nguồn phóng xạ, đạn dược, chất nổ, chất thải độc hoặc các chất dễ cháy gây thiệt hại hoặc có thể gây thiệt hại đối với tài sản, Lô Đất và môi trường hoặc làm nguy hại hoặc có thể làm nguy hại đến con người hoặc động vật trong hoặc ngoài Khu Công Nghiệp;
To obtain prior written consent of State management agencies and the Lessor to transport, deposit or store any dangerous chemicals, radioactive sources, ammunitions, explosives, toxic waste or inflammable materials to cause or likely to cause damages to property, Land and environment or to harm or likely to harm persons or animals inside or outside the Industrial Zone;

- 4.2.6. Xử lý toàn bộ nước thải công nghiệp từ Lô Đất trong (các) trạm xử lý nước thải do Bên Thuê xây dựng trong Lô Đất để đạt các tiêu chuẩn mà Bên Cho Thuê yêu cầu. (Các) trạm xử lý của Bên Thuê phải có đủ công suất và khả năng để xử lý tất cả nước thải công nghiệp của Bên Thuê và xả thải bằng cách đầu nối trực tiếp vào trạm xử lý nước thải tập trung của Bên Cho Thuê ("TXLNTTT") bằng chi phí của Bên Thuê. Bên Thuê có trách nhiệm ký hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải công nghiệp với Bên Cho Thuê theo quy định của pháp luật. Khi Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê sẽ nộp một bản phân tích chất lượng nước thải công nghiệp xả thải từ Lô Đất đến TXLNTTT của Bên Cho Thuê, theo quy định trong hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải công nghiệp đã ký giữa các Bên;

To treat all industrial wastewater from the Land in treatment plant(s) to be constructed by the Lessee inside the Land in order to meet the standards required by the Lessor. The treatment plant(s) of the Lessee shall have sufficient capability and ability to treat all industrial wastewater of the Lessee and discharges by connecting directly to the Lessor's centralized wastewater treatment plant ("CWWTP") at the Lessee's expense. The Lessee has responsibility for signing with the Lessor an industrial wastewater drainage and treatment agreement as required by laws. Upon request by the Lessor, the Lessee shall submit a quality analysis of industrial waste water discharging from the Land to the CWWTP of the Lessor, according to the provisions of the industrial wastewater drainage and treatment agreement signed between the Parties;

- 4.2.7. Xử lý toàn bộ nước thải sinh hoạt từ Lô Đất trong (các) trạm xử lý nước thải do Bên Thuê xây dựng trong Lô Đất để đạt các tiêu chuẩn mà Bên Cho Thuê yêu cầu và xả thải vào hệ thống thoát nước ngầm trong Khu Công Nghiệp tới TXLNTTT của Bên Cho Thuê. Trạm xử lý của Bên Thuê phải có đủ công suất và khả năng để xử lý tất cả nước thải sinh hoạt của Bên Thuê. Bên Thuê có trách nhiệm ký hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt với Bên Cho Thuê theo quy định của pháp luật. Khi Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê sẽ nộp một bản phân tích chất lượng nước thải sinh hoạt xả thải từ Lô Đất đến TXLNTTT của Bên Cho Thuê, theo quy định trong hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt đã ký giữa các Bên;

To treat all the domestic wastewater from the Land in treatment plant(s) to be constructed by the Lessee inside the Land in order to meet the standards required by the Lessor and discharges to the underground sewerage system of the Industrial Zone to the Lessor's CWWTP. The Lessee's treatment plant must have sufficient capacity to treat all domestic wastewater of the Lessee. The Lessee has responsibility for signing with the Lessor a domestic wastewater drainage and treatment agreement as required by current laws. Upon request by the Lessor, the Lessee shall submit a quality analysis of domestic waste water discharging from the Land to CWWTP of the Lessor, according to the provisions of the domestic wastewater drainage and treatment agreement signed between the Parties;

- 4.2.8. Có thiết bị nội bộ quan trắc các thông số COD, pH, amoni, oxy hòa tan, TSS, các kim loại nặng,... để Bên Cho Thuê hoặc các cơ quan nhà nước thu thập dữ liệu so sánh trong hoạt động thanh kiểm tra;

To have in-house monitoring equipment for COD, pH, ammonia, dissolved oxygen, TSS, heavy metals... for the Lessor or the authorities to gather data for comparison during inspection;

- 4.2.9. Xử lý toàn bộ khí thải công nghiệp từ các chất vô cơ, các chất hữu cơ và bụi phát sinh từ Lô Đất trong (các) trạm xử lý do Bên Thuê xây dựng trong Lô Đất để đáp ứng các tiêu chuẩn, quy định của pháp luật;



To treat all industrial emissions of inorganic substances, organic substances and dusts from the Land in a treatment plant to be constructed by the Lessee in order to meet Vietnamese standards and regulations of laws;

- 4.2.10. Sắp xếp phù hợp cho việc xử lý, giám sát thu gom, vận chuyển và tiêu hủy các chất thải nguy hại và chất thải công nghiệp đi từ Khu công nghiệp. Việc sắp xếp này luôn phải tuân thủ, tại mọi thời điểm, các yêu cầu pháp luật có liên quan và các quy định của Khu Công nghiệp. Bên Thuê phải cung cấp cho Bên Cho Thuê đầy đủ chi tiết về toàn bộ các chất thải nguy hại và chất thải công nghiệp phát sinh từ Lô Đất và gửi đến Bên Cho Thuê một bản sao về chi tiết của tất cả các chất thải mà Bên Thuê được yêu cầu cung cấp cho các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan, trước ngày 10 tháng 01 hàng năm. Bên Thuê cũng phải đảm bảo rằng không có sự xả thải bất hợp pháp các chất thải nguy hại, và chất thải công nghiệp ra môi trường bởi các nhà thầu hay thầu phụ do Bên Thuê chỉ định;

To make suitable arrangements for the treatment, supervision of collections, removal and disposal of hazardous wastes and industrial wastes from the Industrial Zone; such arrangement shall, at all times comply with the relevant legal requirements plus internal rules and regulations of the Industrial Zone. The Lessee shall provide the Lessor with full details of all hazardous wastes and industrial wastes produced at the Land and extend to the Lessor a copy of any waste details that the Lessee is required to provide to the authorities, before 10th January every year. The Lessee must also ensure that no illegal discharge of hazardous wastes and industrial wastes by contractors or sub-contractors appointed by the Lessee to the environment;

- 4.2.11. Gửi đến Bên Cho Thuê bản sao các tài liệu về bảo vệ môi trường như các báo cáo quan trắc môi trường, báo cáo việc thực hiện công tác bảo vệ môi trường mà luật pháp và các cơ quan quản lý yêu cầu Bên Thuê thực hiện;

To send to the Lessor copy of environmental protection documents such as environmental monitoring reports, report on implementation of environment protection required by laws and authorities to the Lessee to implement;

- 4.2.12. Khi xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà máy phải tuân theo những Hướng dẫn/Quy định về Quy hoạch và Xây dựng ("**Phụ lục 2**"); Chịu trách nhiệm trước Bên Cho Thuê đối với các công việc của nhà thầu của Bên Thuê;

*To adhere, when constructing, repairing, upgrading the factory, to the Planning and Construction Rules/Guidelines ("**Attachment 2**"). To be responsible for Lessee's contractors' works in front of the Lessor;*

- 4.2.13. Khi hết Thời hạn hoặc chấm dứt HĐTLĐ trước Thời hạn, Bên Thuê phải chuyển đi toàn bộ tài sản của Bên Thuê bao gồm công trình xây dựng, máy móc, thiết bị, đồ đạc, phụ kiện... và sẽ khôi phục lại Lô Đất trở về điều kiện ban đầu của nó, trừ phi Bên Cho Thuê có sự đồng ý khác;

Upon expiry of the Term or earlier termination of the SLA if applicable, the Lessee shall remove all moveable properties of the Lessee including the premises, any plant or machinery, fixtures and fittings... and shall restore the Land to its present condition, unless the Lessor agreed otherwise;

- 4.2.14. Phải tuân theo các quy định của pháp luật tại mọi thời điểm, bao gồm nhưng không giới hạn bởi pháp luật về bảo vệ môi trường, đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy.

To adhere to the provisions of laws at any time, including but not limited to the law on environmental protection, land, construction, fire protection and prevention.

10/01/2011
H/NI/VH

5. CHẤM DỨT TERMINATION

HĐTLĐ này sẽ bị chấm dứt ngay lập tức trong các trường hợp sau:
This SLA shall be terminated immediately in any of the following cases:

5.1. Khi hết Thời hạn của HĐTLĐ này.
The Term of this SLA expires.

5.2. Trường hợp một trong hai Bên muốn chấm dứt HĐTLĐ trước Thời hạn, thì Bên đó phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại ít nhất 06 (sáu) tháng trước ngày dự kiến chấm dứt ("**Chấm dứt sớm**"). Khi đó:
*In case either Party wishes to terminate the SLA before the Term, that Party must notify the other Party in writing at least 06 (six) months before the expected termination date ("**Early Termination**"). In that case:*

5.2.1 Nếu Bên Cho Thuê là Bên Chấm dứt sớm, Bên Cho Thuê có trách nhiệm bồi thường cho Bên Thuê một khoản tiền tương ứng với số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán.

If the Lessor is the Early Termination Party, the Lessor shall be liable to compensate the Lessee an amount equivalent to the amount paid by the Lessee.

5.2.2 Nếu Bên Thuê là Bên Chấm dứt sớm, ngoại trừ trường hợp quy định tại Khoản 3.2.2 Điều 3, thì Bên Thuê phải bồi thường cho Bên Cho thuê một khoản tương đương 06 (sáu) tháng Tiền Thuê Đất và Phí Quản lý. Đồng thời, toàn bộ Khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán trước theo Khoản 2.3 nêu trên sẽ được coi là thanh toán không hoàn lại của Bên Thuê cho Bên Cho Thuê.

If the Lessee is the Early Termination Party, except for the case stipulated in Clause 3.2.2, Article 3, the Lessee shall compensate the Lessor an amount equivalent to six (06) months of Land Fee and Management Fee. At the same time, all amounts prepaid by the Lessee pursuant to Clause 2.3 above shall be deemed non-refundable payments made by the Lessee to the Lessor.

5.2.3 Các Bên thống nhất rằng, nếu một trong hai Bên không tuân thủ quy định về Chấm dứt sớm, thì ngoài việc thực hiện các nghĩa vụ theo Mục 5.2.1 và Mục 5.2.2 nêu tại Khoản này, Bên chấm dứt sớm phải bồi thường khoản Tiền Thuê Đất và Phí Quản lý tương ứng với số ngày thực tế chậm thông báo.

The Parties agree that, if either Party fails to comply with the Early Termination provisions, in addition to fulfilling the obligations under Section 5.2.1 and Section 5.2.2 of this Clause, the Early Termination Party shall compensate for the Land Fee and Management Fee corresponding to the actual number of days of delayed notice.

5.3. Vi phạm bởi Bên Thuê tại Mục 3.1.4, Điều 3 của HĐTLĐ này. Bên Cho Thuê sau đó sẽ gửi thông báo chấm dứt đến Bên Thuê và khi đó:
Default(s) by the Lessee under Clause 3.1.4, Article 3 of this SLA. The Lessor will issue a termination notice to the Lessee and then:

5.3.1 Nếu Bên Thuê từ chối chấm dứt và muốn tiếp tục thanh toán các khoản nợ tồn đọng và/hoặc khắc phục vi phạm thì Bên Cho thuê sẽ xem xét yêu cầu của Bên Thuê. Và nếu yêu cầu đó được Bên Cho thuê đồng ý, Bên Thuê phải bồi thường cho Bên Cho thuê một khoản tương đương 01 (một) tháng Tiền Thuê Đất và Phí Quản lý như một khoản tiền phạt trước khi HĐTLĐ này được tiếp tục/gia hạn;

If Lessee refuses to terminate & wants to continue by paying the outstanding debts and/or remedy violations, Lessor will consider Lessee's request. And if Lessor agrees to such request, the Lessee shall compensate the Lessor an amount equivalent to 01 (one) months of Land Fee and Management Fee as a penalty before renewing/continuing this SLA;

- 5.3.2 Nếu Bên Cho thuê không đồng ý với yêu cầu của Bên Thuê nêu tại Mục 5.3.1 Khoản này, HĐTLĐ sẽ được chấm dứt. Trong trường hợp này, Bên Thuê phải tuân thủ theo các quy định tại Khoản 5.2.2, Điều này.

If Lessor does not agree with Lessee's request stated in Section 5.3.1 of this Clause, the SLA will be terminated. In this case, the Lessee shall comply with the provisions set out in Clause 5.2.2 of this Article.

- 5.4. Theo thỏa thuận chung của các Bên. Các điều khoản và điều kiện sẽ được thỏa thuận và thống nhất bởi các Bên;

By mutual agreement of the Parties. Terms and conditions to be negotiated and agreed by the Parties;

6. THUẾ VÀ PHÍ TAXES AND DUTIES

Các Bên thỏa thuận rằng mỗi Bên sẽ phải thanh toán và thực hiện tất cả các khoản thuế và phí áp đặt cho Bên đó ở thời điểm hiện tại và có thể phát sinh trong tương lai theo Luật pháp Việt Nam.

The Parties agree that each Party shall pay and discharge all existing and future taxes and duties, which are now or may, at any time in the future, be charged upon such party in accordance with Vietnamese Law.

7. BẤT KHẢ KHÁNG FORCE MAJEURE

- 7.1. Không Bên nào bị coi là vi phạm HĐTLĐ này hoặc nói cách khác là phải chịu trách nhiệm cho Bên kia vì bất kỳ lý do chậm trễ nào trong việc thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ của mình (ngoại trừ nghĩa vụ thanh toán) được nêu ở đây, do Trường Hợp Bất Khả Kháng bao gồm nhưng không giới hạn đối với thiên tai, dịch bệnh hoặc bùng phát bệnh nghiêm trọng, tình trạng khẩn cấp quốc gia hoặc các thảm họa do thiên tai (mưa bất thường, cơn bão nghiêm trọng, hạn hán bất thường, động đất, vv...), xung đột, tình trạng bất ổn xã hội kéo dài, cuộc đình công kéo dài của người lao động, rối loạn chính trị kéo dài hoặc thay đổi pháp luật của Việt Nam mà các Bên không thể biết trước được và có thể ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của Khu Công Nghiệp trong đó có làm ảnh hưởng, cản trở, hoặc ngăn cản việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của bất kỳ Bên nào trong HĐTLĐ này, ngay cả khi các Bên áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết trong khả năng của họ.

Neither Party shall be deemed to be in breach of this SLA, or otherwise be liable to the other Party by reason of any delay in performance or non-performance of any of its obligations (except for payment obligations) hereunder, caused by a Force Majeure Event including but not limited to any act of God, epidemic or serious disease outbreaks, national emergency or events such as natural disaster (abnormal rainfalls, severe storms, abnormal drought, earthquakes, etc.), hostilities, prolonged civil unrest, prolonged workers' strikes, prolonged political disturbances or changes to the laws of Vietnam that could not be foreseen by the Parties which may affect the normal operation of the Industrial Zone and which have the effect of disrupting, obstructing, or preventing the exercise of any Party's right and obligations under this SLA, even if the Parties applied all necessary methods under their power.

- 7.2. Bên bị ảnh hưởng phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia về việc xảy ra Trường Hợp Bất Khả Kháng nói trên và trong vòng 14 (mười bốn) ngày lịch hoặc thời gian lâu hơn ở mức độ hợp lý trong hoàn cảnh đó, trong đó nêu rõ các biện pháp khắc phục hợp lý đã được áp dụng và cung cấp chi tiết sự việc xảy ra cản trở việc thực hiện HĐTLD này và với điều kiện là, trong mọi trường hợp, thời gian khắc phục đó sẽ không kéo dài quá một trăm tám mươi (180) ngày lịch.

The Party affected shall notify the other Party in writing of the occurrence of the said Force Majeure Event and within 14 (fourteen) calendar days or such longer period as may be reasonable in the circumstances, indicating the reasonable remedial measures undertaken and giving details of the occurrence which prevents the performance of this SLA, provided however, that in no event shall such time extend for a period of more than one hundred eighty (180) calendar days.

8. BẢO MẬT CONFIDENTIALITY

- 8.1. Mỗi Bên sẽ có sự nỗ lực hợp lý để tránh tiết lộ bất kỳ thông tin nào trong HĐTLD này cho một bên thứ ba trong Thời hạn thực hiện HĐTLD khi không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên còn lại.

Each Party shall use reasonable efforts to prevent the disclosure of any information in this SLA to third parties for the duration of the Term without written approval from each Party.

- 8.2. Trong trường hợp thông tin được yêu cầu tiết lộ theo yêu cầu của pháp luật, Bên được yêu cầu cần thực hiện việc tiết lộ thông tin như vậy sẽ thông báo cho Bên còn lại để cho phép Bên được yêu cầu thực hiện, bất kể có thể có sự ngoại lệ hay miễn trừ về vấn đề này theo luật pháp và quy định nói trên.

In the event that the information is required to be disclosed as required by law, the Party required to make such disclosure shall notify the other Party to allow that Party to assert whatever exclusions or exemptions that may be available to it under such law or regulation.

9. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION

- 9.1. HĐTLD này được giải thích, điều chỉnh và được hiểu theo Luật pháp của Nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

This SLA shall be interpreted, governed by and construed pursuant to the laws of the Socialist Republic of Vietnam;

- 9.2. Trong trường hợp có tranh chấp phát sinh hoặc liên quan đến hiệu lực, việc giải thích hoặc thực hiện HĐTLD này, các Bên trước tiên sẽ cố gắng giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng thân thiện. Mỗi Bên có thể đưa vấn đề tranh chấp ra Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam ("TTTQTVN") tại Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, theo các quy tắc của trung tâm này, nếu như tranh chấp không giải quyết được bằng thương lượng trong vòng 30 (ba mươi) ngày lịch kể từ ngày bắt đầu thương lượng bằng thông báo của Bên này gửi cho Bên kia hoặc một thời hạn dài hơn do hai bên thống nhất bằng văn bản tại thời điểm đó. Tiếng Việt sẽ là ngôn ngữ được sử dụng tại TTTQTVN. Bất cứ quyết định nào được đưa ra bởi TTTQTVN sẽ là quyết định cuối cùng và ràng buộc các Bên.

In the event a dispute arises out of or in connection with the validity, interpretation, or implementation of this SLA, the Parties shall first attempt to resolve such a dispute through friendly consultations. Either Party may submit the dispute to the Vietnam International Arbitration Center ("VIAC") at the Vietnam Chamber of Commerce and

Industry, in accordance with its rules, if the dispute is not resolved through friendly consultations within 30 (thirty) calendar days after the commencement of discussions by notice from one Party to the other or a longer period if the Parties agree to such an extension in writing at that time. The Vietnamese shall be the language to be used at VIAC. Any decision rendered by VIAC shall be final and binding.

HĐTLĐ này được lập thành 02 (hai) bản gốc song ngữ, tiếng Việt và tiếng Anh. Mỗi Bên giữ 01 (một) bản gốc. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn về diễn giải giữa tiếng Việt và tiếng Anh, thì tiếng Anh sẽ ưu tiên được áp dụng và sự mâu thuẫn sẽ được xem là lỗi dịch thuật.

This SLA is made in 02 (two) originals in bilingual languages, Vietnamese and English. Each Party retains 01 (one) original. In the event of a contradiction between Vietnamese and English interpretations, the English version shall prevail and the contradiction shall be treated as translation errors.

TRƯỚC SỰ CHỨNG KIẾN Ở ĐÂY, các Bên ký kết HĐTLĐ này theo tên tương ứng vào ngày tháng nêu ở trên.

IN WITNESS HEREOF, the Parties have caused this SLA to be signed in their respective names as of the day and year first above written.

Đại diện cho Bên A

On behalf of Party A



Au Sing Choy

Tổng Giám đốc/ General Director

Đại diện cho Bên B

On behalf of Party B



Đỗ Minh Kiên

Tổng Giám đốc/ General Director

PHỤ LỤC 1
ATTACHMENT 1

Lô Đất - Lô 9, 11, 13, 15, Khu công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, TP. Hà Nội, Việt Nam
The Land - Lot 9, 11, 13, 15, Noi Bai Industrial Zone, Soc Son Commune,
Hanoi City, Vietnam

01/01/2017
P
HAI

PHỤ LỤC 2
ATTACHMENT 2

Hướng dẫn/ Quy định về Quy hoạch và Xây dựng của KCN Nội Bài
Noi Bai Industrial Zone Planning and Construction Rules/ Guidelines

1. CÁC HƯỚNG DẪN VÀ QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH
PLANNING RULES AND GUIDELINES

Bên Thuê sẽ đệ trình hồ sơ thiết kế và các tài liệu khác lên Ban Quản Lý các KCNC và KCN Hà Nội (“**HHTIP**”) và Bên Cho Thuê toàn bộ hồ sơ thiết kế và các tài liệu khác của nhà xưởng dự kiến sẽ xây dựng, phù hợp với các quy định của pháp luật, để được phê duyệt bằng văn bản trước khi bắt đầu bất kỳ công việc gì trên Lô Đất. Bên cạnh việc phải chấp hành các quy định của pháp luật về quy hoạch và xây dựng, Bên Thuê sẽ phải tuân theo các hướng dẫn và quy định dưới đây. Bên Thuê sẽ bị phạt vi phạm là 20.000.000 VNĐ (Hai mươi triệu đồng) nếu không nhận được sự chấp thuận trước bằng văn bản từ Bên Cho Thuê đối với hoạt động quy hoạch và xây dựng trên Lô Đất, đồng thời phải dừng ngay các công việc đang được thực hiện trên Lô Đất.

*The Lessee shall submit design dossier and other documents of the proposed building, in accordance with provisions of law, to the Hanoi Hi-Tech and Industrial Parks (“**HHTIP**”) and the Lessor for approval in writing prior to the commencement of any work on the Land. Besides the respect to provisions of law on planning and construction, the Lessee shall comply with the following guidelines and regulations. The Lessee shall be fined VND 20,000,000 (Twenty million Vietnamese dong) if no prior approval in writing was obtained from the Lessor for planning and construction works on the Land, and has to stop works on the Land.*

1.1 Chỉ Giới Xây Dựng/ Khoảng Lùi
Building Lines/Set-backs

Trừ khi có sự đồng ý khác của Bên Cho Thuê, nhà xưởng hoặc hạng mục kết cấu không được phép xây dựng trong khoảng diện tích giữa ranh giới Lô Đất và Chỉ Giới Xây Dựng được xác định như sau:

Unless otherwise agreed by the Lessor, no building or structure shall be constructed within the area between the Land boundary and Building Line determined as follows:

6m tính từ ranh giới Lô Đất tiếp giáp với đường nội bộ 4 làn của KCN Nội Bài;
6m from the Land boundary adjoining a 4-lane NBIZ internal road;

5m tính từ ranh giới Lô Đất tiếp giáp với đường nội bộ 2 làn của KCN Nội Bài; hoặc
5m from the Land boundary adjoining a 2-lane NBIZ internal road; or

3.5m tính từ ranh giới Lô Đất không tiếp giáp với đường nội bộ của KCN Nội Bài.
3.5m from the Land boundary which does not adjoin NBIZ internal road.

Được phép sử dụng những khu vực này làm đường vào và chỗ đỗ xe. Vòm mái che được phép nhô ra những khu vực này, nhưng không có hạng mục kết cấu nào được phép thực hiện trong khoảng lùi 3.5m từ ranh giới của Lô Đất.

Car parking and access roads shall be permitted in this area. A porte-cochere shall also be allowed to protrude into this area, provided no part of the structure is within 3.5m of the Land boundary.

1.2 Mật Độ Xây Dựng Công Trình **Building Area Ratio**

Diện tích đất xây dựng nhà xưởng không được vượt quá 55% tổng diện tích mặt bằng Lô Đất và phù hợp với các quy định, quyết định của các cơ quan quản lý Nhà nước.

The area of land occupied by the base area of any buildings shall not be more than 55% of the total area of the Land and in accordance with regulations and decisions of Authorities.

1.3 Nguyên Vật Liệu **Materials**

Toàn bộ nguyên vật liệu sử dụng trong xây dựng phải bền, đẹp và không gây hại. Toàn bộ tường gạch phải trát vữa, trừ khi sử dụng loại gạch có bề mặt đẹp chuyên dụng không trát.

All materials to be used in construction shall be durable, of pleasing appearance, and be non-deleterious. No brick wall shall be left un-rendered, unless the nice surface bricks are used for this purpose.

1.4 Bãi Đỗ Xe **Car Parking**

Bên Thuê phải bố trí đầy đủ chỗ đỗ xe trên Lô Đất cho cả nhân viên, khách hàng và các nhà cung cấp dịch vụ đến công ty, kể cả chỗ để xe máy. Tại mọi thời điểm, việc đỗ xe của Bên Thuê ở ngoài Lô Đất là không được phép, ngoại trừ có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho thuê.

The Lessee shall make sufficient provision for parking on site as may be required for staff, visitors and service providers, including provision for the parking of motorcycles. In all cases, parking vehicles by the Lessee outside the Land is not allowed, unless otherwise approved prior in writing by the Lessor.

1.5 Phục Vụ **Servicing**

Bên Thuê phải cung cấp đủ diện tích cho việc giao hàng và đỗ xe trong khuôn viên Lô Đất, kể cả việc quay xe hợp lý.

The Lessee shall make sufficient provision for delivery and vehicles within the site, including adequate turning circles.

1.6 Diện Tích Cảnh Quan **Landscaping Area**

Phải dành ít nhất 15% tổng diện tích Lô Đất cho hạng mục cảnh quan. Để tăng diện tích cây xanh trong KCN Nội Bài, Bên Thuê phải trồng ít nhất 01 cây (chiều cao tối thiểu 4m) trên 1.000 m² trong Lô Đất; nếu không Bên Cho Thuê sẽ trồng số lượng cây theo quy định ở trong Khu Vực Chung bằng chi phí của Bên Thuê. Và, Bên Thuê phải có kế hoạch để chăm sóc cây xanh trong Lô Đất để tránh ảnh hưởng đến Khu Vực Chung và các nhà máy lân cận (như lá rơi, cây và cành cây gãy...). Diện tích cảnh quan có thể bố trí ở khu vực khoảng lùi xây dựng.

A total area of at least 15% of the Land shall be reserved for landscaping. To promote greenery in NBIZ, the Lessee shall plant at least 01 tree (minimum height of 4m) per 1,000m² in the Land; failing which the Lessor shall plant the required number of trees in the Common Area as deemed fit at the Lessee's expense. And, the Lessee must have plan to maintain trees in the Land in order to avoid affecting the Common Area and neighboring factories (such as leaves falling, tree/its branches breaking...). The landscaped area may be located on the land reserved for set-backs.

1.7 Hàng Rào Ranh Giới ***Perimeter Fencing***

Bên Thuê chịu trách nhiệm xây dựng và bảo dưỡng hàng rào xung quanh Lô Đất bao gồm cả việc trồng cỏ xung quanh hàng rào đối diện với đường nội bộ của KCN Nội Bài; nếu không Bên Cho Thuê sẽ trồng và chăm sóc cỏ ở khu vực này bằng chi phí của Bên Thuê. Hàng rào và cổng sẽ được thiết kế như là một phần tổng thể của thiết kế tòa nhà và phải được sơn sửa lại bởi Bên Thuê khi tường rào bị bẩn và xuống cấp. Ở ranh giới Lô Đất tiếp giáp với đường nội bộ của KCN Nội Bài sẽ là hàng rào mở (rào lưới hoặc song sắt), không xây tường rào kín. Ranh giới tiếp giáp với (các) lô đất bên cạnh và tường rào ranh giới của KCN Nội Bài sẽ là các bức tường hoàn toàn xây kín.

The Lessee shall be responsible for constructing and maintaining a fence around the Land including planting of grass around the fences which face the NBIZ internal road; failing which the Lessor shall plant and maintain the grass in that area at the Lessee's expense. The fence and gate shall be designed as an integral part of the building design and must be repainted, and repaired when the walls have become degraded and dirty. Where the boundary adjoins NBIZ internal road, this shall be an open fence (such as grill or mullion) and not a full solid wall. The side boundaries adjoining the next lot(s) and NBIZ's parameter wall shall be full solid walls.

1.8 Tòa Tháp Thương Mại và Truyền Thông ***Communication and Commercial Towers***

Bên Thuê không được phép xây dựng bất cứ tháp truyền thông hay quảng cáo nào trong khuôn viên Lô Đất, không dán bất cứ thông báo tuyển dụng nhân sự hay cho các mục đích thương mại khác trên tường rào ranh giới, cổng ra vào của Bên Thuê. Nếu bất cứ hoạt động nào nêu trên được thực hiện có hoặc không có sự đồng ý trước của Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ phải thanh toán trước hàng năm một mức phí là 20.000.000 VND cùng với sự tăng phí 10% trong mỗi 03 (ba) năm, kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi thông báo đến Bên Thuê về sự không tuân thủ điều khoản này của Bên Thuê.

The Lessee shall not erect any tall towers for communications or advertisement within the Land, nor stick any notice of employment or for other business purposes on the perimeter fencing, gates of the Lessee. If any of such purposes is made with or without the Lessor's prior approval, the Lessor shall impose a yearly fee of VND 20,000,000 to be payable in advance with a fee increase of 10% every 03 (three) years, from the date the Lessor sends notice in writing to the Lessee of the Lessee's non-compliance with this provision.

1.9 Nhà bảo vệ ***Guard House***

Nhà bảo vệ phải có cùng kiểu dáng kiến trúc với tòa nhà chính.

Guard House shall retain the same architectural concept as the main building.

1.10 Xử lý nước thải và Hồ kiểm tra ***Waste Water Treatment and Inspection Chamber***

Bên Thuê phải xử lý nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp tối thiểu đạt tiêu chuẩn mà Bên Cho Thuê yêu cầu. Bên Thuê có trách nhiệm ký hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải đối với nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp với Bên Cho Thuê theo quy định của pháp luật, trước khi đấu nối xả thải.

The Lessee must treat the domestic, industrial wastewater up to a minimum of standards required by the Lessor. The Lessee has responsibility for signing with the Lessor a drainage and wastewater treatment agreement for domestic, industrial wastewater as required by laws, before connection to discharge.

Một hố kiểm tra kích thước 2m x 2m x 1,5m cho nước thải sinh hoạt phải được xây dựng gần với tường rào ranh giới, nằm phía ngoài Lô Đất của Bên Thuê để dẫn nối điểm xả thải vào hệ thống thoát nước chung của Bên Cho Thuê. Hố kiểm tra này là cần thiết để HHTIP, các cơ quan chức năng liên quan, Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê thường xuyên giám sát chất lượng nước thải do Bên Thuê thải ra. Hố kiểm tra sẽ được xây dựng bởi Bên Cho Thuê theo tiêu chuẩn kỹ thuật của Bên Cho Thuê và chi phí do Bên Thuê chịu trách nhiệm.

An inspection chamber of size 2m x 2m x 1.5m for domestic wastewater shall be constructed near the perimeter wall outside the Lessee's premises in order to connect the point of discharge into the common sewerage system of the Lessor. This chamber is necessary to allow constant monitoring by HHTIP, other authorities, the Lessor or the Lessee on the wastewater effluent quality discharged by the Lessee. The inspection chamber shall be built by the Lessor following the Lessor's standard specifications and paid by the Lessee.

Trong trường hợp nước thải sinh hoạt hoặc/và công nghiệp của Bên Thuê xả vào hệ thống thoát nước thải của Bên Cho Thuê không đạt các tiêu chuẩn đã thỏa thuận, Bên Cho Thuê sẽ thông báo đến Bên Thuê về tình trạng này bằng văn bản và sẽ dừng việc cung cấp các tiện ích cơ sở hạ tầng đến Bên Thuê nếu Bên Thuê không thực hiện các hành động xử lý dứt điểm.

In the case that the Lessee's domestic or/and industrial wastewater discharged into the Lessor's sewerage/industrial wastewater collection piping doesn't meet the agreed standards, the Lessor shall inform the Lessee of this in writing and suspend the supply of the infrastructure facilities to the Lessee if no definitively remedial action is taken by the Lessee.

1.11 Trật Tự Xây Dựng, Phòng Chống Cháy Nổ và An Toàn Lao Động **Construction, Fire-Fighting and Labour-Safety**

Bên Thuê phải có trách nhiệm tuân thủ các trình tự về xây dựng, phòng chống cháy nổ và an toàn lao động theo các quy định của pháp luật và của Bên Cho Thuê (nếu có). Nếu có bất kỳ sự việc không may nào xảy ra, Bên Thuê phải báo cáo ngay với cơ quan có thẩm quyền và Bên Cho Thuê.

The Lessee shall have responsibility to follow all process of construction, fire-fighting and labour safety in accordance with provisions of law and the Lessor (if any). If any unfortunate incident happens, the Lessee must inform the authorities and the Lessor immediately.

1.12 Môi Trường **Environment**

Bên Thuê có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ các trách nhiệm của Bên Thuê về bảo vệ môi trường được quy định tại Luật Bảo vệ Môi trường và các tài liệu pháp lý khác, bao gồm nhưng không giới hạn việc lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, xin phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường, giấy phép xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường, phương án bảo vệ môi trường hoặc giấy phép xả thải (nếu có)...

The Lessee has the obligations of performing all responsibilities of the Lessee on environmental protection stipulated in Law on Environmental Protection and other legal documents, including but not limited to making report on Environment Impact Assessment, obtaining Environment Impact Assessment approval, environmental permit, license confirming completion of environmental protection construction, environmental protection method or discharge license (if any), etc...

1.13 Duy Trì Lô Đất Chưa Sử Dụng *Upkeeping of Unused Lands*

Bên Thuê chịu trách nhiệm bảo dưỡng phần còn lại của Lô Đất mà Bên Thuê chưa đưa vào sử dụng bằng việc đảm bảo cỏ mọc không cao quá 30cm và cây cối không thể là nguyên nhân gây ra bất kỳ sự bất tiện nào cho Bên Cho thuê và các nhà máy bên cạnh.

The Lessee has the obligation to maintain any Land remaining unused by the Lessee by ensuring no grass is higher than 30cm and trees cannot cause any inconvenience to the Lessor and neighboring factories.

2 CÁC QUY ĐỊNH VÀ HƯỚNG DẪN VỀ XÂY DỰNG **CONSTRUCTION RULES AND GUIDELINES**

Bên Thuê và (các) nhà thầu của Bên Thuê, bao gồm cả các nhà thầu phụ ("Nhà thầu") chịu trách nhiệm tuân thủ và tôn trọng chặt chẽ các quy định của pháp luật về xây dựng và mọi hướng dẫn dưới đây trong thời gian xây dựng nhà máy, cải tạo và nâng cấp tương ứng hay các công việc sửa chữa nhà máy của Bên Thuê.

The Lessee and its Contractor including any sub-contractors ("Contractor") are responsible to abide and strictly adhere to regulations of construction law and the following guidelines during the construction, renovation and subsequent upgrading or repairing works of the Lessee's factory.

2.1 Nộp Bản Tiến Độ Xây Dựng **Construction Schedule Submission**

Nhà thầu phải nộp cho Bên Cho Thuê một bản sao Giấy phép kinh doanh, bản tiến độ thực hiện xây dựng, giấy phép xây dựng và các giấy tờ liên quan cho Bên Cho Thuê trước khi bắt đầu xây dựng (trừ khi có sự đồng ý khác của Bên Cho Thuê).

The Contractor shall submit a copy of its business license, the construction implementation schedule, construction permit and other relevant documents to the Lessor before any construction starts (unless otherwise agreed by the Lessor).

2.2 Đăng Ký Nhân Sự và Trang Thiết Bị **Personnel and Equipment Registration**

Nhà thầu phải đăng ký toàn bộ nhân viên và trang thiết bị với Bên Cho Thuê trước khi triển khai xây dựng cũng như các nhà cung cấp nguyên vật liệu trong quá trình xây dựng.

The Contractor shall register all their personnel and equipment with the Lessor prior to commencement of construction as well as the materials supplier during the construction period.

2.3 Văn Phòng Công Trường Tạm Thời **Temporary Site Office**

Nhà thầu phải nộp bản vẽ mặt bằng chi tiết cho Bên Cho Thuê đối với vị trí văn phòng công trường tạm thời gồm cả nhà vệ sinh. Nhà thầu phải chịu trách nhiệm trong việc tuân thủ Luật Môi trường liên quan đến vận chuyển, xử lý và tiêu hủy nước thải và rác thải sinh hoạt. Nếu Nhà thầu không thể thực hiện các yêu cầu với đủ bằng chứng, Bên Cho Thuê sẽ xử lý chất thải này với một mức phí sẽ được thỏa thuận giữa Bên Cho Thuê và Nhà thầu. Trừ khi được đồng ý khác bởi Bên Cho Thuê, công nhân không được phép ở trong công trường xây dựng. Nếu Bên Cho Thuê đồng ý, phí quản lý hàng tháng 100.000 VNĐ/1 công nhân sẽ được áp dụng đến Nhà thầu.

The Contractor shall submit a detailed layout plan to the Lessor for the location of temporary site office including the toilets. The Contractor must be responsible for the complying with the Environment Laws with regards to the transportation, treatment and disposal of waste water and the domestic waste. If the Contractor cannot fulfill the requirements with sufficient evidence, the Lessor shall manage the waste with some fees to be agreed between the Lessor and the Contractor. Unless otherwise agreed by the Lessor, no workers are allowed to stay within the construction site. If the Lessor agrees, a monthly management fee of VND100,000 per worker shall be imposed to the Contractor.

2.4 Tình Trạng Sạch Sẻ và Vệ sinh Cleanliness and Sanitation

Nhà thầu phải thường xuyên duy trì đảm bảo tình trạng sạch sẽ và vệ sinh trong phạm vi công trường xây dựng cũng như các khu vực bên ngoài công trường. Nhà thầu phải chịu trách nhiệm đối với các vấn đề môi trường như xây bể tự hoại phù hợp với số lượng công nhân của mình trên công trường (xử lý nước thải và tiêu hủy các chất thải rắn của con người từ công trường).

The Contractor shall at all times maintain the cleanliness and sanitary condition within the construction site as well as outside of the construction site. The Contractor must be responsible for all environmental issues such as providing proper septic tank for its workers on site (treatment of waste water and removal of human solid waste from the site).

2.5 Bồi Thường Thiệt Hại Đối Với Các Tiện Ích Cơ Sở Hạ Tầng/Tài Sản Sử Dụng Chung Compensation for the Damage of Infrastructure Facilities/Common use Properties

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm bồi thường bất kỳ thiệt hại nào gây ra đối với các tiện ích cơ sở hạ tầng/tài sản sử dụng chung của Bên Cho Thuê trong KCN Nội Bài do xe cộ chuyên chở, thiết bị nặng và sự bất cẩn của Nhà thầu gây ra.

The Contractor shall be responsible to compensate for any damages to the infrastructure facilities/common use properties in NBIZ of the Lessor caused by its heavy equipment, transportation vehicles and Contractor's carelessness.

2.6 Bảo Hiểm Xây Dựng Construction Insurance

Nhà thầu chịu trách nhiệm mua đủ bảo hiểm xây dựng, phù hợp với các quy định của pháp luật, như để bảo vệ công nhân của mình trong KCN Nội Bài. Bên Cho Thuê dù bất kỳ lý do gì cũng không phải chịu trách nhiệm về bất cứ tai nạn hoặc thương tích nào như đối với công nhân và nhà cung cấp của Nhà thầu; và Nhà thầu phải bồi thường cho Bên Cho Thuê đối với bất kỳ tranh chấp hoặc bồi thường nào chống lại Bên Cho Thuê.

The Contractor shall be responsible to purchase sufficient construction insurance, in accordance with provisions of law, such as to protect its workers within NBIZ. The Lessor shall not be in any way responsible for any accidents or injuries to persons such as workers and suppliers of the Contractor; and the Contractor shall irrevocably indemnify the Lessor for any litigation or compensation brought against the Lessor.

2.7 Khai Thác Nước Ngầm Extraction of Groundwater

Bên Thuê và Nhà thầu không được phép khai thác nước ngầm trong phạm vi Lô Đất và trong KCN Nội Bài để sử dụng cho công trường xây dựng cũng như các mục đích khác.

The Lessee and the Contractor is prohibited from extracting groundwater within the Land and NBIZ for construction use and other consumption.

2.8 Cứu Hoả
Fire-fighting

Các thiết bị phòng chống cháy nổ phải luôn luôn sẵn sàng và trong tình trạng hoạt động tốt.
Fire-fighting equipment must always be available and be in good working order.

2.9 Ô Nhiễm
Pollution

Nhà thầu không được gây ra tiếng ồn quá mức, khói ô nhiễm, bụi hoặc bất kỳ chất thải nào khác do thiết bị xây dựng hoạt động làm ảnh hưởng đến Bên Cho Thuê, môi trường xung quanh và các nhà máy khác trong KCN Nội Bài.

The Contractor shall not cause any excessive noise, fumes, ash or any other effluents from construction equipment to the Lessor, surrounding environment and other factories within NBIZ.

2.10 An Ninh
Security

Nhà thầu phải tự chịu trách nhiệm về an ninh bên trong công trường xây dựng. Trước khi cho phép nhân viên ở lại công trường qua đêm, nhà thầu phải có sự đồng ý của Bên Cho Thuê và đăng ký tạm trú với cơ quan địa phương.

The Contractor shall be responsible for its own security within the construction site. Prior approval needs to be obtained from the Lessor before the contractor's employees are allowed to stay overnight in the construction site and must register to the local authority.

2.11 Rào Che Chắn
Hoarding

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm dựng rào che chắn công trường trong thời gian xây dựng.
The Contractor shall undertake to erect a hoarding around the site during construction.

2.12 Đặt Cọc Xây Dựng*
Construction Deposit*

Nhà thầu được yêu cầu đặt cọc một khoản tiền là 100.000.000 VNĐ (Một trăm triệu đồng) cho Bên Cho Thuê như là một sự đặt cọc đảm bảo cho việc sử dụng Tiện Ích Cơ Sở Hạ Tầng của Bên Cho Thuê.

The Contractor is required to submit a deposit of VND 100,000,000 (One hundred million Vietnamese dong) to the Lessor as security deposit for using the Lessor's infrastructure facilities.

2.13 Đầu Nối Tiện Ích Cơ Sở Hạ Tầng và Đặt Cọc*
Infrastructure Facilities Connections and Deposits*

Nếu Nhà thầu yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp điện và nước:

If the Contractor requires water and power supply from the Lessor:

- i) Phí lắp đặt và đầu nối điện và nước sẽ là 20.000.000 VNĐ (Hai mươi triệu đồng) cho mỗi loại. Phí này sẽ không được hoàn lại.

Fee for water and power installation and connection shall be VND 20,000,000 (Twenty million Vietnamese dong) each. These fees are non-refundable.

ii) Đặt cọc cho việc sử dụng: Nước: 30.000.000 VNĐ (Ba mươi triệu đồng).

Điện: 30.000.000 VNĐ (Ba mươi triệu đồng).

Security deposits for usage: Water usage: VND 30,000,000 (Thirty million Vietnamese dong).

Power usage: VND 30,000,000 (Thirty million Vietnamese dong).

* Tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả cho Nhà thầu với điều kiện sau:

Deposit shall be refunded to the Contractor under the following conditions:

i) Bên Cho Thuê thấy hài lòng rằng không có thiệt hại nào gây ra bởi Nhà thầu đối với các Tiện Ích Cơ Sở Hạ Tầng của Bên Cho Thuê và Nhà thầu hoàn thành tất cả các nghĩa vụ;

the Lessor is satisfied that no damages are done by the Contractor to the Lessor's infrastructure facilities and all obligations by the Contractor has been fulfilled;

ii) trong vòng 01 (một) tháng sau khi Bên Cho Thuê nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Thuê về việc Nhà thầu đã hoàn thành việc thi công và công văn yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc của Nhà thầu;

within 01 (one) month upon the Lessor's receiving a written notice from the Lessee that the Contractor has completed the construction and the Contractor's letter requesting for a refund;

iii) việc hoàn trả không có bất kỳ khoản lãi suất nào.

refund without any interests.

HỢP ĐỒNG CUNG CẤP NƯỚC
WATER SUPPLY CONTRACT
Số/No.: 2.1.1/.../NBD/2025

HỢP ĐỒNG CUNG CẤP NƯỚC này (sau đây được gọi là “**Hợp đồng**”) được lập ngày 02/12/2025 tại Hà Nội, Việt Nam.
This WATER SUPPLY CONTRACT (hereinafter referred to as the “Contract”) is made on 02/12/2025 in Hanoi, Vietnam.

Giữa/ Between:

BÊN A : **CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NỘI BÀI**
PARTY A : **NOI BAI DEVELOPMENT CORP., LTD**

Địa chỉ : Khu công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Address : *Noi Bai Industrial Zone, Soc Son Commune, Hanoi City, Vietnam*

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0100113991 do Sở Tài Chính TP. Hà Nội chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 05/08/2025
Enterprise Registration Certificate no. : *0100113991 certified with 8th amendment on 05/08/2025 by Hanoi Department of Finance*

Điện thoại/ Tel : 024.35820333 Fax: 024.35820330
Người đại diện : Ông Au Sing Choy Chức vụ: Tổng Giám đốc
Representative : *Mr. Au Sing Choy* *Title: General Director*

Số tài khoản : 2064 999 999 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Sở giao dịch
Bank account : *2064 999 999 at Vietcombank, Operation Centre Branch*

MST/ Tax Code : 0100113991

Và/ And:

BÊN B : **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI**
PARTY B : **HANOI INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY**

Địa chỉ : Tầng 14, Tòa nhà GELEX, Số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, TP Hà Nội, Việt Nam
Address : *14th Floor, GELEX Building, No. 52 Le Dai Hanh, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City, Vietnam*

Giấy chứng nhận doanh nghiệp số : 0108215473
Enterprise Registration Certificate No. : *0108215473*

Điện thoại/ Tel : Fax: ...
Người đại diện : Ông Đỗ Minh Kiên Chức vụ: Tổng Giám đốc
Representative : *Mr Do Minh Kien* *Title: General Director*

MST/ Tax Code : 0108215473

Bên A và Bên B sau đây được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**các Bên**”.
Party A and Party B are herein after referred to individually as “Party” and collectively as the “Parties”.

CĂN CỨ:
BASED ON:

- A. Bên A ký Hợp đồng dài hạn với Công ty Cổ phần Nước sạch số 2 Hà Nội ("HWC") để cung cấp nước sạch cho Khu công nghiệp Nội Bài ("KCN Nội Bài");
Party A has signed long-term contract with Hanoi Water Company No. 2 JSC ("HWC") to supply clean water to Noi Bai Industrial Zone ("NBIZ");
- B. HWC đã đấu nối hệ thống đường ống công cộng của mình với hệ thống mạng lưới nước nội bộ của KCN Nội Bài;
HWC has connected its public water system to NBIZ internal water grid system;
- C. Bên A có Giấy phép khai thác, sử dụng nước dưới đất cho mục đích sản xuất của KCN Nội Bài;
Party A has the license of exploitation and use of underground water for production purpose in NBIZ;
- D. Bên A cung cấp nước đến Bên B thông qua hai nguồn nước (nước của HWC và nước của Bên A khai thác) đảm bảo nước đáp ứng và tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt QCVN 01-1:2024/BYT và Thông tư 52/2024/TT-BYT ngày 31/12/2024 về Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và quy định kiểm tra, giám sát chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt;
Party A provides water to Party B via both water sources (HWC and water exploited by Party A) as long as the water meets and complies with the National Technical Regulation on Clean Water Quality for Domestic Use QCVN 01-1:2024/BYT and Circular No. 52/2024/TT-BYT dated 31/12/2024 on the promulgation of the national technical regulation and the regulations on inspection and supervision of clean water quality for domestic use;
- E. Hợp đồng Thuê Lại Đất đã ký giữa các Bên ngày 01/12/2025 ("HĐTD");
Sub-Lease Agreement signed between the Parties on 01/12/2025 ("SLA");
- F. Sự trao đổi và thoả thuận giữa các Bên.
Discussion and agreement between the Parties.

VÌ VẬY, CÁC BÊN Ở ĐÂY THỎA THUẬN, như sau:
THEREFORE, THE PARTIES HERETO AGREE, as follows:

Điều 1: Phạm vi Cung cấp Nước
Article 1: Scope of Water Supply

Bên A sẽ cung cấp đầy đủ nước sạch đến bể chứa nước nội bộ của Bên B theo đúng khối lượng nước mà Bên B đã đăng ký với Bên A, để phục vụ cho các hoạt động trong Khu vực thuê của Bên B. Chất lượng nước được bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành. Bên B chỉ được sử dụng nước từ bể chứa nước nội bộ này và không được phép đấu nối trực tiếp đường ống sử dụng nước nội bộ của Bên B vào hệ thống cấp nước của KCN Nội Bài.

Party A shall supply clean water to Party B's internal water storage tank in accordance with the volume registered by Party B, for use in Party B's operations at the Premises. The water quality shall strictly comply with the applicable laws and regulations. Party B is only permitted to draw water from this internal storage tank shall not be permitted to directly connect the internal water pipelines of Party B to the water supply system of NBIZ.

Điều 2: Phí
Article 2: Charges

2.1 Phí nước sạch/ Clean Water charges:

Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền nước dựa trên khối lượng nước Bên B tiêu thụ thực tế.

Party B shall be responsible for the payment of water charges based on the actual consumption.

Phí nước sạch sẽ là: **19.204 đồng/ m³** (Mười chín nghìn hai trăm linh bốn đồng chẵn) ("Phí").

Clean water charges will be: VND 19,204/m³ (Nineteen thousand two hundred four Vietnamese dong only) ("Charges").

Lưu ý: Phí chưa bao gồm thuế GTGT, giá thoát nước và xử lý nước thải. Giá thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp được quy định theo các hợp đồng riêng biệt.

Note: Charges do not include VAT and wastewater drainage & treatment price. Drainage and treatment prices for domestic wastewater and industrial wastewater shall be specified in separate agreements.

- 2.2** Bên A sẽ lắp đặt 01 đồng hồ đo lưu lượng nước (đã được kiểm định và còn hiệu lực) để đo đếm khối lượng nước sạch cung cấp hàng tháng cho Bên B. Bên A sẽ tiến hành chốt chỉ số đồng hồ vào một ngày quy định theo thông báo của Bên A để xác định sản lượng nước sạch Bên B đã sử dụng hàng tháng. Việc chốt chỉ số được lập thành biên bản và xác nhận bởi các Bên để làm căn cứ cho Bên A xuất hóa đơn GTGT hàng tháng.

Party A shall install one (01) water flow meter (which has been duly calibrated and remains valid) to measure the monthly volume of clean water supplied to Party B. Party A will take meter readings on a specified date as notified by Party A to determine Party B's monthly clean water consumption.. The meter reading shall be documented in a minute's record and confirmed by the Parties as the basis for Party A to issue the monthly VAT invoice.

- 2.3** Khi Bên A hoặc/và Bên B phát hiện đồng hồ đo lưu lượng nước chạy không chính xác hoặc bị hỏng, thì các Bên sẽ lập biên bản ghi nhận hiện trạng, xác định nguyên nhân và thống nhất kế hoạch thay thế đồng hồ khác (đồng hồ thay thế phải còn hiệu lực kiểm định). Khối lượng nước tiêu thụ của Bên B tại tháng xảy ra sự cố sẽ được tính bằng lượng nước tiêu thụ trung bình của ba (03) tháng liền kề trước đó (ngoại trừ tháng Tết nguyên đán) theo đơn vị thông thường là ba mươi (30) ngày/ tháng.

Upon detection by Party A and/or Party B in the event that the water flow meter operates inaccurately or becomes damaged, , the Parties shall prepare a minutes record to document the condition, determine the cause, and agree on a plan to replace the meter (the replacement meter must have a valid calibration). The volume of water consumed by Party B in the month in which the incident occurs shall be calculated based on the average water consumption of the preceding three (03) consecutive months (excluding the Lunar New Year month), using the standard calculation of thirty (30) days per month.

- 2.4** Việc thanh toán Phí sẽ được thực hiện trong vòng ba mươi (30) ngày lịch, kể từ ngày Bên A phát hành hóa đơn thuế GTGT đến Bên B. Thanh toán chậm sẽ chịu mức lãi suất là 8% một năm sẽ được áp dụng đối với tất cả số tiền chưa thanh toán sau ngày phải thanh toán được tính trên cơ sở hàng ngày. Ví dụ, nếu hóa đơn đề ngày 1 tháng 10 và ngày phải thanh toán là 30 ngày kể từ ngày phát hành hóa đơn tức là ngày 31 tháng 10; sau đó phí thanh toán chậm sẽ bắt đầu từ ngày 1 tháng 11 được tính toán trên cơ sở hàng ngày;

The payment Charges shall be made within thirty (30) calendar days from the date Party A issues the VAT invoice to Party B. Late payment of 8% per year shall be imposed on all unpaid amount after the due date to be calculated on daily basis. For example, if invoice date is 1st of October and due date for the payment is 30 days from date of invoice i.e. 31st October; then the late payment fee shall start from the 1st of November to be calculated on a daily basis;

- 2.5 Bên A có quyền tăng giá nước tương ứng với sự tăng giá nước ban hành bởi Chính phủ và sẽ thông báo trước đến Bên B bằng văn bản về việc tăng giá như vậy, nhưng bất kỳ sự tăng giá nào cũng phải có tính cạnh tranh để có thể đưa vào so sánh với các khu công nghiệp khác ("KCN") trong khu vực Thành phố Hà Nội.

Party A has the rights to increase the water charges in accordance with the increase of the water charges issued by Government and will announce in prior Party B by written notice about such increase, but any increase shall be competitive taking into other comparable Industrial Zones ("IZ") within Hanoi City.

Điều 3: Đặt cọc

Article 3: Deposit

Bên B không thực hiện nghĩa vụ đặt cọc cho việc tiêu thụ nước tại Khu vực thuê đối với Bên A, mặc dù việc đặt cọc là thông lệ mà Bên A đang áp dụng đối với các khách hàng khác trong KCN Nội Bài. Đồng thời, Bên B cam kết thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản phải trả và không di dời tài sản ra khỏi Khu vực thuê trong trường hợp vẫn còn tồn tại các khoản nợ quá hạn đối với Bên A.

Party B shall not be required to make a security deposit to Party A for water consumption at the Premises, notwithstanding that such security deposit is a standard practice applied by Party A to other tenants within NBIZ. At the same time, Party B undertakes to fully and timely settle all payable amounts and shall not remove any assets from the Premises in the event that any overdue debts to Party A remain outstanding.

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của Bên A

Article 4: Rights and Obligations of Party A

- 4.1 Bên A có quyền ngừng cung cấp nước trong trường hợp bảo dưỡng định kỳ hoặc sửa chữa khẩn cấp hệ thống cung cấp nước (nhưng không quá 12 giờ đối với việc bảo dưỡng định kỳ được thực hiện bởi Bên A); hoặc Bên B chậm thanh toán tiền nước sau mười lăm (15) ngày lịch; hoặc Bên B tự ý đầu nối, can thiệp vào hệ thống/ đồng hồ. Khi đó, Bên A sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến Bên B trước ít nhất một (01) ngày lịch (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp);

For the periodic or emergency maintenance of the water supply facility (no longer than 12 hours for periodic maintenance executed by Party A); or in case of late payment of water charges by Party B after fifteen (15) calendar days; or Party B unilaterally connects to or interferes with the system/meter. At that time, Party A will send a written notice to Party B at least one (01) calendar day in advance (except for emergency maintenance);

- 4.2 Nước cung cấp qua đường ống cấp nước chung được đo bằng đồng hồ nước lắp đặt bởi Bên A. Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên A có quyền kiểm tra và hiệu chỉnh đồng hồ nước đó để đảm bảo đồng hồ đọc chính xác;

Water supplied through the common water supply pipeline is metered by the water meter installed by Party A. At any time, Party A shall have the right to inspect and calibrate such water meters to ensure reading accuracy;

- 4.3 Bên A không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất nào, nếu có sự thiếu hụt hoặc không có nước do trường hợp bất khả kháng;
Party A shall not be held responsible for any loss if there is shortage or no water due to case of force majeure;
- 4.4 Bên A có trách nhiệm cung cấp nước sạch đạt chất lượng theo quy định và bố trí nhân viên ghi chép chỉ số đồng hồ định kỳ;
Party A is responsible for providing clean water that meets the prescribed quality standards and for assigning personnel to periodically record meter readings;
- 4.5 Bên A có trách nhiệm về tất cả đường ống, máy bơm và các thiết bị liên quan khác bên ngoài vành đai hoặc khu vực thuê của Bên B;
Party A shall be responsible for all piping, pumps and other related equipments outside of Party B perimeter or premises only;
- 4.6 Bên A lắp đặt một điểm lấy nước mới tại hồ để đồng hồ nước của Bên B, do đó việc kiểm tra chất lượng nước có thể được thực hiện tại ranh giới trước khi nước chảy vào khu vực thuê của Bên B.
Party A installs a new water point at Party B's water meter chamber so that water quality test can be conducted at the border before the water flows into Party B's premises.

Điều 5: Quyền và Nghĩa vụ của Bên B
Article 5: Rights and Obligations of Party B

- 5.1. Để tuân thủ quy định của pháp luật và đảm bảo sự an toàn cho các doanh nghiệp trong KCN Nội Bài, Bên B không được khoan bất kỳ giếng nào hoặc các tiện ích tương tự trên bất kỳ phần nào trong khu vực thuê của Bên B và chỉ được sử dụng nước cung cấp thông qua đường ống cấp nước chung của KCN Nội Bài;
In order to comply with regulations of law and as well as to ensure the safety of NBIZ tenants, Party B must not establish any water wells or similar facilities on any portion of Party B's premises and shall only use water supplied through NBIZ's common water supply pipeline;
- 5.2. Bên B chịu trách nhiệm xây dựng các bể chứa nước và bể chứa nước này có khả năng dự trữ nước dùng trong mười hai (12) giờ đối với lượng nước tiêu thụ của Bên B;
Party B shall provide water storage tanks and the capacity of the water storage tank shall be twelve (12) hours of Party B's water consumption;
- 5.3. Thanh toán các khoản phí đầy đủ và đúng hạn;
Pay all fees in full and on time;
- 5.4. Bên B cam kết không tự ý di dời, can thiệp vào đồng hồ nước khi chưa có sự đồng ý của Bên A. Thông báo ngay đến Bên A, khi phát hiện rò rỉ, sự cố liên quan đến hệ thống cấp nước sạch;
Party B commits not to arbitrarily relocate or tamper with the water meter without the consent of Party A. Party B shall immediately notify Party A upon discovering any leaks or incidents related to the clean water supply system;
- 5.5. Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A kiểm tra hệ thống cũng như bố trí nhân sự phối hợp với Bên A trong việc kiểm tra cũng như ký xác nhận chỉ số đồng hồ định kỳ;
Facilitate Party A's system inspection and arrange for personnel to cooperate with Party A in inspecting and signing off on periodic meter readings;
- 5.6. Nước cung cấp trong KCN Nội Bài là độc quyền và duy nhất sử dụng bởi Bên B trong KCN Nội Bài và không được đưa ra ngoài khu vực thuê của Bên B;
Water supplied within NBIZ shall be for the exclusive and sole use of Party B within NBIZ and shall not be taken out of Party B's premises;

- 5.7. Bên B chịu trách nhiệm cho tất cả các đường ống và thiết bị liên quan trong chu vi hoặc khu vực thuê, sau đồng hồ nước, bao gồm bảo dưỡng định kỳ theo tiêu chuẩn áp dụng như rửa bằng áp lực và hoá chất khử trùng;
Party B is responsible for all related piping and equipment within its perimeter or premises, after the water meter, including periodic maintenance according to applicable standards such as pressurized flushing and chemical disinfection;
- 5.8. Bên B có quyền đề nghị điều chỉnh nhu cầu sử dụng nước bằng việc gửi văn bản đề nghị đến Bên A trước ba mươi (30) ngày lịch để thương thảo khối lượng nước cung cấp và sử dụng. Bên A sẽ chịu các chi phí phát sinh như thay đồng hồ, lắp đặt, nhân công (nếu có). Đồng hồ nước do Bên A lắp đặt sẽ phù hợp với nhu cầu sử dụng nước thực tế của Bên B;
Party B has the right to request for adjustment of water consumption by sending a letter of request to Party A thirty (30) calendar days in prior for negotiation of water supply and consumption. Party A shall be responsible for additional cost such as meter, installation, labor (if any). The water meter installed by Party A shall be in accordance with the real consumption of water of Party B;
- 5.9. Bên B cam kết rằng Bên B sẽ không dịch chuyển tài sản ra khỏi khu vực thuê của Bên B khi Bên B còn các khoản nợ đến Bên A liên quan đến việc tiêu thụ nước của Bên B. Bên A có quyền bán tài sản đó để thanh toán cho các khoản nợ.
Party B commits that Party B shall not move out assets from Party B's premises when Party B has still debts to Party A relating to Party B's water consumption. Party A has the right to sell such assets for payment of debts.

Điều 6: Các Điều khoản Chung
Article 6: General Provisions

- 6.1. Các Bên cam kết thực hiện nghiêm túc các điều khoản và điều kiện đã thỏa thuận trong Hợp đồng này;
The Parties commit to strictly implement the terms and conditions under this Contract;
- 6.2. Nếu bất kỳ Bên nào vi phạm, Bên đó sẽ phải bồi thường đến Bên kia và chịu trách nhiệm trước pháp luật;
If any Party violates, it shall compensate to the other Party and take responsibility before the law;
- 6.3. Nếu có bất kỳ điểm nào trong Hợp đồng này không có hiệu lực pháp lý, các điểm khác vẫn có nguyên hiệu lực và ràng buộc các Bên;
If there is any point in this Contract declared null and void, the rest still remains in force binding the Parties;
- 6.4. Mọi sửa đổi của Hợp đồng này chỉ có hiệu lực nếu được thực hiện bằng văn bản và được ký thông qua bởi các đại diện hợp pháp của các Bên. Các điều khoản bổ sung sẽ được lập thành Phụ lục Hợp đồng và là một phần không tách rời của Hợp đồng này và có hiệu lực kể từ ngày ký bởi các Bên;
All amendments to this Contract are only valid if it is made in writing and signed by authorized representatives of the Parties. Additional revisions shall be made in Appendix as an integral part of this Contract and take effect from the date of signing by the Parties;
- 6.5. Hợp đồng này được lập thành hai (02) bản gốc song ngữ Việt – Anh, có hiệu lực kể từ ngày ký. Mỗi Bên sẽ giữ một (01) bản gốc. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa tiếng Việt và tiếng Anh thì tiếng Việt sẽ được ưu tiên để áp dụng và sự mâu thuẫn sẽ được xem là lỗi dịch thuật.
This Contract is made in two (02) originals in Vietnamese-English language, effective from the date of signing. Each Party shall retain one (01) original. In case of contradiction between Vietnamese and English, the Vietnamese shall prevail and the contradiction shall be treated as translation errors.

ĐỀ XÁC NHẬN, các Bên thực hiện ký Hợp đồng này vào ngày tháng năm được ghi ở trên.
IN WITNESS WHEREOF, the Parties have executed this Contract the day and year first herein above written.

ĐẠI DIỆN BÊN A
FOR PARTY A



Au Sing Choy
Tổng Giám đốc/ General Director

ĐẠI DIỆN BÊN B
FOR PARTY B



Đỗ Minh Kiên
Tổng Giám đốc/ General Director

HỢP ĐỒNG THOÁT NƯỚC VÀ XỬ LÝ NƯỚC THẢI SINH HOẠT DOMESTIC WASTEWATER DRAINAGE & TREATMENT AGREEMENT

Số/ No. 215/NBD/2025

Lô đất/ Land lot: 9, 11, 13, 15

CĂN CỨ PHÁP LÝ:

LEGAL BASIS:

- Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật ngày 29/06/2006 của Quốc hội;
Law on standards and technical regulations dated 29/06/2006 of the National Assembly;
- Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc Hội;
Law on Environmental Protection No. 72/2020/QH14 dated 17/11/2020 of the National Assembly;
- 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;
Decree No. 08/2022/ND-CP dated 10/01/2022 of the Government detailing a number of articles of the Law on Environmental Protection;
- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của 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;
Decree No. 05/2025/ND-CP dated 06/01/2025 of the Government amending and supplementing a number of articles of Decree No. 08/2022/ND-CP dated 10/01/2022 of the Government detailing a number of articles of the Law on Environmental Protection
- Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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.
Decree No. 131/2025/ND-CP dated 12/6/2025 of the Government stipulating the division of authority of local authorities at two levels in the field of state management of the Ministry of Agriculture and Environment.
- Nghị định 45/2022/NĐ-CP ngày 07/07/2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường
Decree 45/2022/ND-CP 07/07/2022 of the Government regulating administrative sanctions for violations in the field of environmental protection
- Nghị quyết số 08/2025/NQ-HĐND ngày 29/4/2025: Quy định mức tiền phạt đối với một số hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực Bảo vệ môi trường trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
Resolution No. 08/2025/NQ-HDND dated 29/04/ 2025: Resolution stipulating fines for a number of administrative violations in the field of Environmental Protection in Hanoi City;
- Thông tư số 13/2018/TT-BXD ngày 27/12/2018 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp định giá dịch vụ thoát nước;
Circular No. 13/2018/TT-BXD dated 27/12/2018 of the Ministry of Construction guiding valuation method of drainage service
- Thông tư 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;
Circular No. 02/2022/TT-BTNMT dated 10/01/2022 of the Minister of Natural Resources and Environment detailing the implementation of a number of articles of the Law on Environmental Protection;
- Thông tư số 07/2025/TT- BTNMT ngày 28/02/2025 Thông tư sửa đổi bổ sung một số điều của 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.



Circular No. 07/2025/TT-BTNMT dated 28/02/2025 Circular amending and supplementing a number of articles of Circular No. 02/2022/TT-BTNMT dated 10/01/2022 of the Minister of Natural Resources and Environment detailing the implementation of a number of articles of the Law on Environmental Protection;

- Tiêu chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt;
National Technical Regulation QCVN 14:2008/BTNMT on domestic wastewater
- Giấy phép môi trường số 524/GPMT- BTNMT ngày 21/12/2023 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH Phát triển Nội Bài;
Environmental license No. 524/GPMT-BTNMT 21/12/2023 issued by the Ministry of Natural Resources and Environment to Noi Bai Development Company Limited;
- ĐTM/ GPMT/ĐKMT/Giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường đối với nước thải còn hiệu lực của Bên B;
EIA/EL/ER/Certificate of completion of environmental protection works for wastewater still valid of Party B;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.
Other relevant legal documents.

Hôm nay, ngày 02/12/2025, tại Khu Công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, chúng tôi gồm:

Today, 02/12/2025, at Noi Bai Industrial Zone, Soc Son Commune, Ha Noi City, we are:

BÊN A	: CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NỘI BÀI
PARTY A	: NOI BAI DEVELOPMENT CORP., LTD
Địa chỉ	: Khu Công nghiệp Nội Bài, Xã Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Address	: <i>Noi Bai Industrial Zone, Soc Son Commune, Hanoi City, Vietnam</i>
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	: 0100113991 do Sở Tài Chính TP. Hà Nội chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 05/08/2025
Enterprise Registration Certificate No.	: <i>0100113991 certified with 8th amendment on 05/08/2025 by Hanoi Department of Finance</i>
Điện thoại/ Tel	: 024.35820333 Fax : 024.35820330
Người đại diện	: Ông Au Sing Choy Chức vụ : Tổng Giám đốc
Representative	: <i>Mr. Au Sing Choy Title : General Director</i>
Số tài khoản	: 2064 999 999 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Sở giao dịch
Bank account	: <i>2064 999 999 at Vietcombank, Operation Centre Branch</i>
MST/ Tax Code	: 0100113991

Và/And:

BÊN B	: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG HÀ NỘI
PARTY B	: NỘI
	: HANOI INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Địa chỉ	: Tầng 14, Tòa nhà GELEX, Số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, TP Hà Nội, Việt Nam
Address	: <i>14th Floor, GELEX Building, No. 52 Le Dai Hanh, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City, Vietnam</i>
Giấy chứng nhận doanh nghiệp số	: 0108215473
Enterprise Registration Certificate No.	: <i>0108215473</i>
Điện thoại/ Tel	: Fax: ...

Người đại diện : Ông Đỗ Minh Kiên
Representative : Mr Do Minh Kien
MST/ Tax Code : 0108215473

Chức vụ: Tổng Giám đốc
Title: General Director

Bên A và Bên B sau đây được gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “các Bên”.
Party A and Party B are hereinafter referred to individually as “Party” and collectively as the “Parties”.

XÉT VÌ:
WHEREAS:

- A. Bên A là chủ đầu tư, xây dựng và vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu Công nghiệp Nội Bài (“KCN Nội Bài”) thuộc địa bàn Xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội;
Party A is the investor, builder and operator of the technical infrastructure system of Noi Bai Industrial Zone (“NBIZ”) located in Soc Son Communes, Hanoi City;
- B. Bên A đã đầu tư và vận hành một Trạm Xử lý Nước thải Tập trung (“TXLNTTT”) để tiếp tục xử lý nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp của các nhà máy trong KCN Nội Bài để đảm bảo sự tuân thủ đầy đủ trước khi xả thải ra môi trường;
Party A has invested and operated a Centralized Wastewater Treatment Plant (“CWWTP”) to further treat the domestic and industrial wastewater of the factories in NBIZ in order to ensure full compliance before discharging into the environment;
- C. Theo Điều 53 của Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14: Cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có trách nhiệm thu gom, xử lý nước thải đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và đầu nối nước thải vào hệ thống thu gom, thoát nước và xử lý nước thải tập trung (Hệ thống thoát nước thải về TXLNTTT “HTTNT”) theo quy định của KCN Nội Bài về xả thải;
According to Article 53 of the Law on Environmental Protection No. 72/2020/QH14: Production, business and service establishments are responsible for collecting and treating wastewater to meet environmental protection requirements and connecting wastewater to the centralized wastewater collection, drainage and treatment system (Wastewater drainage system to the CWWTP “WWDS”) according to the regulations of NBIZ on wastewater discharge;
- D. Căn cứ theo các điều khoản của Hợp đồng thuê lại đất ban đầu, Bên B đã đầu nối để xả nước thải sinh hoạt của Bên B vào HTTNT của Bên A với dịch vụ xả thải và tiếp tục xử lý tại TXLNTTT.
Based on the terms of the initial Sublease Agreement, Party B has connected Party B’s domestic wastewater discharges to Party A’s WWDS for drainage service and further treatment at the CWWTP.

Các Bên ở đây đồng ý ký Hợp đồng Thoát nước và Xử lý Nước thải Sinh hoạt (sau đây được gọi là “Hợp đồng”) với các điều khoản và điều kiện như sau:
The Parties hereto agree to sign the Domestic Wastewater Drainage and Treatment Agreement (hereinafter referred to as the “Agreement”) with the terms and conditions as follows:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG
ARTICLE 1: SUBJECT OF THE AGREEMENT

- 1.1 Nước thải sinh hoạt (“NTSH”) của Bên B là nước thải phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt của Bên B trong khu vực thuê của Bên B tại KCN Nội Bài;
Domestic wastewater (“DWW”) of Party B is the wastewater produced by Party B’s domestic activities within Party B’s premises in NBIZ;
- 1.2 Bên A cung cấp các dịch vụ thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt (“Dịch vụ TNXLNTSH”) đối với NTSH của Bên B được xả từ các điểm đầu nối như được nêu ở Điều 2 dưới đây;
Party A provides the domestic wastewater drainage and treatment services (“DWWDT Services”) for Party B’s DWW discharged from the connection points as indicated in Article 2 below;

1.3 Dịch vụ TNXLNTSH sẽ chỉ bao gồm và cho phép đối với NTSH đã qua xử lý đạt Tiêu chuẩn thỏa thuận giữa Bên A và Bên B ("**Tiêu chuẩn Thỏa thuận**") được thể hiện trong Phụ lục B của Hợp đồng này, đối với 11 thông số ô nhiễm, không có bất kỳ bùn thải nào như bùn thải bể tự hoại, rác, các chất thải nguy hại, nước thải công nghiệp và nước mưa từ hệ thống thoát nước mưa chảy vào hồ kiểm tra của HTTNT và TXLNTTT

*DWWDT Services shall only cover and allow treated DWW which meets Agreement standards between Party A & Party B ("**Agreed Standards**") mentioned in Appendix B of this Agreement, for 11 pollutant parameters), without any waste sludge such as septic tanks' sludge, rubbish, hazardous wastes, industrial wastewater and rainwater from rainwater drainage system into the inspection chamber of WWDS and CWWTP.*

ĐIỀU 2: CÁC ĐIỂM ĐẦU NỐI NƯỚC THẢI SINH HOẠT

ARTICLE 2: DOMESTIC WASTEWATER CONNECTION POINTS

Các điểm đầu nối là các vị trí qua đó Bên B xả NTSH của Bên B vào HTTNT và TXLNTTT của Bên A. Các Bên ở đây xác nhận:

The connection points are the locations through which Party B discharges its DWW into Party A's WWDS and CWWTP. The Parties hereby acknowledge:

2.1 Các điểm đầu nối NTSH của Bên B ở (các) vị trí và (các) điểm như được nêu ở Phụ lục A ("**Các Điểm Đầu nối NTSH**"), các điểm này được đầu nối qua hồ kiểm tra ("**Hồ kiểm tra**") và xả trực tiếp vào HTTNT và TXLNTTT. Các điểm đầu nối nước mưa cũng được thể hiện ở Phụ lục A này;

*DWW connection points of Party B are located at position(s) and point(s) as shown in Appendix A ("**DWW Connection Points**") which are connected via the inspection chamber ("**IC**") directly to the WWDS and CWWTP. The rainwater connection points are also shown in Appendix A;*

2.2 Bất kỳ điểm đầu nối nào khác mà không được nêu trong Điều này đều được coi là không hợp pháp và vi phạm trực tiếp pháp luật bảo vệ môi trường và các thỏa thuận đầu nối được ký giữa các Bên;

Any other connection points that are not mentioned in this Article are considered to be illegal and in direct violation to the law on environmental protection and wastewater connection agreements signed between the Parties;

2.3 Trong trường hợp có sự điều chỉnh và/hoặc bổ sung Các Điểm Đầu nối NTSH hay các điểm đầu nối nước mưa, các Bên sẽ thảo luận và thống nhất điều đó bằng văn bản.

In cases of modification and/or addition of DWW Connection Points or rainwater connection points, the Parties shall discuss and agree with this in writing.

ĐIỀU 3: KHỐI LƯỢNG VÀ CHẤT LƯỢNG XẢ NTSH CỦA BÊN B

ARTICLE 3: VOLUME AND QUALITY OF PARTY B'S DOMESTIC WASTEWATER DISCHARGE

3.1 Nếu Bên B chỉ sử dụng nước cho mục đích sinh hoạt thì khối lượng NTSH hàng tháng của Bên B sẽ là 100% khối lượng nước sạch mà Bên B tiêu thụ như được nêu trong hóa đơn nước bao gồm thuế GTGT hàng tháng (trường hợp không lắp đồng hồ NTSH hoặc có lắp đồng hồ NTSH nhưng khối lượng NTSH không được xả thải qua đồng hồ NTSH để đưa về TXLNTTT, mà được sử dụng cho các mục đích khác không phù hợp với quy định của pháp luật). Trường hợp Bên B lắp đồng hồ NTSH (do Bên B bỏ chi phí), thì khối lượng NTSH hàng tháng của Bên B sẽ được tính theo chỉ số trên đồng hồ NTSH. Nếu đồng hồ NTSH chạy không chính xác, bị hỏng hoặc hết kiểm định, khi Bên A hoặc/và Bên B phát hiện và xác nhận bằng biên bản, thì khối lượng NTSH của tháng đó sẽ được tính bằng khối lượng NTSH trung bình của ba tháng liền kề trước đó (ngoại trừ tháng Tết nguyên đán) theo đơn

vị thông thường là ba mươi (30) ngày/ tháng. Trường hợp đồng hồ NTSH không được Bên B sửa chữa, thay thế trong vòng ba mươi (30) ngày lịch kể từ ngày lập biên bản, thì khối lượng NTSH của tháng đó sẽ được tính như trường hợp không lắp đồng hồ;

If Party B uses water only for domestic use, the monthly volume of Party B's DWW shall be 100% of the monthly volume of clean water consumed by Party B as indicated in the monthly clean water VAT invoice (case without DWW meter or with DWW meter but DWW volume not discharged through DWW meter to be conducted to CWWPT, but used for other purposes not complying with provisions of laws). In case that Party B installs the DWW meter (at Party B's cost), the monthly volume of Party B's DWW shall be calculated in accordance with the index on DWW meter. If the DWW meter is faulty, broken or out of verification period, detected and confirmed by Party A or/and Party B with a minutes, the volume of Party B's DWW in that month shall be the average of previous 3-months DWW volume (except the month of Tet traditional holidays) with the typical unit of thirty (30) days per month. In case that the DWW meter is not repaired, replaced by Party B within thirty (30) calendar days from the date of the minutes, the volume of Party B's DWW in that month shall be calculated as the case without DWW meter;

- 3.2 Nếu Bên B sử dụng nước cho cả mục đích sinh hoạt và sản xuất, mà không lắp đồng hồ NTSH, thì khối lượng NTSH hàng tháng của Bên B sẽ là 100% khối lượng nước sạch mà Bên B tiêu thụ trừ đi (-) khối lượng nước thải công nghiệp của Bên B được thể hiện trên chỉ số đồng hồ đo lưu lượng nước thải công nghiệp được lắp đặt tại khu vực thuê của Bên B (theo Hợp đồng thoát nước và xử lý nước thải công nghiệp ký giữa Bên A và Bên B) và trừ đi (-) khối lượng nước thải nguy hại (nếu có)* mà Bên B đã thuê một bên thứ 3 vận chuyển và xử lý phù hợp với các quy định của pháp luật;

If Party B uses water for both domestic and production activities, without the DWW meter, the monthly volume of Party B's DWW shall be 100% of the monthly volume of clean water consumed by Party B minus (-) Party B's industrial wastewater volume indicated in the industrial wastewater meter reading installed at Party B's premises (under an industrial wastewater drainage and treatment agreement signed between Party A and Party B) and minus (-) Party B's hazardous wastewater (if any) transported and treated by a third party hired by Party B in accordance with the regulations of laws;*

* Khối lượng nước thải nguy hại là khối lượng được nêu trong chứng từ chất thải nguy hại mà Bên B đã khai báo với cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định. Bên B có trách nhiệm gửi đến Bên A một (01) bản copy Liên 5 của chứng từ (có đóng dấu của Bên B) hoặc các liên khác khi có sự thay đổi về quy định của các cơ quan quản lý Nhà nước, trong vòng mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày ghi trên chứng từ. Quá thời hạn nêu trên, khối lượng nước thải nguy hại sẽ được tính là bằng không (0).

** The hazardous wastewater volume is the volume mentioned in the hazardous wastewater document reported by Party B to the authorities as the regulation of laws. Party B is responsible for giving to Party A one (01) copy of the sheet no. 5 of the hazardous wastewater document (with Party B's seal) or other sheets of the document if there is the change of regulations of laws, within fifteen (15) working days from the date on the document. Missing this deadline, the hazardous wastewater shall be considered zero (0).*

- 3.3 Toàn bộ NTSH phải được xử lý tại khu vực thuê của Bên B để đạt Tiêu chuẩn Thỏa thuận của Hợp đồng này trước khi được xả vào HTTNT và TXLNTTT để tiếp tục xử lý;
All DWW must be treated at Party B's premises to meet Agreed Standards before being discharged to the WWDS and CWWTP for further treatment;

- 3.4 Bên A sẽ chịu trách nhiệm xử lý NTSH của Bên B tại TXLNTTT đạt tiêu chuẩn xả thải ra ngoài môi trường mà cơ quan quản lý Nhà nước áp dụng đối với Bên A.
Party A shall be responsible to treat Party B's DWW at the CWWTP to the standard of discharge to the environment applied by the authorities to Party A.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A
ARTICLE 4: PARTY A'S RIGHTS AND OBLIGATIONS

4.1 Bên A có những quyền sau:

Party A will have the following rights:

- 4.1.1 Yêu cầu và nhận được từ Bên B khoản thanh toán giá thoát nước và xử lý NTSH theo các Dịch vụ TNXLNTSH mà Bên A cung cấp đến Bên B;
To require and receive payment from Party B for the DWW drainage and treatment price upon the DWWDT Services provided by Party A to Party B;
- 4.1.2 Yêu cầu Bên B tuân thủ chặt chẽ khối lượng và chất lượng NTSH xả thải như được xác định rõ và thỏa thuận trong Hợp đồng này;
To require Party B to strictly follow the quantity and quality of DWW discharged as defined and agreed in this Agreement;
- 4.1.3 Kiểm tra khối lượng và chất lượng NTSH của Bên B tại Các Điểm Đầu nối NTSH. Bên A sẽ chỉ định người phù hợp vào bên trong các khu nhà trong khu vực thuê của Bên B, dưới sự hướng dẫn và giám sát của Bên B, để kiểm tra các hệ thống đường ống thu gom nước thải, nước mặt và hệ thống xử lý nước thải, trong trường hợp NTSH của Bên B có sự cố hoặc có các dấu hiệu không bình thường như khối lượng NTSH của Bên B tăng nhiều khi trời mưa hoặc NTSH của Bên B không đạt Tiêu chuẩn Thỏa thuận thông qua phân tích bằng thiết bị phân tích nội bộ của Bên A hay có váng dầu tại dòng chảy trực tiếp từ đường ống thoát NTSH của Bên B hoặc trong Hồ kiểm tra của Bên B.
To check the quantity and quality of Party B's DWW at the DWW Connection Points. Party A will authorize its suitable staff to come inside Party B's premises, under Party B's guide and supervision, to check wastewater collection system, surface water and wastewater treatment system, in cases that Party B's DWW has problem or abnormal signs such as much increase of Party B's DWW discharge when raining or Party B's DWW does not meet Agreed Standards via testing with Party As' in-house testing equipment or contains oil film at the direct flow of Party B's DWW piping or in Party B's IC.
- 4.1.4 Nhận bồi thường đối với những thiệt hại do sự bất cẩn hoặc lỗi của Bên B gây ra làm ảnh hưởng đến HTTNT và TXLNTTT phù hợp với các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này;
To receive compensation for any damage caused by Party B's negligence or default causing damage to the WWDS and CWWTP in accordance to the terms and conditions of this Agreement;
- 4.1.5 Thực hiện việc tạm dừng Các dịch vụ TNXLNTSH:
To enforce the suspension of the DWWDT Services:
- 4.1.5.1 Trong trường hợp Bên B không tuân thủ Điều 1, Khoản 1.3 (NTSH có chất thải nguy hại, nước thải công nghiệp và bùn thải); hoặc Điều 2, Khoản 2.2 ở trên, Các dịch vụ TNXLNTSH sẽ buộc phải tạm dừng ngay theo quyết định của Bên A;
In the event that Party B does not comply with Article 1, Clause 1.3 (DWW containing hazardous waste, industrial wastewater and sludge); or Article 2, Clause 2.2 above, the DWWDT Services shall be suspended immediately at the sole discretion of Party A;
- 4.1.5.2 Trong trường hợp Bên B có các vi phạm khác (ngoài Khoản 4.1.5.1 ở trên) và không thực hiện việc khắc phục vi phạm theo trách nhiệm của Bên B trong vòng hai (02) ngày lịch kể từ ngày vi phạm, Các dịch vụ TNXLNTSH sẽ buộc phải tạm dừng theo quyết định của Bên A;

In the event that Party B has other violations (other than Clause 4.1.5.1 above) and did not correct the violations under its responsibilities within two (02) calendar days from date of violation, the DWWDT Services shall be suspended at the sole discretion of Party A;

4.1.5.3 Việc tạm dừng Các dịch vụ TNXLNTSH sẽ chỉ được hủy bỏ khi và nếu sự việc hay vi phạm về xả thải đã được khắc phục hoàn toàn bởi Bên B và đã được chấp nhận bởi Bên A hoặc nếu Bên A đồng ý bằng văn bản với kế hoạch khắc phục của Bên B bao gồm giải pháp và tiến độ để hoàn thành việc sửa chữa hay khắc phục.

The suspension of DWWDT Services will be cancelled only when and if the discharge incident or violation has been completely corrected by Party B and accepted by Party A or if Party A agrees with Party B's implementation plan in writing which include resolutions and time schedule to complete the correction or countermeasure.

4.1.6 Có quyền theo dõi, giám sát, phát hiện, ngăn chặn các hành vi tự ý đầu nổi hoặc xả thải trái quy định vào hệ thống thoát nước mưa, HTTNT hoặc ra ngoài môi trường.
To have the right to follow up, supervise, detect and stop the violating actions of connection or discharge into the rainwater drainage system, WWDS or the environment.

4.2 Bên A có những trách nhiệm sau:

Party A shall have the following obligations:

4.2.1 Định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng, sửa chữa HTTNT bao gồm Hồ kiểm tra, Các Điểm Đầu nổi Nước thải, đường ống (bên ngoài khu vực thuê của Bên B) để đảm bảo dòng chảy tự nhiên của NTSH về TXLNTTT và đến điểm xả thải ra môi trường;
To periodically check, maintain and service the WWDS consisting of the IC, WW Connection Points, pipes (outside Party B's premises) to ensure free flow of DWW to the CWWTP up to the discharge point into the environment;

4.2.2 Xây dựng quy trình vận hành và quản lý hiệu quả, năng suất đối với HTTNT và TXLNTTT đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật về thủ tục vận hành, phù hợp với các quy định của pháp luật;
To establish effective and efficient management and maintenance processes for WWDS and CWWTP which satisfy the technical requirements of operation procedures according to the regulations of laws;

4.2.3 Thực hiện việc tiếp tục xử lý NTSH của Bên B để đạt và tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường trước khi xả thải ra môi trường;
To provide further treatment of Party B's DWW to meet and comply with the law on environmental protection before discharging into the environment;

4.2.4 Chuẩn bị hồ sơ và thanh toán phí giấy phép xả thải, phí bảo vệ môi trường đến các cơ quan quản lý Nhà nước;
To prepare dossiers and to pay discharge license fee and environment protection charges to the authorities;

4.2.5 Chịu trách nhiệm trước các cơ quan quản lý Nhà nước và thanh toán tiền phạt đối với mọi sự vi phạm về xả thải từ TXLNTTT của Bên A ra môi trường (nếu có);
To be responsible in front of the authorities and to pay penalties for any violation of wastewater discharge from Party A's CWWTP into the environment (if any);

4.2.6 Điều hành các hệ thống thoát NTSH và TXLNTTT theo đúng quy định của luật pháp;
To operate the DWW drainage and CWWTP systems as required by laws;

- 4.2.7 Thực hiện toàn bộ các trách nhiệm, nghĩa vụ phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết Hợp đồng này và/hoặc trong tương lai về các vấn đề liên quan tới việc thực hiện Hợp đồng này, bao gồm pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác trong tương lai.

To perform all duties and obligations in accordance with the provisions of law at the time of signing this Agreement and/or in future time on matters related to the performance under this Agreement, including the prevailing law on environmental protection and other law regulations in the future.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B

ARTICLE 5: PARTY B'S RIGHTS AND OBLIGATIONS

5.1 Bên B có các quyền sau:

Party B will have the following rights:

- 5.1.1 Nhận và sử dụng Các dịch vụ TNXLNTSH do Bên A cung cấp phù hợp với pháp luật bảo vệ môi trường;
To receive and use the DWWDTS Services as provided by Party A and in accordance to law on environmental protection;
- 5.1.2 Đề nghị Bên A khắc phục mọi vấn đề của HTTNT mà có thể đã làm ảnh hưởng đến dòng chảy tự nhiên của NTSH của Bên B đến HTTNT khi mà vấn đề này không phải do Bên B không tuân thủ về xả thải;
To request Party A to repair any problem in the WWDS which may have affected the free flow of Party B's DWW into the WWDS as long as the problem was not caused by Party B's non-compliance discharged wastewater;
- 5.1.3 Nhận thông tin về các hoạt động của HTTNT bằng văn bản trong trường hợp cần thiết;
To receive information on the WWDS activities in writing in necessary cases;
- 5.1.4 Yêu cầu Bên A cung cấp các tài liệu chứng minh rằng Bên A đủ điều kiện cung cấp Dịch vụ TNXLNTSH;
To require Party A to provide all documents to demonstrate that Party A has enough conditions to provide DWWDTS Services;
- 5.1.5 Yêu cầu Bên A xuất hóa đơn thuế GTGT đối với Các Dịch vụ TNXLNTSH mà Bên A cung cấp;
To require Party A to issue VAT invoice for the DWWDTS Services provided by Party A;
- 5.1.6 Yêu cầu Bên A gửi thông tin của người đại diện Bên A vào khu vực thuê của Bên B như quy định tại Điều 4 Khoản 4.1.3 của Hợp đồng này, đến Bên B trước khi vào;
To request Party A to send the information of Party A's representative who will enter to Party B's premises as stipulated in Article 4 Clause 4.1.3 of this Agreement, in prior to Party B;
- 5.1.7 Bên B có quyền đề nghị Bên A ký thỏa thuận bổ sung của Hợp đồng để điều chỉnh giá thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt, sau khi Bên B đã thực hiện việc nâng cấp khả năng xử lý NTSH và đáp ứng tiêu chuẩn xả thải chặt chẽ hơn mà Bên A đang áp dụng.
Party B has the right to request Party A to sign an annex to the Agreement to adjust to DWW drainage and treatment price, after Party B has performed upgrading to Party B's DWW treatment ability and meets the higher discharge standard applied by Party A.

5.2 Bên B có những trách nhiệm sau:

Party B shall have the following obligations:

- 5.2.1 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn giá Các Dịch vụ TNXLNTSH sau khi nhận được hóa đơn thuế GTGT hợp lệ từ Bên A;
To pay in full and on time the DWWDT Services' price after receiving the valid VAT invoice from Party A;
- 5.2.2 Xả NTSH đã qua xử lý của Bên B vào HTTNT của Bên A phù hợp với Tiêu chuẩn Thỏa thuận. Chịu trách nhiệm và bảo dưỡng định kỳ hệ thống thoát nước thải của Bên B nằm trong khu vực thuê của Bên B và vệ sinh bùn thải trong Hồ kiểm tra (nếu có). Chịu trách nhiệm mua sắm, lắp đặt, bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế đồng hồ NTSH (nếu có). Đảm bảo đồng hồ NTSH luôn trong thời gian kiểm định và phù hợp với các quy định khác của pháp luật (nếu có);
To discharge Party B's treated DWW into Party A's WWDS in accordance with Agreed Standards. To be responsible for and to periodically maintain Party B's wastewater system inside Party B's premises and cleaning of sludge inside IC (if any). To be responsible for purchase, installation, maintenance, correction and replacement of DWW meter (if any). To ensure the DWW meter always under verification period and in accordance with other regulations of laws (if any);
- 5.2.3 Thực hiện việc hút mỡ, cặn, bùn NTSH, tại các điểm Bể tách mỡ, Bể phốt và Bể chứa bùn của Bên B bởi nhà thầu có đủ chức năng theo tần suất 3 tháng/lần, dưới sự giám sát của Bên A; và có trách nhiệm quan trắc NTSH của Bên B theo các quy định của pháp luật hoặc cơ quan nhà nước phê duyệt (nếu có) tại các điểm đầu nối NTSH của Bên B theo Tiêu chuẩn Thỏa thuận;
Carry out the suction of grease, residue, and DWW sludge at the Grease Trap, Septic Tank, and Sludge Tank of Party B by a qualified contractor every 3 months, under the supervision of Party A; and is responsible for monitoring Party B's wastewater discharge according to the regulations of the law or approved by the state agency (if any) at Party B's wastewater discharge connection points in accordance with the Agreement Standards;
- 5.2.4 Có sự sắp xếp phù hợp, tuân thủ theo các quy định của pháp luật, để xử lý việc vận chuyển và tiêu hủy toàn bộ các chất thải lỏng như chất thải nguy hại, bùn vệ sinh, chất thải xây dựng và chất thải trong quá trình cải tạo, bao gồm nhưng không giới hạn ở những chất thải lỏng như sau:
To make suitable arrangements, in accordance with the regulations of laws, for the handling of removal and disposal of any type of liquid waste such as hazardous waste, cleaning sludge, construction waste and renovation waste including but not limited to the following liquid waste:
- 5.2.4.1 Cặn sơn và sơn pha loãng;
Residual paints and paint thinner;
- 5.2.4.2 Nước thải có dầu, mỡ sau khi vệ sinh sàn khu vực sản xuất;
Grease or oily wastewater after washing production floor;
- 5.2.4.3 Hỗn hợp dầu hoặc các chất hòa tan dễ cháy;
Petroleum spirit or any inflammable solvents;
- 5.2.4.4 Các chất phóng xạ, dễ nổ và dễ cháy;
Inflammable, explosives or radioactive substances;
- 5.2.4.5 Chất nhuộm không thể phân hủy sinh học;
Non-biodegradable pigments;

5.2.4.6 Thuốc trừ sâu và/ hoặc thuốc diệt nấm;
Insecticides and/or fungicides;

5.2.4.7 Các chất không phải là nước thải sinh hoạt có thể làm hỏng HTTNT hoặc cản trở dòng chảy tự nhiên của nước thải hoặc là nguyên nhân gây thiệt hại đến TXLNTTT.

Substances not being domestic wastewater liable to damage WWDS or interfere with the free flow of wastewater or cause damage to the CWWTP.

Bên B sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với hành vi của nhà thầu và đơn vị cung cấp dịch vụ của Bên B nếu chất thải lỏng bị nghiêm cấm, như được liệt kê ở trên, được xả thải vào HTTNT hay hệ thống thoát nước mưa hở của KCN Nội Bài.

Party B shall be fully responsible for the action by its contractor and service provider if the prohibited liquid waste as listed above is discharged into the WWDS or the open rainwater drainage systems in NBIZ.

5.2.5 Thông báo đến Bên A trong thời gian sớm nhất có thể được về bất cứ hiện tượng bất thường nào có thể là nguyên nhân của việc không tuân thủ về các tiêu chuẩn NTSH và có thể là nguyên nhân gây ra các vấn đề đối với HTTNT và TXLNTTT;

To inform Party A at soonest time possible of any irregular phenomenon which may cause the non-compliance of DWW standards that may cause problem to the WWDS and CWWTP;

5.2.6 Đảm bảo nước mưa không chảy vào HTTNT;
To ensure no rainwater flowing into WWDS;

5.2.7 Trong trường hợp khối lượng NTSH của Bên B tăng so với khối lượng đã được chấp thuận/cho phép, Bên B có trách nhiệm thông báo ngay đến cơ quan quản lý nhà nước về sự thay đổi này và xin chấp thuận trước khi các Bên thực hiện việc điều chỉnh khối lượng NTSH theo quy định;

In case the volume of DWW of Party B increases compared to the approved/permitted volume, Party B is responsible for immediately notifying the state management agency of this change and requesting approval before the Parties make adjustments to the volume of DWW according to regulations;

5.2.8 Thực hiện việc bồi thường đối với những thiệt hại do lỗi của Bên B:
To pay compensation for any damage caused by Party B's failure;

5.2.8.1 đến Bên A (như khi NTSH của Bên B xả vào HTTNT của Bên A vượt quá Tiêu chuẩn Thoả thuận và TXLNTTT của Bên A không thể xử lý được, sau đó NTSH của Bên B chảy ra ngoài môi trường; hoặc NTSH của Bên B được xả vào hệ thống thoát nước mưa của Bên A, sau đó chảy ra ngoài môi trường);
to Party A (such as when Party B's DWW discharged into Party A's WWDS exceeds the Agreed Standards and Party A's CWWTP cannot treat Party B's DWW, subsequently Party B's DWW flows into the environment; or Party B's DWW is discharged into Party A's rainwater drainage, then Party B's DWW flows into the environment);

5.2.8.2 và đến một bên thứ ba bất kỳ có liên quan (như người dân có đất bị ảnh hưởng bởi nước thải chưa qua xử lý của Bên B do Bên B đấu nối đường ống NTSH của Bên B trực tiếp ra môi trường; hoặc NTSH của Bên B làm ảnh hưởng các công ty bên cạnh);

and to any related third party (such as farmers having fields affected by Party B's untreated wastewater because Party B connects directly Party B's DWW piping to the environment; or Party B's DWW affects the neighbour tenants);

5.2.8.3 nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, lấy mẫu và xác định rằng nước thải sau xử lý của TXLNTTT không đạt quy chuẩn do tiếp nhận nước thải không đạt từ Bên B, thì Bên B phải chịu trách nhiệm các khoản phạt từ cơ quan nhà nước ban hành, bao gồm nhưng không giới hạn các khoản bồi thường đến Bên A.

if the governmental authority conducts an inspection, takes samples, and determines that the treated effluent of the CWWTP fails to meet applicable standards due to receiving non-compliant wastewater from Party B, Party B shall be responsible for all penalties imposed by the governmental authorities, including but not limited to indemnification to Party A.

5.2.9 Thực hiện toàn bộ các trách nhiệm, nghĩa vụ phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết Hợp đồng này và/hoặc trong tương lai về các vấn đề liên quan tới việc thực hiện Hợp đồng này, bao gồm pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác trong tương lai;

To perform all duties and obligations in accordance with the provisions of law at the time of signing this Agreement and/or in future time on matters related to the performance under this Agreement, including the prevailing law on environmental protection and other law regulations in the future;

5.2.10 Gửi báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ hàng năm (Kỳ báo cáo tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) đến Bên A, trước ngày 10 tháng 01 của năm tiếp theo, bằng phương thức gửi và nhận trực tiếp.

Submit annual environmental protection work reports (Reporting period is from January 1 to December 31) to Party A, before January 10 of the following year, by direct sending and receiving method.

ĐIỀU 6: GIÁ THOÁT NƯỚC, XỬ LÝ NTSH VÀ ĐIỀU KIỆN THANH TOÁN **ARTICLE 6: DWW DRAINAGE & TREATMENT PRICE AND PAYMENT TERMS**

6.1 Bên B phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật để giảm thiểu ô nhiễm NTSH của Bên B cũng như để thực hiện thỏa thuận về xả thải đã được đàm phán và thỏa thuận giữa các Bên;

Party B must comply with the regulations of laws, such as to minimize the pollution of Party B's DWW as well as to implement the agreement of discharge negotiated and agreed between the Parties;

6.2 Giá thoát nước và xử lý NTSH là 17.225 VNĐ/m³, chưa bao gồm thuế GTGT ("Đơn giá"), với điều kiện NTSH của Bên B được xả thải tuân thủ theo Tiêu chuẩn Thỏa thuận và/với nồng độ Amoni ≤ 200 mg/L, tương ứng Hệ số K = 2.5. Đơn giá này sẽ được điều chỉnh tăng 15% cho mỗi chu kỳ 03 (ba) năm;

The DWW drainage and treatment price is VND 17,225/m³, excluding VAT, ("Unit Price"), provided that Party B's DWW is discharged in compliance with the Agreed Standards and/or with Ammonium concentration ≤ 200 mg/L, corresponding to the coefficient K = 2.5. This Unit Price will be adjusted upwards by 15% for each 03 (three) year cycle;

6.3 Khối lượng NTSH ("Khối lượng") được sử dụng để xác định giá tổng thể đã được xác định rõ trong Điều 3 của Hợp đồng này;

The volume of DWW ("Volume") used to determine the total price is defined in Article 3 in this Agreement;

6.4 Giá thoát nước và xử lý NTSH ("Giá TNXLNT") được tính là: **Giá TNXLNT = Khối lượng x Đơn giá;**

The DWW drainage and treatment price ("DTP") is calculated as DTP = Volume x Unit Price;

6.5 Trong trường hợp các Bên không thể đạt được một thỏa thuận chung về Giá TNXLNT mới, Bên A không có trách nhiệm tiếp tục cung cấp Các Dịch vụ TNXLNTSH đến Bên B và Bên B có quyền đề nghị Bên A ký một thỏa thuận tách đầu nối, phù hợp với các quy định của pháp luật;

In the event that the Parties cannot reach a common agreement on the new DTP, Party A has no responsibility for continuing the DWWDT Services to Party B and Party B has right to request Party A to sign a disconnection agreement in accordance with provisions of laws;

6.6 Điều kiện thanh toán:

Payment Terms:

6.6.1 Bên B sẽ thanh toán đến Bên A Giá TNXLNT trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên A xuất hóa đơn thuế GTGT đến Bên B;

Party B shall pay to Party A the DTP within thirty (30) days from the date Party A issues the VAT invoice to Party B;

6.6.2 Lãi suất thanh toán chậm sẽ là 1%/ tháng và được tính từ ngày đáo hạn đến ngày thanh toán thực tế;

The late payment interests shall be 1% per month and calculated from the due date to the date of the actual payment;

6.6.3 Trong trường hợp Bên B không thực hiện các khoản thanh toán đến Bên A trong vòng hai (02) tháng kể từ ngày Bên A phát hành hóa đơn thuế GTGT đến Bên B, Bên A có quyền tạm dừng Các Dịch vụ TNXLNTSH đến Bên B bằng việc đóng các Điểm Đầu nối NTSH, sau khi gửi một thông báo bằng văn bản đến Bên B.

In the event that Party B doesn't implement payments to Party A within two (02) months from the date Party A issues the VAT invoice to Party B, Party A has right to suspend the DWWDT Services to Party B by closing the DWW Connection Points, after sending a written notice to Party B.

ĐIỀU 7: XỬ LÝ VI PHẠM

ARTICLE 7: SETTLEMENT OF VIOLATIONS

7.1 Để giám sát sự tuân thủ của Bên B về chất lượng NTSH của Bên B được xả vào HTTNT và TXLNTTT, Bên A sẽ lấy mẫu NTSH của Bên B tại Các Điểm Đầu nối NTSH hoặc trong Hồ kiểm tra của Bên B trong trường hợp NTSH của Bên B làm ngập Các Điểm Đầu nối NTSH, tại mọi thời điểm để phân tích bằng việc sử dụng thiết bị phân tích nội bộ của Bên A (thiết bị phân tích đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về môi trường) và xác định NTSH của Bên B vượt Tiêu chuẩn Thỏa thuận đối với các chỉ tiêu như: pH, Amoni, Nitrat, Phosphat (sau đây được gọi là sự "Vi phạm 1"), khi đó:

In order to supervise Party B's compliance on the DWW quality discharged by Party B into the WWDS and CWWTP, Party A shall take sample of Party B's DWW, at the DWW Connection Points or in Party B's IC in case of Party B's DWW submerging DWW Connection Points, for testing using Party A's in-house testing equipment at any time (this testing equipment meets standards required by the law on the environment) and determined that Party B's DWW exceeded the Agreed Standards for parameters such as pH, ammonia, nitrate, and phosphate (hereinafter referred to as "Violation 1"), then:

7.1.1 Bên A sẽ liên hệ với Bên B qua điện thoại và gửi kèm hình ảnh hoặc video về hành vi Vi phạm 1. Ngay sau đó, trong thời gian tối đa 10 phút kể từ khi nhận được thông tin, Bên B phải cử người đến Hồ kiểm tra để xác minh. Trường hợp quá thời hạn quy định mà Bên B không cử người đến Hồ kiểm tra để cùng Bên A xác nhận Vi phạm 1, thì mặc nhiên các Bên thống nhất rằng hành vi xả thải nêu trên được xem là Vi phạm 1. Đồng thời, trong vòng một (01) giờ kể từ khi nhận được thông tin từ Bên A, Bên B phải thông báo cho Bên A về phương án khắc phục Vi phạm 1 này.

Party A shall contact Party B by phone and provide the attached images or videos of Violation 1. Immediately thereafter, within a maximum of 10 minutes from the time of receiving the information, Party B must assign a representative to the IC to verify the incident. In the event that Party B fails to send a representative to the IC within the prescribed time to jointly verify Violation 1 with Party A, the Parties agree that the aforementioned discharge shall be deemed Violation 1. Within one (01) hour from the time of receiving the information from Party A, Party B must notify Party A of the proposed remedial measures for this Violation 1.

- 7.1.2 Trường hợp Bên B đồng ý với kết quả phân tích bằng thiết bị phân tích nội bộ của Bên A (bằng việc ký vào biên bản Vi phạm 1) nhưng Bên B không thông báo đến Bên A về phương án khắc phục hoặc phương án của Bên B không được Bên A đồng ý, hoặc Bên B không thực hiện đúng các cam kết của mình hay các yêu cầu khắc phục của Bên A, thì Bên A sẽ tạm dừng các Dịch vụ TNXLNTSH hoặc/và ngừng cấp nước sạch, sau khi gửi thông báo bằng văn bản đến Bên B. Việc khôi phục các Dịch vụ TNXLNTSH và/hoặc cấp nước sạch sẽ được thực hiện ngay sau khi Bên B đã khắc phục hoàn toàn Vi phạm 1.

In the event that Party B agrees with the analysis results obtained from Party A's internal analysis equipment (by signing the Violation 1 record), but Party B fails to notify Party A of the remedial plan, or Party B's proposed plan is not approved by Party A, or Party B does not fulfill its commitments or comply with Party A's remedial requirements, Party A shall suspend the DWWDT Services and/or the supply of clean water after sending a written notice to Party B. The restoration of the DWWDT Services and/or the clean water supply shall be carried out immediately after Party B has fully remedied Violation 1.

- 7.2. Trong trường hợp Bên B, không đồng ý với Vi phạm 1 hoặc Bên A nghi ngờ các thông số ô nhiễm khác (không được nêu ở Khoản 7.1) có trong NTSH của Bên B không đạt Tiêu chuẩn Thỏa thuận, các Bên sẽ tiến hành quy trình dưới đây để xác nhận chính xác chất lượng NTSH của Bên B, cụ thể như sau:

In the event that Party B does not agree with the conclusion on Violation 1, or Party A suspects that other pollution parameters (not specified in Clause 7.1) in Party B's DWW do not meet the Agreed Standards, the Parties shall follow the procedure below to accurately determine the quality of Party B's DWW, as follows:

- 7.2.1 Bên A và Bên B thực hiện lấy mẫu ngay tại thời điểm phát hiện NTSH của Bên B có bất thường, lập biên bản lấy mẫu, niêm phong mẫu và xác nhận bằng chữ ký của các Bên. Sau đó, trong vòng 01 (một) đến 02 (hai) ngày làm việc kể từ thời điểm lấy mẫu, các Bên sẽ thống nhất lựa chọn và gửi mẫu đến 01 trong 03 phòng thí nghiệm dưới đây, để phân tích các chỉ tiêu theo Tiêu chuẩn Thỏa thuận (Bên A là đơn vị gửi mẫu đến phòng thí nghiệm):

Party A and Party B shall collect samples immediately upon detecting abnormalities in Party B's DWW, make a sampling record, seal the samples, and confirm them with the signatures of the Parties. Thereafter, within 01 (one) to 02 (two) working days from the sampling date, the Parties shall agree to select and send the samples to one (01) of the three (03) laboratories specified below for analysis of the parameters applicable under the Agreed Standards (Party A is the entity sending the sample to the laboratory):

STT No	Tên phòng thí nghiệm Name of laboratory	Giấy phép License	Địa chỉ Address
1	Viện công nghệ môi trường, Viện hàn	Vimcerts 079	Nhà A30- Số 18 Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Đô, TP Hà Nội

	lâm khoa học và Công nghệ Việt Nam <i>Institute of Environmental Technology, Vietnam Academy of Science and Technology</i>		Điện thoại: 024.37569136/ 0917750155 <i>House A30 - No. 18 Hoang Quoc Viet, Nghia Do Ward, Hanoi City</i> Phone: 024.37569136/ 0917750155
2	Trung Tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 1 <i>Technical Center for Standards, Measurement and Quality 1</i>	Vimcerts 093	Nhà E, số 8 Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Đô, TP Hà Nội Điện thoại: 024.38361399/ 0989140305 <i>House E, No. 8 Hoang Quoc Viet, Nghia Do Ward, Hanoi City</i> Phone: 024.38361399/ 0989140305
3	Trung tâm môi trường và Sản xuất sạch <i>Center for Environment and Clean Production</i>	Vimcerts 072	Số 655 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, TP Hà Nội Điện thoại: 024.22155192/0386179493 <i>No. 655 Pham Van Dong, Nghia Do Ward, Hanoi City</i> Phone: 024.22155192/0386179493

- 7.2.2. Bên A sẽ tạm thời tiếp tục cung cấp các Dịch vụ TNXLNTSH cho Bên B trong thời gian chờ kết quả từ phòng thí nghiệm; đồng thời, các Bên sẽ xác nhận chỉ số đồng hồ NTSH hoặc chỉ số đồng hồ nước sạch tại thời điểm lấy mẫu gửi đi phòng thí nghiệm để xác định khối lượng NTSH phát sinh trong thời gian này làm cơ sở xử lý theo quy định tại Khoản 7.2.3 dưới đây;

Party A shall temporarily continue providing the DWWDT Services to Party B while awaiting the laboratory results; At the same time, the Parties will confirm the volume of DWW or clean water meter index at the time of sampling sent to the laboratory to determine the volume generated during this period to serve as the basis for handling as stated in Clause 7.2.3 below;

- 7.2.3. Các Bên sẽ căn cứ vào kết quả từ phòng thí nghiệm và thống nhất phương án xử lý, cụ thể như sau:

The Parties will base on the results from the laboratory and agree on a treatment plan, specifically as follows:

- 7.2.3.1. Nếu NTSH của Bên B đạt Tiêu chuẩn Thỏa thuận, Bên A sẽ tiếp tục cung cấp các Dịch vụ TNXLNTSH theo thỏa thuận của Hợp đồng, bao gồm cả việc xử lý khối lượng NTSH nêu tại Khoản 7.2.2 ở trên; đồng thời, Bên A chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc gửi mẫu và phân tích tại phòng thí nghiệm nêu tại Khoản 7.2.1 ở trên.

If Party B's DWW meets the Agreed Standards, Party A shall continue to provide the DWWDT Services in accordance with the terms of the Agreement, including the treatment of the volume of DWW specified in Clause 7.2.2 above; and Party A shall bear all costs related to the submission and analysis of samples at the laboratory specified in Clause 7.2.1 above.

- 7.2.3.2. Nếu NTSH của Bên B vượt quá Tiêu chuẩn Thỏa thuận (sau đây được gọi là sự "Vi phạm 2"), thì Bên B đồng ý và cam kết thanh toán đến Bên A các khoản tiền sau:

If Party B's DWW exceeds the Agreed Standards (hereinafter referred to as a "Violation 2"), Party B agrees and commits to pay Party A the following amounts:

- a. Giá TNXLNT bổ sung đối với khối lượng NTSH nêu tại Khoản 7.2.2 ở trên:

Additional DTP for the DWW volume stated in Clause 7.2.2 above:

Giá TNXLNT bổ sung, chưa bao gồm thuế GTGT = Khối lượng x (Đơn giá x Hệ số K của Amoni)

Additional DTP, excluding VAT = Volume x (Unit Price x Coefficient K of Ammonia)

Hệ số K = Nồng độ Amoni (mg/l) thực tế / Nồng độ Amoni (mg/l) theo Tiêu chuẩn Thỏa thuận

Coefficient K = Actual Ammonia concentration (mg/l)/Ammonia concentration (mg/l) of Agreed Standards

Ví dụ/For example:

Nồng độ Amoni (mg/l) <i>Ammonia concentration (mg/l)</i>	Hệ số K <i>Coefficient K</i>	Giá TNXLNT bổ sung <i>Additional DTP (VNĐ/m3)</i>
≤10	1,0	6.890
10 < Amonia ≤60	1,5	10.335
60 < Amonia ≤90	2,0	13.780
90 < Amonia ≤200	2,5	17.225

- b. Toàn bộ chi phí phát sinh của Bên A do việc vi phạm của Bên B, bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí như: hoá chất, xử lý bùn thải hoặc chất thải phát sinh thêm, nhân công vận hành tăng cường, hư hỏng thiết bị, hư hỏng hệ thống xử lý, khắc phục và nuôi dưỡng vi sinh....;
All costs incurred by Party A due to Party B's violation, including but not limited to: chemicals, treatment of sludge or additional waste generated, additional operating labor, equipment damage, damage to the treatment system, remediation, and microbial cultivation...;
- c. Toàn bộ chi phí liên quan đến việc gửi mẫu, phân tích mẫu tại phòng thí nghiệm nêu tại Khoản 7.2.1 ở trên (Bên B thanh toán trực tiếp với phòng thí nghiệm);
All costs related to the submission and analysis of samples at the laboratory specified in Clause 7.2.1 above (Party B will pay directly to the laboratory);
- d. Bồi thường 5.000.000 đồng/vi phạm, cho các chi phí liên quan đến công việc hành chính như: phát hiện vi phạm, lập báo cáo, họp nội bộ....;
Compensation of VND 5,000,000/violation for costs related to administrative work such as: detecting violations, making reports, internal meetings, etc;
- e. Các khoản bồi thường cho bên thứ ba và/hoặc các khoản tiền phạt từ cơ quan nhà nước mà Bên A phải trả theo yêu cầu.
Compensation to third parties and/or fines from state agencies that Party A must pay upon request.

7.2.3.3. Bên A sẽ chuẩn bị và phát hành đến Bên B yêu cầu thanh toán cho Khoản 7.2.3.2 ở trên và Bên B sẽ thanh toán đến Bên A trong vòng ba (03) ngày lịch kể từ ngày Bên A phát hành yêu cầu thanh toán đến Bên B;
Party A shall prepare and issue to Party B a debit note for Clause 7.2.3.2 above and Party B shall make payment to Party A within three (03) calendar days from the date Party A issue the debit note to Party B;

7.2.3.4. Dịch vụ TNXLNTSH sẽ bắt đầu lại sau khi NTSH của Bên B đạt Tiêu chuẩn Thoả thuận và Bên B xác nhận việc thanh toán nêu tại Khoản 7.2.3.3 ở trên.
The DWWDT Services shall resume once Party B's DWW meets the Agreed Standards and Party B confirms the payment stated in Clause 7.2.3.3 above.

- 7.3 Bên cạnh việc Bên B phải bồi thường đối với những mất mát, các khoản tiền phạt Bên A do luật pháp quy định hay thiệt hại xảy ra đối với HTTNT, bao gồm cả TXLNNTT, là hậu quả của việc vi phạm hoặc không tuân thủ của Bên B, Bên A sẽ tạm dừng việc cung cấp nước sạch đến Bên B khi Bên A nhận được sự phản nản bằng văn bản của công ty bên cạnh Bên B về sự vi phạm xả thải NTSH của Bên B làm ảnh hưởng đến công ty này và theo sự yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước; hoặc khi sự vi phạm xả thải NTSH của Bên B làm ảnh hưởng các khu vực chung của KCN Nội Bài mà Bên A đang quản lý. Việc cung cấp nước sạch được thực hiện trở lại khi Bên B khắc phục hoàn toàn sự cố và cam kết thực hiện các nghĩa vụ liên quan (nếu có);

In addition to the compensation to be paid by Party B for any loss, statutory penalties applicable to Party A or damage incurred on the WWDS including the CWWTP as a result of such breach or failure of Party B, Party A shall suspend the supply of clean water to Party B when Party A receives a written complaint from any Party B's neighbor tenants about the DWW violation by Party B affecting these tenants and the requirement of authorities; or when the DWW violation by Party B affects NBIZ's common areas under Party A's management. The supply of clean water shall resume when Party B has completely corrected the incident and committed the implementation of related responsibilities (if any);

- 7.4 Trong trường hợp NTSH của Bên B chảy tràn vào hệ thống thoát nước mưa hồ hoặc vi phạm Điều 5 Khoản 5.2.4, khi đó Bên B có trách nhiệm:

In the event that Party B's DWW overflows to open rainwater drainage or violates Article 5 Clause 5.2.4, Party B shall be responsible for:

- 7.4.1. Thanh toán đến Bên A các chi phí của Bên A như phát hiện vi phạm, chụp ảnh, lấy mẫu, lập biên bản vi phạm, phân tích mẫu, chuẩn bị báo cáo, tổ chức họp và các chi phí hành chính khác, tương đương là 5.000.000 VNĐ/ hành vi vi phạm, với mức tăng thêm 5% mỗi năm kể từ ngày ký Hợp đồng này;

Paying Party A for all costs incurred in detecting the violation, taking photographs, sampling, preparing violation reports, analyzing samples, preparing reports, organizing meetings, and other administrative expenses, equivalent to VND 5,000,000/ violation, with an annual increase of 5% from the date of signing this Agreement;

- 7.4.2. Thực hiện việc thu gom và vệ sinh ngay lập tức việc xả thải không hợp pháp của Bên B, bao gồm nhưng không giới hạn, từ hệ thống thoát nước mưa hồ cho đến mương chính của KCN Nội Bài (xem Phụ lục A);

Immediately collecting and cleaning up Party B's illegal discharge, including but not limited to, from the open rainwater drainage system to the main ditch of the NBIZ (please see Appendix A);

- 7.4.3. Nếu Bên B không thực hiện việc thanh toán và/hoặc không vệ sinh, Bên A sẽ thông báo đến các cơ quan quản lý Nhà nước về sự vi phạm này, đồng thời Bên A sẽ tạm thời đóng điểm xả để phòng ngừa vi phạm lan rộng;

If Party B fails to make the payment and/or to carry out the cleanup, Party A shall notify the relevant State management authorities of the violation and temporarily close the discharge point to prevent the spread of the violation;

- 7.4.4. Nếu hành vi vi phạm của Bên B bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật thì Bên B có trách nhiệm chấp hành việc xử phạt đó và chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với những hậu quả, thiệt hại và các khoản xử phạt từ các cơ quan quản lý Nhà nước phát sinh đối với Bên A, cũng như các khoản bồi thường cho bên thứ ba, do hành vi vi phạm của Bên B.

If Party B's violation is subject to administrative penalties under applicable law, Party B shall comply with such penalties and shall bear full responsibility for any consequences, damages, and penalties imposed by State management authorities on Party A, as well as any compensation to third parties resulting from Party B's violation.

- 7.5 Các yêu cầu về sự tuân thủ bảo vệ môi trường được thỏa thuận giữa các Bên sẽ được điều chỉnh theo thời gian phù hợp với các quy định của pháp luật.
The requirement of compliance on environmental protection agreed between the Parties shall be adjusted from time to time in accordance with legal regulations.

ĐIỀU 8: TRANH CHẤP VÀ GIẢI QUYẾT **ARTICLE 8: DISPUTES AND RESOLUTION**

- 8.1 Trong trường hợp có sự tranh chấp, các Bên trước tiên sẽ cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng hòa giải, bao gồm việc tìm kiếm ý kiến và hướng dẫn từ các cơ quan quản lý Nhà nước như Ban quản lý các khu công nghệ cao và Khu công nghiệp Hà Nội và/ hoặc Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội;
In the case a dispute arises, the Parties shall attempt in the first instance to resolve such dispute through friendly consultations, including seeking opinions and guidance from authorities such as Hanoi High-Tech and Industrial Parks and/or Hanoi Department of Agriculture and Environment;
- 8.2 Nếu tranh chấp không được giải quyết theo cách như vậy, một trong các Bên có thể đưa sự việc tranh chấp đến Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam bên cạnh Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam ở Hà Nội để có quyết định cuối cùng theo các điều khoản nguyên tắc của trọng tài;
If the dispute is not resolved in this manner, then either party may submit the dispute to the Vietnam International Arbitration Center at the Vietnam Chamber of Commerce and Industry in Hanoi for final decision pursuant to the provisions of its arbitration;
- 8.3 Toàn bộ các chi phí liên quan đến công việc pháp lý sẽ được thanh toán bởi mỗi Bên, nhưng một trong các Bên có quyền đòi lại toàn bộ các chi phí pháp lý và/ hay chi phí trọng tài từ Bên vi phạm Hợp đồng.
All the cost relating to the legal works shall be borne by the each Party but either Party reserves the rights to claim all the arbitration and/or legal expenses from the violating Party.

ĐIỀU 9: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG **ARTICLE 9: GENERAL PROVISIONS**

- 9.1 Các Bên cam kết thực hiện nghiêm túc các điều khoản và điều kiện đã thỏa thuận trong Hợp đồng này;
The Parties commit to strictly implement the terms and conditions under this Agreement;
- 9.2 Nếu bất kỳ Bên nào vi phạm, Bên đó sẽ phải bồi thường đến Bên kia và chịu trách nhiệm trước pháp luật;
If any Party violates, it shall compensate to the other Party and take responsibility before the law;
- 9.3 Nếu có bất kỳ điểm nào trong Hợp đồng này không có hiệu lực pháp lý, các điểm khác vẫn có nguyên hiệu lực và ràng buộc các Bên;
If there is any point in this Agreement declared null and void, the rest still remains in force binding the Parties;

9.4 Mọi sửa đổi của Hợp đồng này chỉ có hiệu lực nếu được thực hiện bằng văn bản và được ký thông qua bởi các đại diện hợp pháp của các Bên. Các điều khoản bổ sung sẽ được lập thành Phụ lục Hợp đồng và là một phần không tách rời của Hợp đồng này và có hiệu lực kể từ ngày ký bởi các Bên;

All amendments to this Agreement are only valid if it is made in writing and signed by authorized representatives of the Parties. Additional revisions shall be made in Appendix as an integral part of this Agreement and take effect from the date of signing by the Parties;

9.5 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và kết thúc hiệu lực theo thời hạn của Hợp đồng thuê lại đất đã ký giữa các Bên; hoặc trong vòng ba mươi (30) ngày lịch đối với trường hợp của Điều 6, Khoản 6.5 ở trên; hoặc Bên B có thông báo bằng văn bản đến Bên A về việc không còn nhu cầu sử dụng Dịch vụ TNXLNTSH của Bên A;

This Agreement is effective from sign date and terminates its effect in accordance with the term of the Sub-Lease Agreement signed between the Parties; or within thirty (30) calendar days for the case of Article 6, Clause 6.5 above; or Party B informs in writing Party A of no longer demand of using Party A's DWWDTS services;

9.6 Hợp đồng này được làm thành hai (02) bản gốc, mỗi Bên giữ một (01) bản. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa tiếng Việt và tiếng Anh, thì tiếng Việt sẽ ưu tiên được áp dụng và sự mâu thuẫn sẽ được xem là lỗi dịch thuật.

This Agreement is made in two (02) original documents with each Party retains one (01) original. In the event of contradiction between Vietnamese and English version, the Vietnamese shall prevail and the contradiction shall be treated as translation errors.

ĐỂ XÁC NHẬN, các Bên cùng thực hiện Hợp đồng này vào ngày tháng năm được ghi ở trên.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have executed this Agreement on the day and year first herein above written.

THAY MẶT BÊN A:
For and on behalf of Party A:



Đã ký: Ông Au Sing Choy
Signed by: Mr. Au Sing Choy
Chức vụ: Tổng Giám đốc
Designation: General Director

THAY MẶT BÊN B:
For and on behalf of Party B:



Đã ký: Ông Đỗ Minh Kiên
Signed by: Mr. Do Minh Kien
Chức vụ: Tổng Giám đốc
Designation: General Director

PHỤ LỤC A
ĐIỂM ĐẦU NỐI NƯỚC THẢI SINH HOẠT, NƯỚC MƯA VÀ HỆ THỐNG
THOÁT NƯỚC MƯA HỖ CỦA KCN NỘI BÀI
APPENDIX A
DOMESTIC WASTEWATER CONNECTION POINTS, RAINWATER, AND
OPEN RAINWATER SYSTEM OF NBIZ

PHỤ LỤC B
TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI SINH HOẠT ĐÀU VÀO KCN NỘI BÀI
“TIÊU CHUẨN THỎA THUẬN”
APPENDIX B
NBIZ DOMESTIC WASTEWATER INPUT STANDARD
“AGREED STANDARDS”

Phụ lục A: ĐIỂM ĐẦU NƯỚC THẢI SINH HOẠT VÀ ĐIỂM ĐẦU NƯỚC MƯA
 Appendix A: DOMESTIC WASTEWATER CONNECTION POINTS AND RAINWATER CONNECTION POINTS

Bên A: CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NỘI BÀI

Party A: NOI BAI DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

Bên B: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN HÀ TĂNG HÀ NỘI

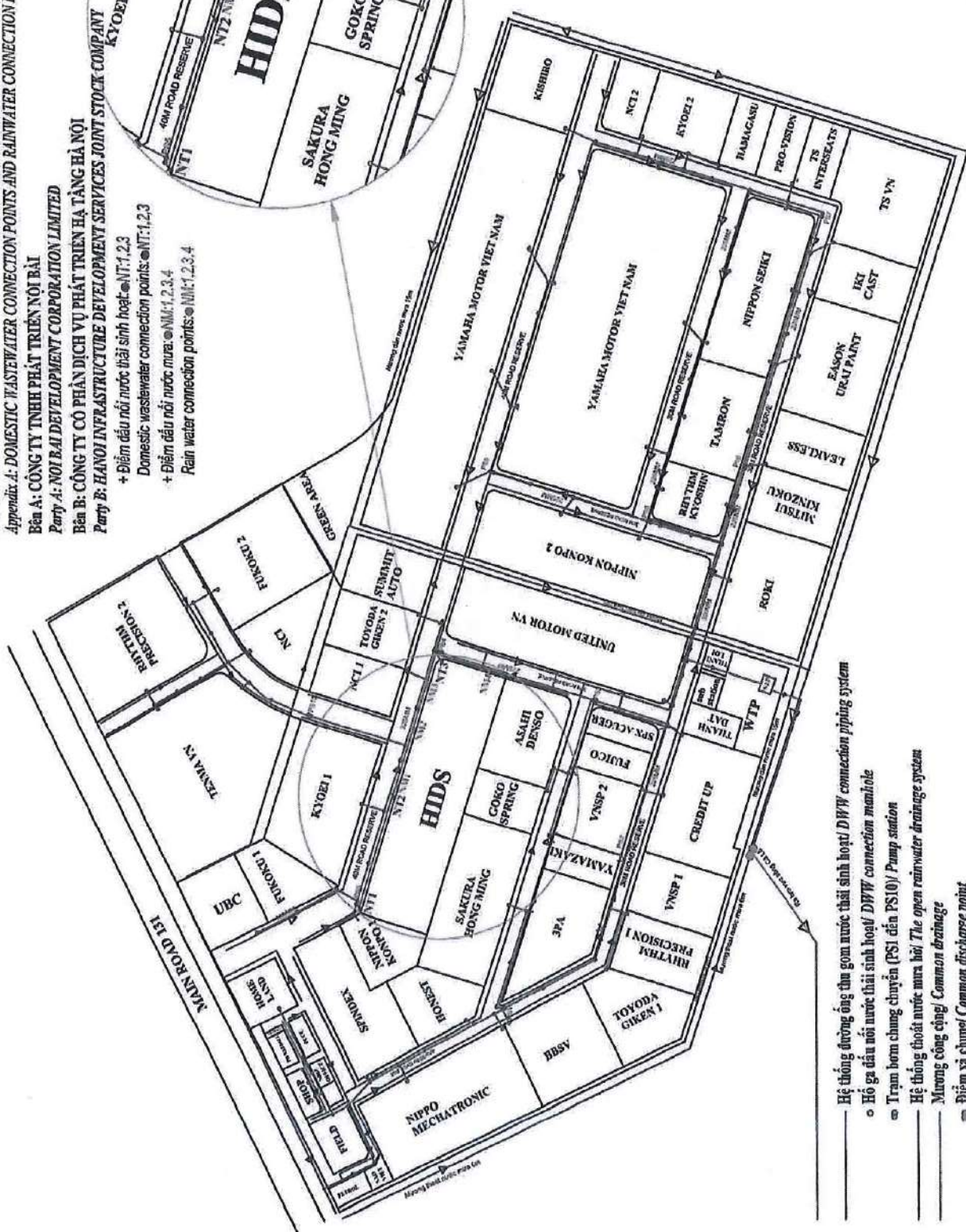
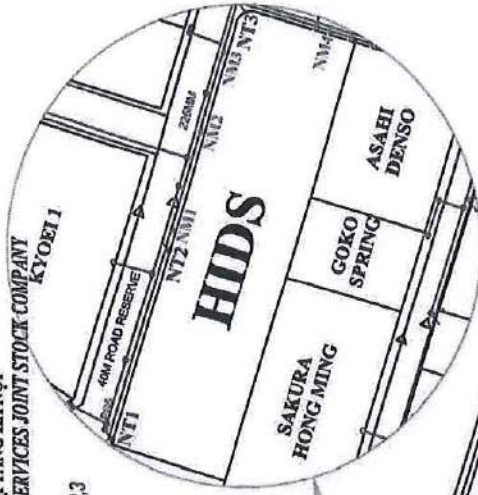
Party B: HANOI INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY

+ Điểm đầu nối nước thải sinh hoạt: NT.1,2,3

Domestic wastewater connection points: NT.1,2,3

+ Điểm đầu nối nước mưa: NM.1,2,3,4

Rain water connection points: NM.1,2,3,4



- Hệ thống đường ống thu gom nước thải sinh hoạt/ DWW connection piping system
- Hồ ga đầu nối nước thải sinh hoạt/ DWW connection manhole
- ⊙ Trạm bơm chung chuyển (PS1 đến PS10)/ Pump station
- Hệ thống thoát nước mưa bãi/ The open rainwater drainage system
- Mương công cộng/ Common drainage
- ⊙ Điểm xả chung/ Common discharge point

PHỤ LỤC B: TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI SINH HOẠT ĐẦU VÀO KCN NỘI BÀI
“TIÊU CHUẨN THỎA THUẬN”

APPENDIX B: NBIZ DOMESTIC WASTEWATER INPUT STANDARD
“AGREEMENT STANDARDS”

STT	Các thông số <i>Parameters</i>	Đơn vị <i>Unit</i>	QCVN 14: 2008 Cột B <i>Column B</i>	Giấy phép xả thải của Bên A <i>Party A's discharge license</i>	Tiêu chuẩn Thỏa thuận <i>Agreed Standards</i> (Giới hạn tối đa cho phép) <i>Allowable maximum limit</i>
1	pH	-	5.5 - 9.0	5.5-9.0	5.5 - 9.0
2	BOD ₅ (20°C)	mg/l	50	45	240
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS) <i>Total suspended solids (TSS)</i>	mg/l	100	90	200
4	Tổng chất rắn hòa tan (TDS) <i>Total dissolved solids (TDS)</i>	mg/l	1000	-	1200
5	Sunfua (tính theo H ₂ S) <i>Sulfide (in H₂S)</i>	mg/l	4	0.45	4
6	Amoni (Tính theo N) <i>Ammonia (in N)</i>	mg/l	10	9	200
7	Nitrat (NO ₃ ⁻) (Tính theo N) <i>Nitrate (NO₃⁻) (in N)</i>	mg/l	50	-	60
8	Dầu mỡ động thực vật <i>Animal & Plant Grease</i>	mg/l	20	20	20
9	Tổng các chất hoạt động bề mặt <i>Surfactant</i>	mg/l	10	-	20
10	Phot phat (PO ₄ ³⁻) (Tính theo P) <i>Photphates (PO₄³⁻) (in P)</i>	mg/l	10	-	20
11	Tổng Coliform <i>Total Coliform</i>	Vi khuẩn/100ml	5000	5000	<10 ⁶

