

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

Mã số doanh nghiệp: 3603618391

Đăng ký lần đầu: ngày 08 tháng 01 năm 2019

Đăng ký thay đổi lần thứ: 7, ngày 04 tháng 11 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH UZIN METAL

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: UZIN METAL COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: UZIN METAL CO.,LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

Đường Nguyễn Ái Quốc, khu công nghiệp Nhơn Trạch III - Giai đoạn 2, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 02512814527

Số Fax:

Thư điện tử:

Website:

3. Vốn điều lệ : 43.572.000.000 đồng.

Bằng chữ: Bốn mươi ba tỷ năm trăm bảy mươi hai triệu đồng

Tương đương 1.800.000 USD

4. Thông tin về chủ sở hữu

Tên tổ chức: UZIN CO.LTD

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 116-87-00970

Ngày cấp: 15/01/2018 Nơi cấp: Hàn Quốc

Địa chỉ trụ sở chính: (Ipae-dong) 15-23, Yangjeong-ro 319 beon-gil, Namyangiu-si, Gyeonggi-do, Hàn Quốc

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: NA YONG JOO

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 07/07/1972

Quốc tịch: Hàn Quốc

Hộ chiếu nước ngoài: M06308726

Ngày cấp: 19/03/2019

Nơi cấp: Hàn Quốc

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: A1-1903,19, chung cư The Imperia, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Đỗ Quốc Thịnh

Đồng Nai, ngày 04 tháng 11 năm 2025

Số:



GIẤY XÁC NHẬN

Về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH: Tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ trụ sở: 108 đường Hà Huy Giáp, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 0251 885 0777 Số Fax: 0251 394 1718

Thư điện tử: dkkd.skhdtd@dongnai.gov.vn Website:

Xác nhận:

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH UZIN METAL

Mã số doanh nghiệp: 3603618391

Đã thông báo thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp đến cơ quan đăng ký kinh doanh.

Thông tin của doanh nghiệp đã được cập nhật vào Hệ thống thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại Chi tiết: Gia công cơ khí	2592(Chính)
2	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu	2599
3	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: Bán buôn gang, nhôm, niken, hợp kim fero sắt, thép, đồng (dạng nguyên sinh và bán thành phẩm: phôi thép, thỏi, thanh, dây, ống, cuộn, tấm, lá, dải, dạng hình chữ T, chữ L,..... Bán buôn quặng kim loại (Trừ bán buôn vàng bạc và kim loại quý)	4662
4	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
5	Bán buôn tổng hợp	4690
6	Sản xuất sắt, thép, gang	2410
7	Sản xuất kim loại quý và kim loại màu	2420



STT	Tên ngành	Mã ngành
8	(Doanh nghiệp phải thực hiện đúng những ngành nghề phù hợp quy hoạch trong Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2, Nhơn Phú) (Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có trách nhiệm thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và chỉ kinh doanh các ngành nghề khi có đủ điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan cũng như các điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia) (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật) Đối với các trường hợp phải cấp Giấy phép kinh doanh để thực hiện hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 09/2018/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Chính phủ về việc quy định chi tiết Luật Thương mại và Luật Quản lý ngoại thương về hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư có trách nhiệm liên hệ Sở Công Thương để thực hiện thủ tục cấp Giấy phép kinh doanh, Giấy phép lập cơ sở bán lẻ (nếu có) theo đúng quy định (trừ các trường hợp không phải cấp Giấy phép kinh doanh quy định tại Điều 6 Nghị định số 09/2018/NĐ-CP). Doanh nghiệp phải tuân thủ và đáp ứng điều kiện theo quy định tại Luật Thương mại, Nghị định số 09/2018/NĐ-CP ngày 15/01/2018 quy định chi tiết Luật Thương mại và Luật Quản lý ngoại thương về hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và các văn bản pháp luật khác có liên quan.	Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

Người đại diện theo ủy quyền

STT	Chủ sở hữu/Cổ đông là tổ chức nước ngoài	Tên người đại diện theo ủy quyền	Quốc tịch của người đại diện theo ủy quyền	Địa chỉ liên lạc	Số định danh cá nhân/Số Hộ chiếu/Hộ chiếu nước ngoài hoặc giấy tờ có giá trị thay thế hộ chiếu nước ngoài	Vốn được ủy quyền		
						Tổng giá trị vốn được đại diện (VND và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài nếu có)	Tỷ lệ (%)	Thời điểm đại diện phân vốn
1	UZIN CO.LTD	CHEONG HUN JI	Hàn Quốc	Đường Nguyễn Ái Quốc, KCN Nhơn Trạch III - giai đoạn 2, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	M17460680	43572000000	100,000%	22/10/2025

Thông tin đăng ký thuế:

STT	Các chỉ tiêu thông tin đăng ký thuế
1	Thông tin về Giám đốc (Tổng giám đốc): Họ và tên Giám đốc (Tổng giám đốc): NA YONG JOO Điện thoại: 02512814527
2	Thông tin về Kế toán trưởng/Phụ trách kế toán: Họ và tên Kế toán trưởng/Phụ trách kế toán: ĐỖ MINH HIỀN Điện thoại: 0909315200
3	Địa chỉ nhận thông báo thuế: Đường Nguyễn Ái Quốc, khu công nghiệp Nhơn Trạch III - Giai đoạn 2, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam Điện thoại: 0315503225 Fax: Email:
4	Hình thức hạch toán: <i>Hạch toán độc lập</i>
5	Năm tài chính: Áp dụng từ ngày 1/1 đến ngày 31/12
6	Tổng số lao động: 10
7	Phương pháp tính thuế GTGT: <i>Khấu trừ</i>

Thông tin chủ sở hữu hưởng lợi

STT	Họ và Tên	Ngày, tháng, năm sinh	Giới tính	Số, ngày cấp, cơ quan cấp Giấy tờ pháp lý của cá nhân	Quốc tịch	Dân tộc	Địa chỉ liên lạc	Chủ sở hữu hưởng lợi của doanh nghiệp	
								Tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ	Quyền chi phối
1	CHEONG HUN JI	13/01/1974	Nam	M17460680	Hàn Quốc		Đường Nguyễn Ái Quốc, KCN Nhơn Trạch III - giai đoạn 2, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	100,00	

Nơi nhận:

-CÔNG TY TNHH UZIN METAL. Địa chỉ:Đường Nguyễn Ái Quốc, khu công nghiệp Nhơn Trạch III - Giai đoạn 2, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

-.....;

- Lưu: Trần Thị Vân Khánh.....

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Đỗ Quốc Thịnh

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ HOẠT ĐỘNG
CHI NHÁNH**

Mã số chi nhánh: 3603618391-001

Đăng ký lần đầu, ngày 10 tháng 11 năm 2025

1. Tên chi nhánh:

NHÀ MÁY 2 - CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH UZIN METAL

Tên chi nhánh viết bằng tiếng nước ngoài: FACTORY 2 - BRANCH OF UZIN METAL COMPANY LIMITED

Tên chi nhánh viết tắt:

2. Địa chỉ:

Đường số 3, KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 0251 281 4527

Số Fax:

Thư điện tử:

Website:

3. Thông tin về người đứng đầu

Họ, chữ đệm và tên: NA YONG JOO

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 07/07/1972

Quốc tịch: Hàn Quốc

Số Hộ chiếu, Hộ chiếu nước ngoài, giấy tờ có giá trị thay thế hộ chiếu nước ngoài: M06308726

Ngày cấp: 19/03/2019

Nơi cấp: Hàn Quốc

Địa chỉ liên lạc: A1-1903,19, chung cư The Imperia, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

4. Hoạt động theo ủy quyền của doanh nghiệp

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH UZIN METAL

Mã số doanh nghiệp: 3603618391

Địa chỉ trụ sở chính: Đường Nguyễn Ái Quốc, khu công nghiệp Nhơn Trạch III - Giai đoạn 2, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Đỗ Quốc Thịnh

Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2025

Số:



112333/25

THÔNG BÁO

Về cơ quan thuế quản lý trực tiếp

Kính gửi: *NHÀ MÁY 2 - CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH UZIN METAL*

Địa chỉ: *Đường số 3, KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam*

Mã số: *3603618391-001*

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH: Tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ trụ sở: 108 đường Hà Huy Giáp, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại:
0948.344.768/0251.885.0777

Số Fax: 0251 394 1718

Thư điện tử:
dkkd.skhdn@dongnai.gov.vn

Website:

Căn cứ thông tin do cơ quan thuế cung cấp, PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH xin thông báo cho doanh nghiệp biết thông tin về Cơ quan thuế quản lý trực tiếp như sau:

Tên cơ quan thuế quản lý trực tiếp đơn vị: THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI

Đề nghị doanh nghiệp liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp để kê khai, nộp thuế theo quy định.

Nơi nhận:

- NHÀ MÁY 2 - CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH UZIN METAL. Địa chỉ: Đường số 3, KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

-.....;

- Lưu:

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Đỗ Quốc Thịnh

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 8714407307

Chứng nhận lần đầu: ngày 17 tháng 11 năm 2025

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

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

Căn cứ Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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

Căn cứ Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1486/QĐ-TTg ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do CÔNG TY TNHH UZIN METAL nộp ngày 05 tháng 11 năm 2025,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG NAI

Chứng nhận Nhà đầu tư đồng thời là Tổ chức kinh tế thực hiện dự án:

(1/4/8714407307)



CÔNG TY TNHH UZIN METAL; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3603618391 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2019, thay đổi lần thứ bảy ngày 04 tháng 11 năm 2025 do phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

Địa chỉ trụ sở chính: Đường Nguyễn Ái Quốc, Khu công nghiệp Nhơn Trạch III – giai đoạn 2, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Người đại diện: Ông NA YONG JOO; sinh ngày 07 tháng 7 năm 1972; quốc tịch: Hàn Quốc; hộ chiếu số: M06308726 cấp ngày 19 tháng 3 năm 2019 tại Hàn Quốc; địa chỉ thường trú: B-302, 7-13, Songi-ro 27-gil, Songpa-gu, Seoul, Korea; chức vụ: Tổng Giám đốc.

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

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án đầu tư: **NHÀ MÁY 2 - CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH UZIN METAL.**

2. Mục tiêu và quy mô của dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Quy mô	Mã ngành theo VSIC	Mã CPC
01	Sản xuất, gia công sản phẩm nhôm cuộn (không bao gồm công đoạn xi mạ).	8.000 tấn sản phẩm/năm	2420	
02	Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu và quyền phân phối bán buôn (không gắn với thành lập cơ sở bán buôn) các mặt hàng không thuộc danh mục cấm xuất khẩu, cấm nhập khẩu, danh mục hàng hóa không được phân phối theo quy định của pháp luật Việt Nam và không thuộc diện hạn chế theo cam kết quốc tế trong các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.		4690	622

3. Địa điểm thực hiện dự án: Thuê nhà xưởng E5,6,7,8, khu nhà xưởng Boustead với diện tích 2.050 m² của Công ty TNHH Boustead Projects Land (Việt Nam) tại đường số 3, Khu công nghiệp Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

(2/4/8714407307)

4. Tổng vốn đầu tư của dự án: 78.495.000.000 (bảy mươi tám tỷ, bốn trăm chín mươi lăm triệu) đồng, tương đương 3.000.000 (ba triệu) đô la Mỹ (tỷ giá của Ngân hàng Shinhanbank 1 USD = 26.165 đồng),

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án đầu tư: 7.849.500.000 (bảy tỷ, tám trăm bốn mươi chín triệu, năm trăm nghìn) đồng, tương đương 300.000 (ba trăm nghìn) đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 10% tổng vốn đầu tư.

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

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		Đồng	Tương đương USD			
01	CÔNG TY TNHH UZIN METAL	7.849.500.000	300.000	100	Tiền	Góp đủ trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

- Vốn huy động: 70.645.500.000 (bảy mươi tỷ, sáu trăm bốn mươi lăm triệu, năm trăm nghìn) đồng, tương đương 2.700.000 (hai triệu, bảy trăm nghìn) đô la Mỹ.

5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

6. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

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

- Tiến độ góp vốn: Sẽ góp đủ trong vòng 12 (mười hai) tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

- Tiến độ huy động vốn: Đến tháng 10 năm 2026 sẽ huy động đủ.

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

- Tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án: Từ tháng 11 năm 2025 đến tháng 3 năm 2026.

- Tiến độ lắp đặt máy móc thiết bị và vận hành thử nghiệm: Từ tháng 4 năm 2026 đến tháng 9 năm 2026.

- Tiến độ hoạt động chính thức: Tháng 10 năm 2026.

(3/4/8714407307)

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

1. Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo quy định về Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn có liên quan.
2. Thuế nhập khẩu và các loại thuế khác: Theo quy định tại thời điểm nộp thuế.

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

1. Thực hiện thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng và báo cáo định kỳ trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.
2. Triển khai dự án đầu tư theo mục tiêu, nội dung, tiến độ cam kết và tuân thủ các quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, quy hoạch, môi trường, xây dựng, lao động và pháp luật liên quan trong quá trình triển khai dự án.
3. Đối với những hàng hóa thuộc diện quản lý chuyên ngành hoặc kinh doanh có điều kiện, Công ty chỉ được triển khai thực hiện sau khi được cơ quan quản lý chuyên ngành cấp giấy phép kinh doanh, giấy tờ có giá trị tương đương và/hoặc đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật.
4. Trường hợp thay đổi địa điểm thực hiện dự án, doanh nghiệp phải đăng ký và được sự chấp thuận, ghi nhận trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; Nhà đầu tư CÔNG TY TNHH UZIN METAL được cấp 01 (một) bản, 01 (một) bản lưu tại Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Lưu VT, ĐT.



Nguyễn Minh Chiến

(4/4/8714407307)

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Dong Nai, 05 December 2025
Đồng Nai, ngày 05 tháng 12 năm 2025

PREMISES, FLOOR AREA IN PREMISES LEASE AGREEMENT

**HỢP ĐỒNG THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG
TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

No: 41/2025/HĐTNX.BPLV

Số: 41/2025/HĐTNX.BPLV

Pursuant to the Civil Code dated November 24, 2015;

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Pursuant to the Law on Real Estate Business dated 28 November 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Pursuant to Decree No. 96/2024/ND-CP dated 24 July 2024 by the Government elaborating certain articles of the law on Real Estate Business 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2023;

Pursuant to other documents: attached to the Lease Agreement;

Căn cứ khác: được đính kèm theo Hợp Đồng;

Pursuant to the legal documents of the project: attached to the Lease Agreement;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án: được đính kèm theo Hợp Đồng;

The Parties include:

Các Bên dưới đây gồm:

I. LESSOR OF THE PREMISES ("LESSOR")

BÊN CHO THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ("BÊN CHO THUÊ")

- Name of the organization: **BOUSTEAD PROJECTS LAND (VIETNAM) CO., LTD.**
Tên tổ chức: CÔNG TY TNHH BOUSTEAD PROJECTS LAND (VIỆT NAM)
- Business registration certificate no: 3603504475
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3603504475

- Legal representative: Mr. DANG TRONG DUC
Người đại diện theo pháp luật: Ông ĐẶNG TRỌNG ĐỨC
- Title: President cum Director
Chức vụ: Chủ tịch công ty kiêm Giám đốc
- Address (from 01 July 2025): Road No. 3, Nhon Trach II - Nhon Phu Industrial Park, Nhon Trach Commune, Dong Nai Province, Vietnam
Địa chỉ (từ ngày 01/07/2025): Đường số 3, KCN Nhon Trach II - Nhon Phú, Xã Nhon Trach, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Contact: (84-28) 6267 6868 Fax:
Điện thoại liên hệ: (84-28) 6267 6868 Fax:
- Account number: 1023354018
Số tài khoản: 1023354018
- At Bank: UNITED OVERSEAS BANK (VIETNAM) LIMITED.
Tại Ngân hàng: Ngân hàng TNHH Một thành viên United Overseas Bank (Việt Nam)
- Tax code: 3603504475
Mã số thuế: 3603504475

II. LESSEE OF THE PREMISES ("LESSEE")

BÊN THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ("BÊN THUÊ")

- Name of the organization: **UZIN METAL COMPANY LIMITED**
Tên tổ chức: CÔNG TY TNHH UZIN METAL
- Business registration certificate no: 3603618391
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3603618391
- Legal representative: Mr. NA YONG JOO
Người đại diện theo pháp luật: Ông NA YONG JOO
- Title: General Manager
Chức vụ: Tổng giám đốc
- Address (from 01 July 2025): Nguyen Ai Quoc Street, Nhon Trach III Industrial Park – Phase 2, Nhon Trach Commune, Dong Nai Province, Vietnam
Địa chỉ (từ ngày 01/07/2025): Đường Nguyễn Ái Quốc, KCN Nhon Trach III-Giai đoạn 2, Xã Nhon Trach, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Contact: 0937948602
Điện thoại liên hệ: 0937948602
- Tax code: 3603618391
Mã số thuế: 3603618391

The Parties agree to enter into this contract for leasing Premises ("**Lease Agreement**") with terms and conditions as below:

*Hai Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng thuê Công Trình Xây Dựng ("**Hợp Đồng**") với các điều khoản sau đây:*

Article 1. Information on the Premises

Điều 1. Các thông tin về Công Trình Xây Dựng

1.1 Location of the Premises: specified in Item 1 of Appendix 2 of this Lease Agreement.

Vị trí Công Trình Xây Dựng: quy định tại Mục 1 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

1.2 Location, site of the Premises: specified in Item 1 of Appendix 2 of this Lease Agreement.

Vị trí, địa điểm Công Trình Xây Dựng: quy định tại Mục 1 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

1.3 Status of the Premises: Being set out in Handover Minutes.

Hiện trạng về chất lượng Công Trình Xây Dựng: Được quy định tại Biên Bản Bàn Giao.

1.4 Area of the Premises:

Diện tích của Công Trình Xây Dựng:

- Total gross floor area: 2,050 m²
Tổng diện tích sàn xây dựng: 2,050 m²
- Total land area for use: 0 m², of which:
Tổng diện tích sử dụng đất: 0m², trong đó:
- Private use: 2,050 m²
Sử dụng riêng: 2,050 m²
- Common use (if any): 0 m²
Sử dụng chung (nếu có): 0, m²
- Purpose of land use: industrial park land
Mục đích sử dụng đất: đất khu công nghiệp

1.5 Function of use: specified in Item 1 of Appendix 2 of this Lease Agreement.

Công năng sử dụng: quy định tại Mục 1 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

1.6 Attached facilities: Being set out in Handover Minutes.

Trang thiết bị kèm theo: Được quy định tại Biên Bản Bàn Giao.

Article 2. Rental of the Premises

Điều 2. Giá thuê Công Trình Xây Dựng

2.1 The Rental for the Premises: specified in Item 1 of Appendix 3

Giá thuê Công Trình Xây Dựng: quy định tại Mục 1 Phụ Lục 3.

This Rental shall include: maintenance fees, management fees of the Premises and any taxes that Lessor must pay to the State in accordance with the Laws (excluding applicable value added tax (“VAT”)).

Giá thuê này đã bao gồm: chi phí bảo trì, quản lý vận hành Công Trình Xây Dựng và các khoản thuế mà Bên Cho Thuê phải nộp cho Nhà nước theo quy định (không bao gồm thuế giá trị gia tăng (“thuế GTGT”) áp dụng).

- 2.2** Utility costs such as electricity, water, and other services are paid directly by Lessee to the providers.

Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên Thuê thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan cung cấp dịch vụ khác.

- 2.3** Other agreements (if any):

Các thỏa thuận khác (nếu có):

- 2.3.1** The Deposit

Tiền Đặt Cọc

- a.** Lessee shall pay Lessor a Deposit (excluding VAT) as described in Item 6 of Appendix 2 hereof.

Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản Tiền Đặt Cọc (không bao gồm thuế GTGT) được quy định chi tiết tại Mục 6 Phụ Lục 2 Hợp Đồng này.

- b.** The Deposit shall be held by Lessor as security for the due performance and observance of this Lease Agreement by Lessee and as security for any claim by Lessor at any time in relation to any matter. Lessor reserves the right to apply (but shall under no circumstances be obliged to apply) the Deposit to compensate itself for any actual costs or losses arising due to the breach or non-observance or non-performance by Lessee of any part of this Lease Agreement.

Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên Cho Thuê giữ để đảm bảo Bên Thuê thực hiện và tuân thủ Hợp Đồng này và để đảm bảo cho bất kỳ yêu cầu thanh toán nào của Bên Cho Thuê đối với Bên Thuê tại bất kỳ thời điểm nào liên quan đến bất kỳ vấn đề nào. Bên Cho Thuê có quyền sử dụng (nhưng trong mọi trường hợp không bắt buộc phải sử dụng) Tiền Đặt Cọc để bù đắp cho bất kỳ chi phí hoặc tổn thất phát sinh do Bên Thuê vi phạm hoặc không tuân thủ hoặc không thực hiện bất kỳ phần nào của Hợp Đồng này.

For the avoidance of doubt, Lessee is not entitled to apply or request for the Deposit to be applied as payment for any sums payable under this Lease Agreement or other related charges that Lessee is responsible for paying to Lessor under this Lease Agreement.

Để tránh hiểu lầm, Bên Thuê không được quyền sử dụng hoặc yêu cầu sử dụng Tiền Đặt Cọc để thanh toán các khoản phải trả theo quy định Hợp Đồng này hay các chi phí liên quan khác mà Bên Thuê có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này.

- c. During the Lease Term, if the Deposit is less than the sum stipulated in Item 5 of Appendix 2, Lessee shall make payment of the shortfall in the Deposit within 05 (Five) Business Days from the date of notice from Lessor.

Trong suốt Thời Hạn Cho Thuê, nếu Tiền Đặt Cọc nhỏ hơn số tiền được quy định tại Mục 5 Phụ Lục 2, Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán khoản tiền thiếu hụt trong vòng 05 (Năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được đề nghị thanh toán của Bên Cho Thuê.

- d. Unless otherwise provided in the Lease Agreement, the Deposit shall be refunded by Lessor to Lessee (without interest) within 60 (Sixty) Days from the date Lessee fulfils the conditions under Article 10.5 or within 60 (Sixty) Days from the date Lessor settles the last outstanding claim(s) against Lessee, whichever is the later.

Trừ trường hợp được quy định tại Hợp Đồng, Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả cho Bên Thuê (không lãi suất) trong vòng 60 (Sáu mươi) Ngày kể từ ngày Bên Thuê hoàn thành các điều kiện tại Điều 10.5 hoặc trong vòng 60 (Sáu mươi) Ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê giải quyết (các) yêu cầu khiếu nại còn tồn đọng cuối cùng đối với Bên Thuê, tùy thuộc sự kiện nào xảy ra sau.

2.3.2 Electricity charges, water charges and wastewater discharge charges

Tiền điện, tiền nước sạch và tiền xả thải nước thải

Lessor shall, or shall procure its service suppliers to supply electricity, water and wastewater discharge service to Lessee, in consideration of Lessee paying to Lessor the electricity charges, water charges and wastewater discharge charges in accordance with the terms and conditions of the Utility Agreement (as the case may be).

Bên Cho Thuê sẽ, hoặc sẽ tìm kiếm nhà cung cấp dịch vụ cung cấp điện, nước và dịch vụ xả thải nước thải cho Bên Thuê và đối lại, Bên Thuê sẽ trả cho Bên Cho Thuê tiền điện, tiền nước sạch, tiền xả thải nước thải theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Tiện Ích (tùy trường hợp áp dụng).

2.3.3 Operation Fee

Phí Vận Hành

Lessee shall pay to Lessor the Operation Fee in accordance with the terms and conditions set out in the Utility Agreement.

Bên Thuê sẽ trả cho Bên Cho Thuê Phí Vận Hành theo các điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp Đồng Tiện Ích.

2.3.4 Other charges

Các chi phí khác

- a. Lessee shall be liable to pay for garbage treatment, telephone, fax, and other services (if any) to Lessor or such other service supplier in accordance to Lessor's payment request and/or other document signed by the Parties (if any).

Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán chi phí xử lý rác, điện thoại, fax và các chi phí khác (nếu có) cho Bên Cho Thuê hoặc bên cung cấp dịch vụ khác theo đề nghị thanh toán của Bên Cho Thuê và/hoặc văn bản khác mà Các Bên ký kết (nếu có).

- b. Lessee shall be liable to treat pollution of smoke, dust, air, noise and other environmental pollution at its own costs and expenses in compliance with the legal standards of Vietnam, Industrial Park Planning and Development Guidelines and/or Lessor's Regulations, and not to cause any adverse effect to the Common Area and the surrounding environment.

Bên Thuê có trách nhiệm xử lý ô nhiễm khói, bụi, không khí, tiếng ồn và các ô nhiễm môi trường khác bằng chi phí và phí tổn riêng của mình trong việc tuân thủ các tiêu chuẩn pháp lý của Việt Nam, Hướng dẫn Quy Hoạch, Xây Dựng và Phát Triển của Khu Công Nghiệp và/hoặc các Quy Định Của Bên Cho Thuê mà không làm ảnh hưởng đến Khu Vực Chung và môi trường xung quanh.

- c. Lessee shall be liable to pay other charges under this Lease Agreement to Lessor within 05 (Five) Business Days from the date of receiving Lessor's payment request.

Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Cho Thuê các chi phí khác được quy định tại Hợp Đồng này trong vòng 05 (Năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được đề nghị thanh toán của Bên Cho Thuê.

2.3.5 The Interest

Tiền Lãi

- a. In case Lessee fails to make any payment to Lessor under this Lease Agreement, Lessor is entitled to charge late payment interest on the late payment amount calculated from the payment overdue date until the actual payment date at the Overdue Interest Rate ("**Interest**"). Notwithstanding anything to the contrary, Lessor shall be entitled to apply any payments by Lessee first towards payment of the Interest and thereafter towards payment of the principal amount owing.

*Trong trường hợp Bên Thuê không thanh toán bất kỳ khoản nào cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có quyền tính lãi chậm thanh toán tính trên số tiền chậm thanh toán được tính từ ngày chậm thanh toán đến ngày thanh toán thực tế theo Lãi Suất Quá Hạn ("**Tiền Lãi**"). Bất kể có điều khoản nào khác trái ngược theo Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có quyền khấu trừ bất kỳ khoản thanh toán nào của Bên Thuê cho việc thanh toán Tiền Lãi trước và sau đó đối với việc thanh toán khoản nợ gốc.*

- b. Nothing in this Article entitles Lessee to withhold or delay any payment or affects the rights of Lessor in relation to non-payment.

Nội dung của Điều này sẽ không nhằm mục đích cho phép Bên Thuê được phép giữ lại hay trì hoãn bất kỳ khoản thanh toán nào hoặc ảnh hưởng đến các quyền mà Bên Cho Thuê có liên quan đến các khoản không được thanh toán.

2.3.6 Order of application:

Thứ tự ưu tiên thanh toán:

The Parties agree that, in the event any monies remain unpaid by Lessee under this Lease Agreement, any monies received from Lessee may, at the discretion of Lessor, be applied in the following order of priority: (i) the shortfall of Deposit under Article 2.3.1.c (if any); (ii) the Rental under Article 2.1; (iii) the electricity charges, the water charges and the wastewater discharge charges under Article 2.3.2; (iv) the Operation Fee under Article 2.3.3;

(v) the other charges under Article 2.3.4 (if any); (vi) the Interest under Article 2.3.5 (if any); (vii) the compensation and penalty under this Lease Agreement (if any).

Các Bên thống nhất rằng, trong trường hợp Bên Thuê chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo Hợp Đồng này, bất kỳ khoản tiền nào thu được từ Bên Thuê, theo quyết định tuyệt đối của Bên Cho Thuê, có thể được cấn trừ theo thứ tự ưu tiên sau: (i) Tiền Đặt Cọc còn thiếu theo Điều 2.3.1.c (nếu có); (ii) Tiền Thuê theo Điều 2.1; (iii) tiền điện, tiền nước sạch và tiền xả thải nước thải theo Điều 2.3.2; (iv) Phí Vận Hành theo Điều 2.3.3; (v) các chi phí khác theo Điều 2.3.4 (nếu có); (vi) Tiền Lãi theo Điều 2.3.5 (nếu có); (vii) tiền bồi thường và tiền phạt theo Hợp Đồng này (nếu có).

Article 3. Payment method and payment term

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

3.1 Payment method: Payment shall be made in Vietnamese dong via bank transfer or other legal methods as agreed. Lessee shall bear the bank fees applicable and shall not deduct any fees or charges.

Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật. Bên Thuê sẽ chịu lệ phí ngân hàng được áp dụng và sẽ không được khấu trừ bất kỳ lệ phí hay chi phí nào.

3.2 Payment term: specified in Item 2 of Appendix 3 of this Lease Agreement.

Thời hạn thực hiện thanh toán: quy định tại Mục 2 Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

3.3 Other agreements (if any):

Các thỏa thuận khác (nếu có):

3.3.1 Rental calculation: specified in Item 1 of Appendix 3 of this Lease Agreement.

Cách thức tính Tiền Thuê: quy định tại Mục 1 Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

3.3.2 Rental increment: specified in Item 3 of Appendix 3 of this Lease Agreement.

Bậc tăng giá Tiền Thuê: quy định tại Mục 3 Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

3.3.3 All amounts payable by Lessee to Lessor under this Lease Agreement shall be paid in full without deduction or withholding unless such deduction or withholding is required by the Laws or as agreed in writing by the Parties. In the event such deduction or withholding is required by the Laws, the amount payable by Lessee to Lessor shall be increased to the necessary extent to ensure that Lessor shall receive an amount equivalent to what Lessor would have received and retained under the Laws (if applicable) as if without any deduction or withholding being applied.

Mọi số tiền Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này phải được thanh toán đầy đủ mà không được miễn giảm hay khấu trừ, trừ trường hợp Pháp Luật yêu cầu việc miễn giảm hay khấu trừ đó. Trong trường hợp việc miễn giảm hay khấu trừ đó là theo yêu cầu của Pháp Luật, thì số tiền Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê sẽ tăng lên trong phạm vi cần thiết để bảo đảm rằng Bên Cho Thuê sẽ nhận được một số tiền bằng

với số tiền mà Bên Cho Thuê được quyền nhận và giữ lại mà không có bất kỳ trách nhiệm nào đối với số tiền đó và không bị khấu trừ hay giữ lại nào.

Article 4. Lease term, handover date of the Premises and attached documents

Điều 4. Thời hạn cho thuê, thời điểm giao, nhận Công Trình Xây Dựng và hồ sơ kèm theo

- 4.1** Lease Term of the Premises and attached documents: specified in Item 4 of Appendix 2 of this Lease Agreement.

Thời Hạn Cho Thuê Công Trình Xây Dựng: quy định tại Mục 4 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

- 4.2** Lessee may propose an extension of the Lease Term by giving a proposal for extension to Lessor at least 180 (One hundred and eighty) Days prior to the Expiry Date. Lessor shall consider and prioritize Lessee to extend with a new rental. If:

Trường hợp Bên Thuê có nhu cầu gia hạn Thời Hạn Cho Thuê thì Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê ít nhất 180 (Một trăm tám mươi) Ngày trước Ngày Hết Hạn. Bên Cho Thuê sẽ xem xét và ưu tiên để Bên Thuê tiếp tục thuê với giá thuê mới tại thời điểm đó. Nếu:

- a.** Lessor accepts and the Parties have already mutually agreed on the renewal terms and conditions, the Parties shall sign an agreement in writing on the extension of the Lease Term no later than 90 (Ninety) Days prior to the Expiry Date.

Bên Cho Thuê đồng ý và Các Bên đã thống nhất được điều khoản và điều kiện cho việc gia hạn, thì muộn nhất 90 (Chín mươi) Ngày trước Ngày Hết Hạn. Các Bên sẽ tiến hành ký thỏa thuận bằng văn bản về việc gia hạn Thời Hạn Cho Thuê.

- b.** Lessor refuses or the Parties fail to sign an agreement in writing on the renewal terms and conditions no later than 90 (Ninety) Days before the Expiry Date, the Lease Agreement shall be non-renewable and shall be terminated on the Expiry Date, unless otherwise mutually agreed by the Parties.

Bên Cho Thuê từ chối hoặc Các Bên không ký thỏa thuận bằng văn bản về việc gia hạn Thời Hạn Cho Thuê trong vòng 90 (Chín mươi) Ngày trước Ngày Hết Hạn. Hợp Đồng này được xem là không được gia hạn và sẽ chấm dứt hiệu lực vào Ngày Hết Hạn, trừ trường hợp các Bên có sự thỏa thuận khác.

- 4.3** Handover date of the Premises, including floor area in premises: specified in Item 5 of Appendix 2 of this Lease Agreement.

Thời điểm giao nhận Công Trình Xây Dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng: quy định tại Mục 5 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

- 4.4** Attached documents:

Hồ sơ kèm theo:

- Appendix 1: Definitions and Interpretations

Phụ Lục 1: Định nghĩa và Diễn giải

- Appendix 2: General Information;

Phụ Lục 2: Thông tin chung;

- Appendix 3: The Rental;
Phụ Lục 3: Tiền Thuê;
- Appendix 4: The map and drawings of the premises;
Phụ Lục 4: Bản đồ và bản vẽ công trình xây dựng;
- Appendix 5: Wastewater standard;
Phụ Lục 5: Tiêu chuẩn nước thải;
- Appendix 6: Lessor's Regulations.
Phụ Lục 6: Quy định của Bên Cho Thuê.

Article 5. Use of Premises

Điều 5. Sử dụng Công Trình Xây Dựng

5.1 Purpose of use of the Premises: specified in Item 2 of Appendix 2 of this Lease Agreement.

Mục đích sử dụng Công Trình Xây Dựng của Bên Thuê: quy định tại Mục 2 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

5.2 Restrictions on use of the Premises: subject to the terms and conditions of this Lease Agreement and/or the provisions of Laws.

Các hạn chế sử dụng Công Trình Xây Dựng: theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này và/ hoặc các quy định của Pháp Luật.

5.3 Payment of the service and operation fees: In accordance with the provisions of this Lease Agreement, including but not limited to Articles 2.3.2 and 2.3.3.

Đóng phí dịch vụ, phí quản lý vận hành: Theo các quy định của Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn các Điều 2.3.2 và 2.3.3.

5.4 Issuance of and compliance with rules and regulations: in compliance with Lessor's Regulations specified in Appendix 6 of this Lease Agreement and Industrial Park Planning And Development Guidelines (if any).

Ban hành và tuân thủ nội quy, quy chế quản lý vận hành của khu nhà ở, dự án: theo Quy Định Của Bên Cho Thuê tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng này và Hướng Dẫn Quy Hoạch, Xây Dựng Và Phát Triển Của Khu Công Nghiệp (nếu có).

5.5 Other agreements (if any): (such agreements must not violate the law or social ethics)

Các thỏa thuận khác (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

5.5.1 From the handover date of the Premises as set forth in Article 4.3 hereof, Lessee shall be entitled to use Lease Area and assumes all obligations and responsibilities applicable to the users and/or occupiers of Lease Area, including but not limited to the costs of electricity, water, wastewater discharge and other expenses (if any).

Kể từ thời điểm giao nhận Công Trình Xây Dựng được quy định tại Điều 4.3 của Hợp Đồng, Bên Thuê có quyền sử dụng Khu Vực Thuê và chịu mọi nghĩa vụ và trách nhiệm áp dụng

cho người sử dụng và hoặc người chiếm giữ Khu Vực Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí điện, nước, xử thải nước thải và các chi phí khác (nếu có).

5.5.2 Lessee hereby undertakes that the Lease Purpose is in accordance with the License at all times during the Lease Term. Lessee shall not be entitled to implement any change of Lease Purpose without Lessor's prior approval in writing, which approval may be given upon such conditions as Lessor may deem necessary including but not limited to (i) Lessee ensuring that all legal, facilities and infrastructure conditions are met for the change of Lease Purpose; and (ii) Lessee indemnifying Lessor against all losses, damages, penalties, costs, and expenses Lessor may suffer or incur due to the change in Lease Purpose. The Parties shall sign an Appendix on the adjustment of the Lease Purpose when Lessee ensures that all of the aforesaid conditions are met. Lessee agrees that Lessor shall be exempted from all responsibilities related to Lessee's change of the Lease Purpose. In case Lessee changes the Lease Purpose without consent of Lessor, Lessee shall be liable for compensating for all damages to Lessor and any third parties (if any).

Bên Thuê cam kết Mục Đích Thuê đúng nội dung với Giấy Phép tại mọi thời điểm trong suốt Thời Hạn Cho Thuê. Bên Thuê không có quyền thay đổi Mục Đích Thuê mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê. sự chấp thuận có thể được đưa ra dựa trên các điều kiện mà Bên Cho Thuê cho là cần thiết, bao gồm nhưng không giới hạn (i) Bên Thuê phải đảm bảo đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý, cơ sở vật chất và hạ tầng cho việc thay đổi Mục Đích Thuê; và (ii) Bên Thuê sẽ bồi thường Bên Cho Thuê mọi tổn thất, thiệt hại, tiền phạt, chi phí mà Bên Cho Thuê phải chịu hoặc phát sinh do việc thay đổi Mục Đích Thuê. Các Bên sẽ ký kết Phụ Lục Hợp Đồng về việc điều chỉnh Mục Đích Thuê khi Bên Thuê đảm bảo đủ các điều kiện trên. Bên Thuê đồng ý rằng Bên Cho Thuê được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc thay đổi Mục Đích Thuê của Bên Thuê. Trường hợp Bên Thuê tự ý thay đổi Mục Đích Thuê khi chưa nhận được sự phân hồi của Bên Cho Thuê thì Bên Thuê có trách nhiệm gánh chịu toàn bộ các thiệt hại kể cả trách nhiệm bồi thường cho cả Bên Cho Thuê và bên thứ ba (nếu có).

5.5.3 Lessee's occupation of the premises shall be in compliance with Lessor's Regulations and Industrial Park Planning And Development Guidelines (if any).

Việc sử dụng công trình xây dựng của Bên Thuê sẽ được tuân theo Quy Định Của Bên Cho Thuê và Hướng Dẫn Quy Hoạch, Xây Dựng Và Phát Triển Của Khu Công Nghiệp (nếu có).

5.5.4 Upgrade, installation, renovation of Lease Area

Nâng cấp, lắp đặt, cải tạo Khu Vực Thuê

- a.** If Lessee needs to undertake any fitting out work, installation, addition and alteration required or intended by Lessee at or to Lease Area from time to time, including any renovations to Lease Area, or any alterations to, additions to, re-configuration to or affecting in any way whatsoever, the entrances, structure, exterior of Lease Area ("**Fitting Out Works**"), Lessee shall submit the following documents to Lessor at least 10 (Ten) Business Days prior to the commencement of the Fitting-Out Works or a longer period reasonably requested by Lessor:

Trường hợp Bên Thuê có nhu cầu thực hiện bất kỳ công việc trang trí, lắp đặt, bổ sung và thay đổi nào được Bên Thuê yêu cầu hoặc có chủ ý thực hiện tại hoặc đối với Khu Vực Thuê vào từng thời điểm, bao gồm bất kỳ cải tạo nào đối với Khu Vực Thuê, hoặc bất kỳ thay đổi, bổ sung, cấu hình lại theo bất kỳ cách nào tới hoặc gây ảnh hưởng đến, các lối vào, cấu trúc, bề mặt ngoài của Khu Vực Thuê ("**Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt**") thì Bên Thuê phải nộp cho Bên Cho Thuê trước ít nhất 10 (Mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Thuê có nhu cầu bắt đầu thực hiện Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt hoặc một thời gian dài hơn do Bên Cho Thuê yêu cầu một cách hợp lý bộ hồ sơ bao gồm:

- (i) Request letter;
Công văn đề nghị;
- (ii) Construction design drawings;
Bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công;
- (iii) Explanation of drawings;
Thuyết minh bản vẽ thiết kế thi công;
- (iv) Construction method;
Biện pháp thi công;
- (v) Construction and labor safety commitment;
Cam kết an toàn lao động;
- (vi) Other relevant documents describing the Fitting Out Works (if necessary).
Các hồ sơ liên quan khác mô tả Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt (nếu cần thiết).

The documents mentioned in Article 5.5.4.a must be certified (with signature and seal as prescribed by Laws) by the Competent Authorities and/or the corporate and/or the individual (as the case may be).

Những hồ sơ nêu tại Điều 5.5.4.a phải có xác nhận (có chữ ký và con dấu theo quy định của Pháp Luật) của Cơ Quan Có Thẩm Quyền và/ hoặc tổ chức và/ hoặc cá nhân (tùy trường hợp áp dụng).

- b. Lessee shall only be entitled to implement the Fitting Out Works after fulfilling all of the following conditions:

Bên Thuê chỉ được thực hiện Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt sau khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- (i) Lessee receives written consent from Lessor;
Bên Thuê nhận được văn bản chấp thuận của Bên Cho Thuê;
- (ii) Lessee and/ or Lessee's contractor has completed the payment of the Fitting Out Deposit to Lessor; and
Bên Thuê và/ hoặc nhà thầu của Bên Thuê đã hoàn thành việc thanh toán Tiền Đặt Cọc Cải Tạo Lắp Đặt cho Bên Cho Thuê; và
- (iii) Lessee obtains all of the Licenses required by Laws to perform the Fitting Out Works.

Bên Thuê đã đạt được tất cả các Giấy Phép cần thiết theo quy định của Pháp Luật để thực hiện Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt.

- c. The Fitting Out Works shall be carried out and completed at Lessee's own costs and expenses and shall meet Lessor's reasonable requirements, including but not limited to:

Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt phải được thực hiện và hoàn thành bằng chi phí và phí tổn của Bên Thuê và đáp ứng các yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê dưới đây, bao gồm nhưng không giới hạn:

- (i) To comply with the written instructions that Lessor sends to Lessee at all times (if any);

Tuân thủ theo các hướng dẫn bằng văn bản mà Bên Cho Thuê gửi Bên Thuê tại mọi thời điểm (nếu có);

- (ii) To comply with any rules, regulations or requirements of Lessor's Regulations and any Competent Authorities in connection with the Fitting Out Works;

Tuân thủ mọi quy tắc, quy định hoặc yêu cầu của Quy Định Của Bên Cho Thuê và bất kỳ Cơ Quan Có Thẩm Quyền nào liên quan đến Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt;

- (iii) To perform Fitting Out Works with good and suitable materials of a type, quality and standard approved by Lessor;

Thực hiện Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt với vật liệu tốt và phù hợp về chủng loại, chất lượng và tiêu chuẩn mà Bên Cho Thuê đã phê duyệt;

- (iv) To remove all waste materials and debris arising from the Fitting Out Works from Lease Area and Common Area;

Loại bỏ toàn bộ các chất thải và rác phát sinh từ Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt ra khỏi Khu Vực Thuê và Khu Vực Chung;

- (v) To perform Fitting Out Works with due diligence and in a good and workmanlike manner by professional contractors;

Thực hiện Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt với sự cẩn trọng cần thiết và bởi đội ngũ nhà thầu chuyên nghiệp;

- (vi) Not to cause any obstruction or interference with the works of or nuisance to other lessees or occupiers in Industrial Park;

Không gây ra bất kỳ sự trở ngại hay sự quấy nhiễu cho công việc của hoặc sự phiền toái đến những bên thuê khác của Bên Cho Thuê hay người sử dụng khác trong khu công nghiệp;

- d. If Lessee fails to comply with the requirements listed in Article 5.5.4 and/or fails to repair the damage to Lease Area and/or Common Area when performing the Fitting Out Works, then:

Nếu Bên Thuê không tuân thủ các yêu cầu được liệt kê tại Điều 5.5.4 và/hoặc không khắc phục những hư hại cho Khu Vực Thuê và hoặc Khu Vực Chung khi thực hiện Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt, thì:

At any time after giving Lessee at least 05 (Five) Business Days prior notice requiring Lessee to perform the necessary work which Lessee fails to commence and/or complete the necessary

works within the time limit as notified by Lessor, Lessor shall be entitled to perform the necessary work either by itself or through a third party and all costs and expenses incurred by Lessor (“**Repairing Damage Expenses From Fitting Out Works**”) shall be reimbursed by Lessee within 05 (Five) Business Days from the date Lessee receives the invoice for the Repairing Damage Expenses From Fitting Out Works from Lessor together with the Interest calculated from the date of expenditure until the date they are paid by Lessee to Lessor (such Repairing Damage Expenses From Fitting Out Works and Interest to be recoverable as if it is Rental in arrears). Such invoice is conclusive and binding.

*Vào bất kỳ thời điểm nào sau khi gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 05 (Năm) Ngày Làm Việc cho Bên Thuê yêu cầu Bên Thuê thực hiện các công việc cần thiết mà Bên Thuê không bắt đầu và/ hoặc không hoàn tất các công việc cần thiết trong thời hạn theo thông báo của Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê sẽ tự mình hoặc thuê đơn vị thứ ba thực hiện các công việc cần thiết và các chi phí và phí tổn phát sinh do Bên Cho Thuê trả (“**Chi Phí Khắc Phục Hư Hại Do Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt**”) sẽ được Bên Thuê thanh toán lại cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (Năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Thuê nhận được hoá đơn của Chi Phí Khắc Phục Hư Hại Do Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt từ Bên Cho Thuê cùng với Tiền Lãi tính từ ngày phát sinh Chi Phí Khắc Phục Hư Hại Do Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt cho đến ngày Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê (Chi Phí Khắc Phục Hư Hại Do Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt và Tiền Lãi này sẽ được thu hồi lại như là Tiền Thuê chưa trả). Hoá đơn này là bản có giá trị thực hiện và ràng buộc.*

e. The Lessee shall indemnify and keep Lessor indemnified against:

Bên Thuê phải bồi thường và giữ cho Bên Cho Thuê được bồi thường đối với:

- (i) any breach, non-observance or non-performance of any guidelines of Lessor and/or Competent Authorities in relation to the Fitting Out Works; and

việc Bên Thuê vi phạm, không tuân thủ hoặc không thực hiện bất kỳ hướng dẫn nào của Bên Cho Thuê và/ hoặc Cơ Quan Có Thẩm Quyền liên quan đến Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt; và

- (ii) any claims, demands or proceedings brought by any person to the extent arising out of or incidental to the execution of the Fitting Out Works.

bất kỳ khiếu nại, yêu cầu hoặc vụ kiện nào do bất kỳ bên nào đưa ra trong phạm vi phát sinh từ hoặc liên quan đến việc Bên Thuê thực hiện Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt.

f. In the event that Lessor needs to engage consultants in order to review the proposed documentations relating to the Fitting Out Works, Lessee shall pay a reasonable consultant fee (if necessary) prior to the commencement of the Fitting Out Works, as a condition precedent to obtain Lessor’s approval.

Trong trường hợp Bên Cho Thuê cần thuê chuyên gia tư vấn để xem xét các tài liệu được đề xuất liên quan đến Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt, Bên Thuê sẽ trả một khoản phí tư vấn hợp lý (nếu cần) trước khi bắt đầu Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt, như một điều kiện tiên quyết để có được sự chấp thuận của Bên Cho Thuê.

- g. The Lessee shall (where applicable) provide to Lessor copies of all relevant Licenses including but not limited to permits, licenses, clearances, development control plans, approved building plans and other relevant approval plans relating to the Fitting Out Works. On completion of the Fitting Out Works, Lessee shall submit to Lessor copies of all approvals including but not limited to the fire safety approval, the approval letter on the result of acceptance test for completion or statutory completion certificates issued by the Competent Authorities and the as-built drawings in relation to the Fitting Out Works.

Bên Thuê phải (nếu có thể áp dụng) cung cấp cho Bên Cho Thuê bản sao tất cả Giấy Phép liên quan bao gồm nhưng không giới hạn giấy phép, xác nhận, chấp thuận, kế hoạch kiểm soát phát triển, kế hoạch xây dựng đã được phê duyệt và các kế hoạch khác đã được phê duyệt có liên quan đến Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt. Khi hoàn tất Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt, Bên Thuê phải trình cho Bên Cho Thuê bản sao của tất cả các phê duyệt bao gồm nhưng không giới hạn phê duyệt phòng cháy chữa cháy, giấy phép nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc giấy chứng nhận hoàn thành theo quy định do các Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp và bản vẽ hoàn công liên quan đến Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt.

h. Fitting Out Deposit

Tiền Đặt Cọc Cải Tạo Lắp Đặt

- (i) Lessee and/or Lessee's contractor (provided that Lessee furnishes a power of attorney and/or a written agreement authorizing Lessee's contractor to make payments on behalf of Lessee) shall pay Lessor the Fitting Out Deposit for the Fitting Out Works as security for the due compliance by Lessee with the requirements under this Lease Agreement. Such Fitting Out Deposit shall be paid at least 05 (Five) Business Days prior to the commencement of the Fitting Out Works.

Bên Thuê và/ hoặc nhà thầu của Bên Thuê (với điều kiện Bên Thuê phải cung cấp giấy ủy quyền và/ hoặc thỏa thuận bằng văn bản về việc nhà thầu của Bên Thuê có quyền thay mặt Bên Thuê thực hiện việc thanh toán) phải thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Đặt Cọc Cải Tạo Lắp Đặt cho Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt để đảm bảo tuân thủ các quy định tại Hợp Đồng này. Tiền Đặt Cọc Cải Tạo Lắp Đặt được thanh toán ít nhất trước 05 (Năm) Ngày Làm Việc trước ngày bắt đầu Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt.

- (ii) If Lessee fails to comply with the terms in relation to the Fitting Out Works, Lessor may rectify the non-compliance, and reserves the right to apply (but shall under no circumstances be obliged to apply) the Fitting Out Deposit to pay for or recover the cost of the rectification or recover such costs from Lessee.

Nếu Bên Thuê không tuân thủ các điều khoản liên quan đến Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt, Bên Cho Thuê có thể khắc phục sự không tuân thủ, và có thể sử dụng Tiền Đặt Cọc Cải Tạo Lắp Đặt (nhưng trong mọi trường hợp không có nghĩa vụ phải sử dụng) để thanh toán hoặc bù trừ chi phí sửa chữa hoặc thu hồi các chi phí đó từ Bên Thuê.

- (iii) Upon the completion of the Fitting Out Works, subject to Lessee's full compliance with this Article 5.5.4, and fulfilment of Lessee's obligations regarding the Fitting Out Works, the Fitting Out Deposit shall be refunded without interest to Lessee or Lessee's

contractor (as the case may be) within 30 (Thirty) Business Days from the date Lessor approves Lessee's required as-built drawings and receives the documents stipulated in Article 5.5.4.g, whichever is the later.

Sau khi hoàn thành những Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt, tùy thuộc vào việc Bên Thuê tuân thủ đầy đủ quy định của Điều 5.5.4 này, và sự hoàn tất nghĩa vụ của Bên Thuê liên quan đến Công Việc Cải Tạo Lắp Đặt, Tiền Đặt Cọc Cải Tạo Lắp Đặt sẽ được hoàn trả cho Bên Thuê hoặc nhà thầu của Bên Thuê (tùy trường hợp áp dụng) mà không tính lãi trong vòng 30 (Ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Thuê phê duyệt các bản vẽ hoàn công theo yêu cầu của Bên Thuê và nhận các tài liệu được quy định tại Điều 5.5.4.g, tùy thuộc sự kiện nào xảy ra sau.

5.5.5 Environmental protection:

Bảo vệ môi trường

The Lessee shall be responsible for submitting and registering for approval of all necessary Licenses related to the environment in accordance with the Laws from time to time required for the business and production activities of Lessee

Bên Thuê có trách nhiệm lập và đăng ký xin phê duyệt đầy đủ các Giấy Phép cần thiết liên quan đến lĩnh vực môi trường theo quy định của Pháp Luật tùy từng thời điểm để phù hợp với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Bên Thuê.

a. Waste

Chất thải

The Lessee shall be solely responsible for any waste treatment in the production and business process of Lessee to ensure compliance with the Laws and the Industrial Park.

Bên Thuê tự chịu trách nhiệm về việc xử lý mọi chất thải trong quá trình sản xuất kinh doanh của Bên Thuê đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của Pháp Luật và của Khu công nghiệp.

b. Wastewater

Nước thải

(i) Lessee hereby undertakes, at its own expense, to perform Lessee's wastewater treatment from Lease Area (including industrial wastewater and domestic wastewater) in compliance with all standards specified in Column B of National Technical Regulation on Industrial Wastewater - QCVN 40:2011/BTNMT issued under Circular No. 47/2011/TT-BTNMT by the Ministry of Natural Resources and Environment dated 28 December 2011 or QCVN 40:2025/BTNMT issued under Circular No. 06/2025/TT-BTNMT by the Ministry of Natural Resources and Environment dated 28 February 2025 (as applicable and as amended, supplemented or replaced from time to time) (with a certificate of inspection issued by the Competent Authority), or other standards as prescribed by Law and/or the Industrial Park from time to time ("**Wastewater Standard**") before discharging the wastewater into the wastewater drainage and/or wastewater treatment system of Lessor and/or the Industrial Park. The Lessee must, at its own expense, set up a wastewater treatment system at the Lease Area to treat wastewater to satisfy the Wastewater Standards (if this is a mandatory requirement and the wastewater drainage and/or wastewater treatment system of

Lessor and/or the Industrial Park cannot satisfy the needs of Lessee) before discharging wastewater into the wastewater drainage and/or wastewater treatment system of Lessor and/or the Industrial Park.

Bên Thuê cam kết thực hiện việc xử lý nước thải của Bên Thuê thoát ra từ Khu Vực Thuê (bao gồm nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt) đạt tiêu chuẩn quy định tại Cột B Quy Chuẩn Kỹ Thuật Quốc Gia Về Nước Thải Công Nghiệp - QCVN 40: 2011/BTNMT của Thông tư số 47/2011/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 28/12/2011 hoặc QCVN 40:2025/BTNMT ban hành theo Thông tư số 06/2025/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 28 tháng 02 năm 2025 (tùy trường hợp áp dụng và được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế theo thời gian) (kèm theo giấy chứng nhận kiểm định do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp) hoặc các tiêu chuẩn khác theo quy định của Pháp Luật và/ hoặc Khu công nghiệp tùy từng thời điểm ("Tiêu Chuẩn Nước Thải") trước khi xả nước thải vào hệ thống thoát nước thải và/ hoặc hệ thống xử lý nước thải của Bên Cho Thuê và/ hoặc Khu công nghiệp. Bên Thuê, bằng chi phí của mình, phải thiết lập hệ thống xử lý nước thải tại Khu Vực Thuê để xử lý nước thải đạt Tiêu Chuẩn Nước Thải (nếu đây là yêu cầu bắt buộc và hệ thống thoát nước thải và/ hoặc hệ thống xử lý nước thải của Bên Cho Thuê và/ hoặc Khu Công Nghiệp không thể đáp ứng được nhu cầu của Bên Thuê) trước khi xả nước thải vào hệ thống thoát nước thải và/ hoặc hệ thống xử lý nước thải của Bên Cho Thuê và/ hoặc Khu Công Nghiệp.

- (ii) Lessee agrees to comply with and implement such terms and conditions in relation to wastewater treatment as may be set out in the Utility Agreement, wastewater treatment services contract (or equivalent documents) and/or other appendices (if any) that Lessor has entered into with the utility supplier.

Bên Thuê đồng ý thực hiện các điều khoản và điều kiện về việc xử lý nước thải theo Hợp Đồng Tiện Ích và/ hoặc hợp đồng dịch vụ xử lý nước thải (hoặc văn bản khác có giá trị tương đương) và/ hoặc các phụ lục khác (nếu có) mà Bên Cho Thuê đã ký với bên cung cấp dịch vụ.

- (iii) Lessee's wastewater treatment process shall be managed and inspected by Lessor or any third party appointed by Lessor, the industrial park developer and/or authorized environment agencies.

Việc xử lý nước thải của Bên Thuê sẽ chịu sự quản lý, kiểm tra của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào được Bên Cho Thuê chỉ định, đơn vị phát triển hạ tầng khu công nghiệp và/ hoặc các cơ quan quản lý môi trường có thẩm quyền.

- (iv) Lessee must not allow Lessee's wastewater to be discharged into the rainwater drainage system and vice versa.

Bên Thuê không được để nước thải của Bên Thuê xả thải vào hệ thống thoát nước mưa và ngược lại.

- (v) Lessor shall be entitled to suspend receiving Lessee's wastewater immediately until such time Lessee has fully remedied and made good its breach(es) in the following cases:

Bên Cho Thuê có quyền ngay lập tức tạm ngưng tiếp nhận nước thải của Bên Thuê cho đến khi Bên Thuê khắc phục hoàn toàn hành vi vi phạm và các hệ quả của hành vi vi phạm đó trong các trường hợp sau:

- A. Lessee's wastewater is discharged into the rainwater drainage system and vice versa;

Nước thải của Bên Thuê xả thải vào hệ thống thoát nước mưa và ngược lại;

- B. The drainage process of Lessee is leaking, damaged, or causing water to overflow; or

Việc thoát nước thải của Bên Thuê có sự rò rỉ, hư hỏng, hoặc làm nước chảy tràn ra bên ngoài;

- C. Lessee allows untreated wastewater exceeding the limit of Wastewater Standard to flow into the wastewater drainage and/or the wastewater treatment system of Lessor.

Bên Thuê để nước thải chưa qua xử lý vượt giới hạn của Tiêu Chuẩn Nước Thải chảy vào hệ thống thoát nước thải và/hoặc hệ thống xử lý nước thải của Bên Cho Thuê (nếu có) thì Bên Cho Thuê có quyền tạm ngưng cấp nước và/hoặc ngưng tiếp nhận nước thải của Bên Thuê ngay lập tức.

Lessor shall not be responsible for any losses or damages caused to Lessee due to the abovementioned suspension (if any).

Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào của Bên Thuê do việc tạm ngưng trên gây ra (nếu có).

c. Emission

Khí thải

Lessee shall ensure that emissions from its production process complies with all standards of applicable Laws, Lessor's Regulations, the Industrial Park Planning and Development Guidelines as notified to Lessee from time to time and be responsible for all damages caused by Lessee's non-compliance.

Khí thải trong quá trình sản xuất kinh doanh của Bên Thuê phải đảm bảo tuân thủ đúng theo các quy định của Pháp Luật, Quy Định Của Bên Cho Thuê, Hướng Dẫn Quy Hoạch, Xây Dựng Và Phát Triển Của Khu Công Nghiệp theo thông báo đến Bên Thuê vào từng thời điểm, và chịu trách nhiệm cho toàn bộ thiệt hại xảy ra do việc không tuân thủ của Bên Thuê.

If Lessee's business activities generate emissions that cause damage to Lessor and/or other third parties, Lessor shall be entitled to rectify or request Lessee to rectify. Lessee shall be responsible to pay all costs related to such damage and shall be responsible to compensate for all losses to production and business activities of Lessor and/or other third parties.

Trường hợp hoạt động kinh doanh của Bên Thuê phát sinh khí thải gây ảnh hưởng đến Bên Cho Thuê và hoặc bên thứ ba khác, Bên Cho Thuê có quyền tự xử lý hoặc yêu cầu Bên Thuê xử lý. Bên Thuê có trách nhiệm chi trả toàn bộ các chi phí liên quan đến việc xử lý trên và bồi thường toàn bộ các thiệt hại đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên Cho Thuê và hoặc bên thứ ba khác.

5.5.6 Public order - Fire fighting and prevention

An ninh trật tự - Phòng cháy chữa cháy

- a. Lessee shall be fully responsible for its production and business activities in the Premises and hereby undertakes to comply with the provisions of applicable Laws, Lessor's

Regulations, the Industrial Park Planning and Development Guidelines on public order; occupational safety; and fire fighting and prevention .

Bên Thuê sẽ chịu toàn bộ trách nhiệm đối với các hoạt động sản xuất và kinh doanh trong Công Trình Xây Dựng và cam kết tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định hiện hành của Pháp Luật, Quy Định Của Bên Cho Thuê, Hướng Dẫn Quy Hoạch, Xây Dựng Và Phát Triển Của Khu Công Nghiệp về an ninh trật tự; an toàn lao động; phòng cháy chữa cháy.

- b. Lessee shall bear all costs and expenses and be responsible for the preparation, application for approval, implementation, maintenance and assurance of the fire fighting and prevention plan, including (where applicable) the minutes of eligibility for fire fighting and prevention safety with Competent Authorities; and shall furnish all related documents to Lessor upon Lessor's request.

Bên Thuê sẽ chịu mọi chi phí và phí tổn và chịu trách nhiệm đối với việc lập, xin phê duyệt, thực hiện, duy trì, bao đảm phương án phòng cháy chữa cháy, bao gồm (nếu áp dụng) biên bản đủ điều kiện an toàn phòng cháy chữa cháy với các Cơ Quan Có Thẩm Quyền; và cung cấp các tài liệu liên quan đến các thủ tục này cho Bên Cho Thuê khi Bên Cho Thuê có yêu cầu.

- c. Lessor only equips water supply for fire fighting and prevention in accordance with Lessor's existing design and infrastructure, Lessee shall equip the remaining fire fighting and prevention equipment in accordance with Laws and shall be responsible to the Competent Authorities.

Bên Cho Thuê trang bị hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy theo thiết kế và hạ tầng sẵn có của Bên Cho Thuê, các trang thiết bị phòng cháy chữa cháy còn lại Bên Thuê tự trang bị theo quy định của Pháp Luật và chịu trách nhiệm trước Cơ Quan Có Thẩm Quyền.

5.5.7 Remedies of failure and compensation for damage

Khắc phục vi phạm và bồi thường thiệt hại

In the course of production activities, if Lessee violates any of its obligations in relation to the environment, public order, and/or fire fighting and prevention, Lessee must be fully responsible to the Competent Authorities and compensate all damages to Lessor and/or related third parties due to this violation including but not limited to expenses of any tests and/or investigations, supervision on wastewater and emission; expenses of repair and remedy; fines and other fees which are determined by the Competent Authorities and/or the industrial park developer; loss of profit or business interruption; personal injury, death or property damage or loss suffered by Lessor or any other parties.

Trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, nếu Bên Thuê vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến môi trường, an ninh trật tự và/hoặc phòng cháy chữa cháy, thì Bên Thuê phải chịu toàn bộ trách nhiệm với Cơ Quan Có Thẩm Quyền và bồi thường toàn bộ các thiệt hại cho Bên Cho Thuê và hoặc bên thứ ba có liên quan do vi phạm này gây ra, bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí thí nghiệm, giám sát nước thải và khí thải; chi phí sửa chữa, khắc phục; các khoản tiền phạt và tiền phí phát sinh tăng do Cơ Quan Thẩm Quyền và hoặc đơn vị phát triển hạ tầng khu công nghiệp quy định; những tổn thất lợi nhuận hay gián đoạn kinh doanh; thương tích, thương vong hoặc thiệt hại hoặc mất mát về tài sản mà Bên Cho Thuê phải chịu hoặc bất kỳ bên nào khác phải chịu.

5.5.8 Confidentiality

Bảo mật thông tin

During the Lease Term and within 24 (Twenty-four) Months from the Expiry Date, the Parties must not disclose any information relating to this Lease Agreement, Lease Area, and any information of the other Party to any third party unless the disclosing Party has obtained the prior written approval of the non-disclosing Party. Notwithstanding anything to the contrary, no consent shall be required where the disclosure is made to the Parties's group, managers, legal advisers, credit institutions, prospect tenants/purchasers or relevant Competent Authorities in accordance with the Laws. The obligations stipulated in this Article shall survive any termination or expiry of this Lease Agreement.

Trong suốt Thời Hạn Thuê và trong vòng 24 (Hai mươi bốn) Tháng kể từ Ngày Hết Hạn. Các Bên không được phép tiết lộ bất kỳ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng này, Khu Vực Thuê, và bất kỳ thông tin nào của Bên còn lại cho một bên thứ ba trừ khi Bên tiết lộ thông tin có được chấp thuận bằng văn bản của Bên không tiết lộ. Bất kể quy định nào trái ngược, nếu thông tin được tiết lộ cho tập đoàn, các giám đốc, người tư vấn pháp lý, tổ chức tín dụng, bên thuê bên mua tiềm năng của Bên Cho Thuê hoặc Cơ Quan Có Thẩm Quyền liên quan theo quy định của Pháp Luật thì không cần chấp thuận. Nghĩa vụ quy định tại Điều này vẫn có hiệu lực khi Hợp Đồng này chấm dứt hoặc hết hạn.

Article 6. Rights and obligations of Lessor

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

6.1 Rights of Lessor

Quyền của Bên Cho Thuê

- 6.1.1** To request Lessee to accept the Premises at the time mentioned in Article 4 of this Lease Agreement;

Yêu cầu Bên Thuê nhận Công Trình Xây Dựng theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này;

- 6.1.2** To request Lessee to make all payables in time and under the method as agreed in Article 3 of this Lease Agreement;

Yêu cầu Bên Thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

- 6.1.3** To request Lessee to preserve, maintain, and use the Premises in the good conditions in accordance with its specifications as listed in Article 1 of this Lease Agreement;

Yêu cầu Bên Thuê bảo quản, sử dụng Công Trình Xây Dựng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp Đồng này;

- 6.1.4** To request Lessee to compensate for damages caused by Lessee's fault;

Yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của Bên Thuê gây ra;

- 6.1.5** To renovate, refurbish the Premises with prior agreement from Lessee;

Cài tạo, nâng cấp Công Trình Xây Dựng khi được Bên Thuê đồng ý trước:

- 6.1.6** To unilaterally terminate this Lease Agreement in accordance with Law on Real Estate Business;

Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản;

- 6.1.7** To request Lessee to return the Premises to Lessor upon the expiry of the Lease Term;

Yêu cầu Bên Thuê giao lại Công Trình Xây Dựng khi hết thời hạn thuê;

- 6.1.8** Other rights agreed upon by both Parties (if any): (such agreements must not violate the law or social ethics)

Các quyền khác do các Bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

- a.** The rights to access Lease Area and the Common Area

Quyền tiếp cận Khu Vực Thuê và Khu Vực Chung

During the Lease Term, Lessor, its employees, contractors, representatives and partners shall be entitled to enter Lease Area and/or the Common Area in order to:

Trong suốt Thời Hạn Cho Thuê, Bên Cho Thuê, các nhân viên, nhà thầu, đại diện và đối tác của Bên Cho Thuê sẽ được phép ra vào Khu Vực Thuê và hoặc Khu Vực Chung nhằm:

- (i) inspect Lease Area and/or Common Area to ensure that there is no act or omission which leads to a breach or non-performance of any of the provisions of this Lease Agreement and to record the condition of Lease Area and/or Common Area (in pictures or other methods);

kiểm tra Khu Vực Thuê và hoặc Khu Vực Chung để đảm bảo rằng không có bất kỳ hành vi hoặc thiếu sót nào có thể dẫn đến việc vi phạm hoặc không thực hiện bất kỳ giao kết nào trong Hợp Đồng này và nhằm ghi nhận lại tình trạng của Khu Vực Thuê và hoặc Khu Vực Chung (bằng hình ảnh hoặc các hình thức khác);

- (ii) inspect, maintain, clean, repair, modify, renew, and replace infrastructure (if any).

kiểm tra, bảo trì, dọn dẹp, sửa chữa, sửa đổi, làm mới, thay thế hạ tầng (nếu có).

For the avoidance of doubt, all rights of Lessor to enter Lease Area and/or the Common Area shall be exercised in a reasonable manner and so as to cause as little interference with Lessee's business. Lessor shall inform Lessee at least 24 (Twenty-four) hours in advance of the reason for entry, except in emergencies (where such notice and appointment are not necessary) or at the request of Lessee, or the Competent Authorities.

Để tránh hiểu nhầm, tất cả các quyền tiếp cận Khu Vực Thuê và hoặc Khu Vực Chung của Bên Cho Thuê sẽ được thực hiện một cách hợp lý và để hạn chế nhất bất kể sự ảnh hưởng nào đối với hoạt động sản xuất và kinh doanh của Bên Thuê. Bên Cho Thuê sẽ thông báo trước ít nhất 24 (Hai mươi bốn) giờ cho Bên Thuê về việc tiếp cận Khu Vực Thuê, Khu Vực Chung với lý do cụ thể, trừ trường hợp khẩn cấp (khi không cần thông báo và hẹn trước) hoặc theo yêu cầu của Bên Thuê, hoặc của Cơ Quan Có Thâm Quyền.

- b.** The rights to perform works for leasing

Quyền thực hiện các công việc cho thuê

Lessor shall be entitled to implement any work for leasing Lease Area and Lessee shall allow Lessor and other third parties to visit Lease Area provided that Lessor sends a notice at least 03 (Three) Business Days prior. The cases where Lessor has the right to perform activities for leasing under this Article include:

Bên Cho Thuê có quyền thực hiện các công việc cho thuê Khu Vực Thuê và Bên Thuê sẽ cho phép Bên Cho Thuê và bên thứ ba khác vào để tham quan Khu Vực Thuê với điều kiện Bên Cho Thuê thông báo trước 03 (Ba) Ngày Làm Việc cho Bên Thuê. Các trường hợp Bên Cho Thuê có quyền thực hiện các công việc cho thuê theo Điều này, bao gồm:

- (i) Lessee does not send a proposal for extension of the Lease Agreement to Lessor in accordance with Article 4.1;

Bên Thuê không gửi cho Bên Cho Thuê thông báo về việc gia hạn Hợp Đồng theo Điều 4.1;

- (ii) Lessor refuses Lessee's proposal for extension of the Lease Agreement or the Parties cannot agree on the terms and conditions to extend the Lease Agreement specified in Article 4.1;

Bên Cho Thuê từ chối đề xuất gia hạn Hợp Đồng của Bên Thuê hoặc Các Bên không thống nhất được về điều kiện gia hạn Hợp Đồng theo quy định tại Điều 4.1;

- (iii) Unless otherwise provided in the Lease Agreement, one Party unilaterally terminates the Lease Agreement.

Trừ trường hợp được quy định tại Hợp Đồng, một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

c. The ownership right of the whole Lease Area and Common Area

Quyền sở hữu đối với toàn bộ Khu Vực Thuê và Khu Vực Chung

Lessee hereby acknowledges and agrees that Lessor has the right to allow another third party to possess or use the entire roof area of Lease Area and the entire area of transformer or inverter storage area in the Common Area to install and operate the system related to solar power.

Bên Thuê qua đây thừa nhận và đồng ý rằng, Bên Cho Thuê có quyền cho bên thứ ba khác chiếm hữu hoặc sử dụng toàn bộ phần diện tích mái nhà của Khu Vực Thuê và toàn bộ diện tích khu vực chứa máy biến thế hoặc máy biến tần tại Khu Vực Chung để lắp đặt và vận hành hệ thống liên quan đến điện năng lượng mặt trời.

d. The right to suspend and/or reduce Utility

Quyền tạm ngừng và/ hoặc cắt giảm Tiện Ích

Lessor shall have the right to suspend and/or reduce the Utility in the event that Lessee breaches its obligations under this Lease Agreement..

Bên Cho Thuê sẽ có quyền tạm ngừng và/ hoặc cắt giảm Tiện Ích khi Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này.

- e. The right to issue minutes when Lessee violates/breaches the obligations under this Lease Agreement.

Quyền lập biên bản khi Bên Thuê vi phạm các nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này.

In case Lessee does not sign the minutes for any reason, such minutes are still considered valid if such minutes have the signatures of Lessor and a third-party witness.

Trường hợp Bên Thuê không ký vào biên bản vì bất kỳ lý do gì thì biên bản vẫn được xem là có giá trị nếu biên bản có chữ ký của Bên Cho Thuê và một bên thứ ba làm chứng khác.

- f. The right to mortgage, sell, otherwise transfer or dispose of Lease Area or any part thereof to any lender or purchaser during the Lease Term provided that such third party accepts the terms of this Lease Agreement and undertakes to comply with all obligations set forth for Lessor hereunder.

Quyền thế chấp, bán, chuyển nhượng hoặc xử lý khác đối với Khu Vực Thuê hay bất kỳ phần nào của Khu Vực Thuê cho bất kỳ bên cho vay hoặc bên mua nào trong suốt Thời Hạn Cho Thuê với điều kiện bên thứ ba đó công nhận các điều khoản của Hợp Đồng này và cam kết tuân theo mọi nghĩa vụ được quy định cho Bên Cho Thuê tại đây.

- g. Other rights under this Lease Agreement and Laws.

Quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và Pháp Luật.

6.2 Obligations of Lessor

Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

- 6.2.1 To hand over the Premises to Lessee hereunder and instruct Lessee to use the Premises in line with its functions and specifications as set forth in Article 1;

Giao Công Trình Xây Dựng cho Bên Thuê theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và hướng dẫn Bên Thuê sử dụng Công Trình Xây Dựng theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1;

- 6.2.2 To ensure that Lessee shall be able to use the Premises stably during the Lease Term;

Bảo đảm cho Bên Thuê sử dụng ổn định Công Trình Xây Dựng trong thời hạn thuê;

- 6.2.3 To maintain, repair the Premises periodically or upon mutual agreement; if Lessor fails to maintain, repair the Premises and cause damage to Lessee then Lessor shall compensate against those damage;

Bảo trì, sửa chữa Công Trình Xây Dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu Bên Cho Thuê không bảo trì, sửa chữa Công Trình Xây Dựng mà gây thiệt hại cho Bên Thuê thì phải bồi thường;

- 6.2.4 To not unilaterally terminate this Lease Agreement when Lessee complies with its obligations hereunder, unless otherwise agreed by Lessee for such termination;

Không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp Đồng, trừ trường hợp được Bên Thuê đồng ý chấm dứt Hợp Đồng;

- 6.2.5 To compensate against the loss caused by Lessor's fault;

Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

- 6.2.6 To fulfill financial obligations to the Competent Authorities in accordance with the Laws;

Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của Pháp Luật:

6.2.7 Other obligations agreed upon by both Parties (if any): (such agreements must not violate the law or social ethics)

Các nghĩa vụ khác do hai Bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

a. After signing the Lease Agreement, Lessor shall purchase and maintain the following types of insurance:

Sau khi ký Hợp Đồng, Bên Cho Thuê sẽ mua và duy trì các loại bảo hiểm sau:

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

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

- (ii) Liability insurance for third parties (or equivalent insurance) with the maximum insurance claim amount of VND 51,000,000,000 (Fifty-one billion Vietnamese Dong) per occurrence, with no limit on the number of occurrences.

Bảo hiểm trách nhiệm pháp lý đối với bên thứ ba (hoặc bảo hiểm tương đương) với số tiền bồi thường bảo hiểm tối đa là 51.000.000.000 VND (Năm mươi một tỷ Đồng Việt Nam) mỗi vụ, không giới hạn số vụ.

b. Subject to the capabilities of Lessor's ready-built infrastructure from time to time, Lessor may provide Lessee the power and water supply system and other infrastructure system (if applicable) according to Lessor's design. Lessee shall be liable for bearing all expenses incurred from the connection point to Lease Area.

Tùy thuộc vào năng lực cơ sở hạ tầng sẵn có của Bên Cho Thuê tại từng thời điểm, Bên Cho Thuê có thể cung cấp hệ thống cấp điện, cấp nước sạch và hệ thống cơ sở hạ tầng khác (nếu áp dụng) cho Bên Thuê theo thiết kế của Bên Cho Thuê. Bên Thuê chịu toàn bộ chi phí phát sinh từ điểm đầu nối vào Khu Vực Thuê.

- c. Lessor, at its own costs, maintains and repairs the Structural Parts and Embedded Conducting Media in good and operational condition and provided always that Lessor shall not be responsible to repair any damage to the Structural Parts and Embedded Conducting Media caused by the act, default, omission or negligence of Lessee or any of Lessee's employees, independent contractors, agents or any permitted occupier and the cost of any such repair caused by the act, default, omission or negligence of Lessee or any of Lessee's employees, independent contractors, agents or any permitted occupier shall be borne by Lessee.

Bên Cho Thuê, bằng chi phí của mình, duy trì các Bộ Phận Kết Cấu và Hệ Thống Truyền Dẫn Ngầm ở điều kiện bình thường và có thể hoạt động với điều kiện là Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm sửa chữa bất kỳ thiệt hại nào đối với các Bộ Phận Kết Cấu và Hệ Thống Truyền Dẫn Ngầm gây ra bởi hành động, vi phạm, thiếu sót hoặc sơ suất của Bên Thuê hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu độc lập, người đại diện hoặc bất kỳ người được phép chiếm giữ nào của Bên Thuê, và các chi phí để sửa chữa thiệt hại do Bên Thuê hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu độc lập, người đại diện hoặc bất kỳ người được phép chiếm giữ nào của Bên Thuê sẽ do Bên Thuê chịu.

- d. Notwithstanding anything to the contrary, Lessor shall be responsible for the damage caused to Lessee (only to the extent where it is due to Lessor's fault) under the regulations of this Lease Agreement. In the event that Lessee suffers damage (caused by Lessor's fault) and Lessee has been compensated by the insurance company ("**Insurance Amount**"), the actual compensation which Lessor shall pay Lessee shall be equal to the actual damage value less the Insurance Amount. For the avoidance of doubt, in any circumstance, Lessor shall only be responsible to Lessee to the extent of the maximum insurance amount claimable under the insurance policy that Lessor has purchased and maintained in accordance with Article 6.2.7.a. At the same time, Lessee shall be obliged to send Lessor all documents or any legal evidence to prove that the damage is caused by Lessor's fault and the actual value of damage that Lessee has suffered arising directly from Lessor's fault.

*Bất kể có điều khoản nào khác trái ngược, Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm thiệt hại trực tiếp xảy ra đối với Bên Thuê (chỉ trong phạm vi do lỗi của Bên Cho Thuê) theo quy định của Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Thuê bị thiệt hại (do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra) và Bên Thuê đã được bồi thường bởi đơn vị bảo hiểm ("**Khoản Tiền Bảo Hiểm**"), khoản tiền bồi thường thực tế mà Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê bằng giá trị thiệt hại thực tế trừ đi Khoản Tiền Bảo Hiểm. Để tránh hiểu lầm, trong mọi trường hợp, Bên Cho Thuê sẽ chỉ chịu trách nhiệm đối với Bên Thuê trong phạm vi giới hạn tối đa là số tiền được bồi thường theo hợp đồng bảo hiểm mà Bên Cho Thuê đã mua và duy trì theo Điều 6.2.7.a. Đồng thời, Bên Thuê có nghĩa vụ gửi cho Bên Cho Thuê toàn bộ tài liệu hoặc bất cứ bằng chứng nào hợp pháp để chứng minh nguyên nhân lỗi là do Bên Cho Thuê và giá trị thiệt hại thực tế mà Bên Thuê phải gánh chịu phát sinh trực tiếp từ lỗi đó.*

- e. To the extent permitted under Laws and notwithstanding anything contained in this Lease Agreement:

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

- (i) Lessor is not liable to Lessee and Lessee must not claim against Lessor for any death, injury, loss or damage (including indirect, consequential and special losses) which Lessee may suffer in respect of any of the following (whether caused by negligence or other causes):

Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm với Bên Thuê và Bên Thuê không được yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường về bất kỳ thương vong, thương tích, tổn thất hoặc thiệt hại (bao gồm tổn thất gián tiếp, có tính nhân quả) mà Bên Thuê có thể phải chịu đối với bất kỳ điều này sau đây (dù là do sơ suất hoặc nguyên nhân khác):

- any act, omission or negligence of any contractor nominated or approved by Lessor at the request of Lessee in relation to this Lease Agreement, under this Lease Agreement, and such contractor appointed by Lessor shall not be treated as an employee or agent of Lessor;

bất kỳ hành động, thiếu sót hoặc sơ suất nào của bất kỳ nhà thầu nào do Bên Cho Thuê chọn hoặc phê duyệt theo yêu cầu của Bên Thuê có liên quan đến Hợp Đồng này, và những nhà thầu do Bên Cho Thuê chọn sẽ không được xem là nhân viên hoặc người đại diện của Bên Cho Thuê;

- leakage or defect in the piping, wiring and sprinkler system or defect in the structure of Lease Area;

rò rỉ hoặc hư hỏng trong đường ống, hệ thống dây điện, hệ thống chữa cháy tự động hoặc lỗi trong cấu trúc của Khu Vực Thuê;

- death, injury, loss or damage caused by other persons in Lease Area;

thương vong, thương tích, mất mát hoặc thiệt hại gây ra bởi người khác trong Khu Vực Thuê;

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

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

- Lessor exercises its rights according to the provisions of the Lease Agreement.

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

- (ii) Lessor shall not be responsible to Lessee or to its employees, independent contractors, agents or permitted occupier nor to any other person for any death,

injury, loss or damage sustained at or originating from Lease Area or any other part of Lease Area directly or indirectly caused by, resulting from or in connection with:

Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm với Bên Thuê hoặc nhân viên, nhà thầu độc lập, người đại diện hoặc người được phép chiếm giữ của Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào khác về bất kỳ thương vong, tổn thương, tổn thất hoặc thiệt hại nào xảy ra hoặc có nguồn gốc từ Khu Vực Thuê hoặc bất kỳ bộ phận nào khác của Khu Vực Thuê trực tiếp hoặc gián tiếp gây ra bởi, là kết quả từ hoặc liên quan đến:

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

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

- any force majeure events.

bất kỳ sự kiện bất khả kháng nào.

f. Other obligations under this Lease Agreement.

Trách nhiệm khác theo quy định của Hợp Đồng.

Article 7. Rights and obligations of Lessee

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê

7.1 Rights of Lessee

Quyền của Bên Thuê

- 7.1.1** To request Lessor to hand over the Premises with the agreed specifications as mentioned in Article 1 of this Lease Agreement;

Yêu cầu Bên Cho Thuê giao Công Trình Xây Dựng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp Đồng này;

- 7.1.2** To request Lessor to provide the correct and accurate information on the Premises;

Yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Công Trình Xây Dựng;

- 7.1.3** To be able to exchange the Premises that currently leased to another tenant if agreed by Lessor in writing;

Được đổi Công Trình Xây Dựng đang thuê với người thuê khác nếu được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản:

- 7.1.4** To be able to sublease a part or whole of the Premises if so agreed expressly in the Lease Agreement or agreed in writing by Lessor;

Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Công Trình Xây Dựng nếu có thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản:

- 7.1.5** To be allowable to continue leasing under the agreed terms and conditions by Lessor in case of any change in the premises' ownership during the Lease Term;

Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên Cho Thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;

- 7.1.6** To request Lessor to repair the Premises in case of any damages of the Premises, which are not caused by Lessee's fault;

Yêu cầu Bên Cho Thuê sửa chữa Công Trình Xây Dựng trong trường hợp Công Trình Xây Dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;

- 7.1.7** To request Lessor to compensate for damages caused by Lessor's fault;

Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra;

- 7.1.8** To unilaterally terminate the Lease Agreement in accordance with the Law on Real Estate Business;

Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản;

- 7.1.9** Other rights agreed upon by both Parties (if any): (such agreements must not violate the law or social ethics) subject to the terms and conditions of this Lease Agreement.

Các quyền khác do hai Bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

7.2 Obligations of Lessee

Nghĩa vụ của Bên Thuê

- 7.2.2** To use and maintain the Premises in line with its functions and specifications as set forth in Article 1 and other agreements of this Lease Agreement;

Bảo quản, sử dụng Công Trình Xây Dựng đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong Hợp Đồng;

- 7.2.3** To pay the Rent of the Premises under the payment term and method as agreed upon in Article 3 and Article 4 of this Lease Agreement;

Thanh toán đủ tiền thuê Công Trình Xây Dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp Đồng này;

- 7.2.4** To use the Premises according to the Lease Purpose and to repair any damages of the Premises, which are caused by Lessee's fault;

Sử dụng Công Trình Xây Dựng đúng Mục Đích Thuê và sửa chữa hư hỏng của Công Trình Xây Dựng do lỗi của mình gây ra;

7.2.5 To return the Premises to Lessor in accordance with the term of this Lease Agreement;

Trả Công Trình Xây Dựng cho Bên Cho Thuê theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

7.2.6 Not to alter, renovate, demolish the Premises without the prior approval in writing by Lessor;

Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ Công Trình Xây Dựng nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê;

7.2.7 To compensate for damages caused by Lessee's fault;

Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

7.2.8 Other obligations agreed upon by both Parties (if any): (such agreements must not violate the law or social ethics)

Các nghĩa vụ khác do hai Bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

a. To purchase and procure:

Mua và duy trì:

(i) the compulsory fire, explosion insurance policy for any asset of Lessee in Lease Area, including all fixtures, machinery, fittings thereof owned, or rented by Lessee; and

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

(ii) the public liability insurance policy for Lessee's liabilities towards Lessor and any other third party for all risks caused due to Lessee's usage, management, operation in Lease Area and Common Area during the Lease Term and such policy to name Lessor as an additional insured party; and

bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho các trách nhiệm của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê và bất kỳ bên thứ ba nào khác về mọi rủi ro do việc sử dụng, quản lý, vận hành của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê và Khu Vực Chung trong suốt Thời Hạn Cho Thuê và với Bên Cho Thuê là một bên được bảo hiểm bổ sung; và

(iii) the business interruption insurance; and

bảo hiểm gián đoạn kinh doanh; và

(iv) the property insurance for all risks, losses, damages at Lease Area and such policy to name Lessor as an additional insured party; and

bảo hiểm tài sản cho tất cả các rủi ro, tổn thất, thiệt hại gây ra tại Khu Vực Thuê và với Bên Cho Thuê là một bên được bảo hiểm bổ sung; và

(v) any other compulsory insurance policy required by Laws from time to time.

bất kỳ bảo hiểm bắt buộc nào khác theo quy định của Pháp Luật tùy từng thời điểm.

from a reputable insurer and maintain the validity of the insurance at all times during the Lease Term. For the avoidance of doubt, the insurance purchased by Lessee does not exempt or replace any responsibility of Lessee under this Lease Agreement.

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

Lessee shall be liable to provide copies of the aforementioned insurance policy upon Lessor's request within the time limit specified by Lessor.

Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê bản sao các hợp đồng bảo hiểm nêu trên khi Bên Cho Thuê có yêu cầu trong thời hạn mà Bên Cho Thuê chỉ định.

b. To use Lease Area and/or the Common Area in accordance with the following principles:

Sử dụng Khu Vực Thuê và/hoặc Khu Vực Chung theo các nguyên tắc sau:

- (i) Lessee shall not at any time during the Lease Term cause or permit any damage to or obstruction to the Common Area;

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

- (ii) Lessee, at its own expense, maintain Lease Area and the Common Area in a clean condition, consistent with the general landscape of the Industrial Park and not be damaged by Lessee;

Bên Thuê, bằng chi phí của mình duy trì Khu Vực Thuê và Khu Vực Chung luôn trong tình trạng sạch sẽ, phù hợp với cảnh quan chung của khu công nghiệp và không bị hư hại bởi Bên Thuê;

- (iii) Lessee shall keep Lease Area (including both the interior and exterior of Lease Area), including all fixtures, fittings and installations in Lease Area and the Conducting Media, in good and safe-to-use condition (except for fair wear and tear).

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

c. To repair, care, maintain

Sửa chữa, chăm sóc, bảo trì

- (i) Lessee shall, at Lessee's cost and expense, immediately make good, to the reasonable satisfaction of Lessor, any damage caused to Lease Area by Lessee, its employees, agents, independent contractors or any permitted occupier;

Bên Thuê, bằng chi phí và phí tổn của mình, phải ngay lập tức khắc phục, đáp ứng yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê, bất kỳ thiệt hại nào do Bên Thuê, nhân viên, người đại diện, nhà thầu độc lập của Bên Thuê hoặc những người được phép chiếm giữ gây ra đối với Khu Vực Thuê;

- (ii) Lessee shall pay for any item of maintenance, repair or replacement in Lease Area, including but not limited to all fixtures, fittings and installations in Lease Area, the External Conducting Media (save for the Structural Parts and the Embedded Conducting Media unless otherwise required under Article 6.2.7.c);

Bên Thuê sẽ thanh toán cho bất kỳ hạng mục bảo trì, sửa chữa hoặc thay thế nào trong Khu Vực Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn các vật cố định, trang thiết bị và máy móc lắp đặt trong Khu Vực Thuê. Hệ Thống Truyền Dẫn Bên Ngoài (ngoại trừ các Bộ Phận Kết Cấu và Hệ Thống Truyền Dẫn Ngầm trừ trường hợp theo Điều 6.2.7.c);

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

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

- d. To bear all risks of losses or damages to Lease Area and the risks that Lease Area caused to a third party if such risks are not caused by structural or construction errors.

Chịu mọi rủi ro về những mất mát, hư hỏng đối với Khu Vực Thuê và những rủi ro mà Khu Vực Thuê gây ra cho bên thứ ba nếu những rủi ro đó phát sinh không phải do lỗi kết cấu, xây dựng.

- e. To take responsibility for protecting and managing Lease Area. Lessee shall, at its own cost and expense, be liable to carry out the repair and restoration of Lease Area within 24 (Twenty-four) hours after receiving Lessor's notice; except for material/serious damages which require a longer repair time, Lessee must immediately notify and obtain Lessor's consent for the extended repair time. If Lessee fails to repair after such time, Lessor may carry out the repair and Lessee must pay all repair costs and compensate for all arising losses (if any).

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

- f. To undertake that all business activities of Lessee shall not cause any environmental pollution and shall not be subjected to any prohibition or restriction for investment under the Laws and/or the Competent Authorities' regulations.

Đảm bảo rằng bất kỳ và tất cả các ngành nghề kinh doanh của Bên Thuê sẽ không gây ra bất kỳ ô nhiễm môi trường nào, không phải chịu bất kỳ sự cấm đoán hay hạn chế đầu tư nào theo Pháp Luật và hoặc quy định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền.

- g. Based on a full indemnity basis, to undertake to indemnify and hold Lessor harmless from and against any damage, loss and expense incurred by Lessor as a result of a breach by Lessee of its obligations under this Lease Agreement and the Laws. All payments under this paragraph shall be paid by Lessee to Lessor within 05 (Five) Business Days after receiving the notice from Lessor.

Trên cơ sở bồi thường đầy đủ, cam kết bồi thường thiệt hại và giữ cho Bên Cho Thuê vô hại trước bất kỳ thiệt hại tổn thất và chi phí nào mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu do Bên Thuê vi phạm các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng này và Pháp Luật. Các khoản thanh toán theo đoạn này phải được trả bởi Bên Thuê cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (Năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo từ Bên Cho Thuê.

- h. Not to sub-lease, pledge, mortgage, transfer, contribute capital to a joint venture with a third party in any form for any entity using Lease Area.

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

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

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

- j. To supply copies of Licenses, documents under this Lease Agreement to Lessor in accordance with the provisions of the Lease Agreement and/or a notice of Lessor. For the avoidance of doubt, Lessor shall not be responsible for any and all liability in the event that Lessee fails to obtain the Licenses and documents under this Lease Agreement.

Cung cấp bản sao các Giấy Phép, các tài liệu khác được quy định trong Hợp Đồng cho Bên Cho Thuê theo quy định của Hợp Đồng và/ hoặc theo thông báo của Bên Cho Thuê. Để tránh nghi ngờ, Bên Cho Thuê được miễn trừ mọi trách nhiệm trong trường hợp Bên Thuê không đạt được các Giấy Phép và tài liệu khác được quy định trong Hợp Đồng.

- k. To sign and comply with provisions described in the Utility Agreement with Lessor and/or the other related agreements with such supplier of electricity, water, wastewater treatment services acceptable by Lessor (if any).

Ký kết và tuân thủ các quy định tại Hợp Đồng Tiềm Ích với Bên Cho Thuê và hoặc các thỏa thuận khác về việc sử dụng các tiện ích liên quan đến việc sử dụng điện, sử dụng nước sạch và xử lý nước thải với nhà cung cấp được Bên Cho Thuê chấp thuận (nếu có).

- l. Other obligations under this Lease Agreement.

Trách nhiệm khác theo quy định của Hợp Đồng.

Article 8. Responsibilities for contractual breach of the Lease Agreement

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm Hợp Đồng

- 8.1** Responsibilities of Lessor in case of its contractual breach: subject to the terms and conditions of this Lease Agreement.

Trách nhiệm của Bên Cho Thuê khi vi phạm Hợp Đồng: tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

- 8.2** Responsibilities of Lessee in case of its contractual breach: subject to the terms and conditions of this Lease Agreement.

Trách nhiệm của Bên Thuê khi vi phạm Hợp Đồng: tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

- 8.3** In case of force majeure events: Lessor or Lessee shall not be deemed as breaching its contractual obligations and will not compensate for damage if its delay or failure in performing its obligations hereunder are due to the force majeure event such as act of God, wars, changes in laws and other cases that are not caused by any Party's fault.

Các trường hợp bất khả kháng: Bên thuê hoặc Bên cho thuê không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các Bên thỏa thuận trong Hợp Đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

- 8.4** Other agreements (if any): (such agreements must not violate the law or social ethics) subject to the terms and conditions of this Lease Agreement.

Các thỏa thuận khác (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

- 8.4.1** If the performance of any obligation or commitment according to the Lease Agreement by any Party is obstructed, restricted or intervened by any cause due to force majeure events in accordance with the Laws and cannot be overcome despite the Party ("Affected Party") having applied all necessary measures and capabilities available, then the Affected Party must, immediately after a force majeure event or no later than 72 (Seventy-two) hours, send a written notice to the other Party of this force majeure event and the Affected Party shall thereafter be exempted from fulfilling its obligations or commitments according to the Lease Agreement within the boundary and time of such obstruction, restriction or intervention and shall not be considered to be in breach of the Lease Agreement, provided that specific and clear evidence is given that the failure to perform the obligation is due to the force majeure events.

Nếu việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ hay cam kết nào theo Hợp Đồng này của bất kỳ Bên nào bị cản trở, giới hạn hay can thiệp bởi bất kỳ nguyên nhân nào do các sự kiện bất khả kháng theo quy định của Pháp Luật gây ra và không thể khắc phục được mặc dù Bên đó ("Bên Bị Ảnh Hưởng"), đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, thì Bên Bị Ảnh Hưởng, ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng hoặc chậm nhất là sau 72 (Bảy mươi hai)

giờ phải nhanh chóng gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia được biết về sự kiện bất khả kháng này và Bên Bị Ảnh Hưởng theo đó sẽ được miễn trừ trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ hay cam kết theo Hợp Đồng này trong phạm vi và thời gian bị can trở, giới hạn hay can thiệp đó và không bị coi là vi phạm Hợp Đồng này với điều kiện phải đưa ra được các chứng cứ cụ thể, rõ ràng việc không thực hiện nghĩa vụ là do sự kiện bất khả kháng.

8.4.2 Notwithstanding any contrary provision of Article 10.1.4, if after 30 (Thirty) Days from the date of the force majeure events, the Affected Party is still affected by the force majeure events, the Parties shall discuss and decide whether:

Bất kể Điều 10.1.4 có quy định khác, nếu sau 30 (Ba mươi) Ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng, Bên Bị Ảnh Hưởng vẫn chịu ảnh hưởng bởi các sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ bàn bạc và quyết định:

- a. To enter into an Appendix to modify or supplement the Lease Agreement; or
Ký kết Phụ Lục Hợp Đồng để sửa đổi hoặc bổ sung Hợp Đồng này; hoặc
- b. To negotiate for pre-termination of the Lease Agreement.

Thoả thuận chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn. **Article 9. Penalties in case of contractual breach of the Lease Agreement**

Điều 9. Phạt vi phạm Hợp Đồng

As agreed upon by both Parties:

Do các Bên thỏa thuận:

The Parties confirm and agree that to the extent permitted by applicable Laws, any overdue interest, any forfeiture of the Deposit, indemnity or liquidated damages applicable to a breaching Party under this Lease Agreement are for the breached Party to recover its loss and damages and shall not be considered a penalty provided under the Commercial Law of Vietnam (as amended and supplemented from time to time).

Các Bên xác nhận và đồng ý rằng trong phạm vi Pháp Luật cho phép, bất kỳ khoản lãi suất quá hạn, khoản thu hồi Tiền Đặt Cọc, bồi thường hoặc thiệt hại áp dụng cho Bên vi phạm theo Hợp Đồng này đối với Bên bị vi phạm là để khôi phục tổn thất và thiệt hại và không được xem là phạt vi phạm theo quy định của Luật Thương Mại Việt Nam (như được sửa đổi và bổ sung tại từng thời điểm).

Article 10. Termination of the Lease Agreement and handling the consequences

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng và các biện pháp xử lý

10.1 Cases of termination of the Lease Agreement:

Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

10.1.1 The Parties mutually agree to sign the termination agreement. In this case, the Parties shall make the specific agreement in writing on terms and conditions for such early termination;

Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

10.1.2 Lessee delays in paying the rent as mentioned in Article 3 of this Lease Agreement;

Bên Thuê chậm thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này:

10.1.3 Lessor delays in handing over the Premises as agreed in Article 4 of this Lease Agreement;

Bên Cho Thuê chậm bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này:

10.1.4 In the event that the affected Party by force majeure event that cannot be overcome and unable to continue its contractual obligations within 30 days from the occurrence of the event and no other agreement is reached, either Party has the right to unilaterally terminate the Lease Agreement without being considered a breach of the Lease Agreement.

Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

10.2 Handling the consequences of Lease Agreement termination as per Article 10.1, such as refund of the rent, interest, penalties, and compensation as specifically agreed by both Parties: In accordance with Article 10.4.

Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 10.1 như: hoàn trả lại tiền thuê, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường, ... do hai Bên thỏa thuận cụ thể: Theo quy định tại Điều 10.4.

10.3 Other agreements (if any): (such agreements must not violate the law or social ethics)

Các thỏa thuận khác (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

Other cases of termination of the Lease Agreement agreed by the Parties:

Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng khác do Các Bên thỏa thuận:

10.3.1 Lessor's unilateral termination of the Lease Agreement in case of damage or destruction:

Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Cho Thuê trong trường hợp thiệt hại hoặc phá hủy:

- a.** If Lease Area is destroyed or damaged, Lessor may appoint an independent expert with the appropriate qualifications and expertise acceptable to Lessor (including a chartered building surveyor) ("**Independent Expert**") to determine, within 90 (Ninety) Days after the event of such damage or destruction, whether it is possible or practicable to repair and reinstate Lease Area within 180 (One hundred and eighty) Days from the event of such damage or destruction. If the Independent Expert determines that it is impossible or impracticable to repair and reinstate Lease Area within 180 (One hundred and eighty) Days as of the event of such damage or destruction. Lessor may, within 90 (Ninety) Days after its receipt of the Independent Experts' determination, terminate this Lease Agreement without compensation (except for repayment of any prepaid Rental or other amounts abated for unused Lease Term as a result of the damage and/or termination) by giving not less than 30 (Thirty) Days' prior notice to Lessee. The Independent Expert shall act as an expert and not an arbitrator and his decision shall be conclusive and binding on the Parties.

Nếu Khu Vực Thuê bị phá hủy hoặc bị thiệt hại, Bên Cho Thuê có thể chỉ định một chuyên gia độc lập có trình độ chuyên môn và tiêu chuẩn phù hợp được chấp nhận bởi Bên Cho Thuê (bao gồm người giám sát thi công được cấp phép) ("Chuyên Gia Độc Lập") để xác định các thiệt hại hoặc phá hủy đó, trong vòng 90 (Chín mươi) Ngày kể từ ngày có thiệt hại hoặc phá hủy đó, cho dù thiệt hại đó làm cho việc sửa chữa Khu Vực Thuê là không thể hoặc không có khả năng phục hồi lại Khu Vực Thuê trong vòng 180 (Một trăm tám mươi) Ngày kể từ ngày có thiệt hại hoặc phá hủy đó. Nếu Chuyên Gia Độc Lập xác định rằng thiệt hại khiến cho việc sửa chữa là không thể hoặc không có khả năng khắc phục để phục hồi lại Khu Vực Thuê trong vòng 180 (Một trăm tám mươi) Ngày kể từ ngày phát sinh việc phá hủy hoặc thiệt hại đó, Bên Cho Thuê có thể, trong vòng 90 (Chín mươi) Ngày kể từ ngày nhận được biên bản xác định của Chuyên Gia Độc Lập, chấm dứt Hợp Đồng này, mà không cần phải bồi thường (ngoại trừ việc hoàn trả Tiền Thuê thanh toán trước, hoặc các khoản khác được giảm trừ cho khoảng Thời Hạn Thuê chưa sử dụng như là hậu quả của thiệt hại và hoặc sự chấm dứt), bằng việc thông báo trước cho Bên Thuê không trễ hơn 30 (Ba mươi) Ngày. Chuyên Gia Độc Lập sẽ hành động như một chuyên gia mà không phải trọng tài và quyết định của Chuyên Gia Độc Lập được xem là quyết định cuối cùng và ràng buộc Các Bên.

- b. Upon expiry of the notice, this Lease Agreement shall terminate without affecting the rights of Lessor against Lessee for any previous default by Lessee arising out of or in connection with this Lease Agreement.

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

10.3.2 Lessor's unilateral termination right to the Lease Agreement:

Quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Cho Thuê:

Lessor shall be entitled to unilaterally terminate the Lease Agreement by giving 05 (Five) Business Days' notice to Lessee upon the occurrence of any of the following event by Lessee:

Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng việc thông báo cho Bên Thuê trước 05 (Năm) Ngày Làm Việc nếu Bên Thuê có bất cứ hành vi nào dưới đây:

- (i) the Rental under this Lease Agreement is in arrears for 03 (Three) Months from the due date (whether formally demanded by Lessor or not);

Tiền Thuê theo Hợp Đồng này vẫn chưa được thanh toán trong vòng 03 (Ba) Tháng kể từ ngày đến hạn (dù có yêu cầu chính thức từ Bên Cho Thuê hay không):

- (ii) any other sum due under this Lease Agreement is in arrears for 30 (Thirty) Days from the due date (whether formally demanded by Lessor or not);

bất kỳ khoản tiền đến hạn nào khác theo Hợp Đồng này vẫn chưa được thanh toán trong vòng 30 (Ba mươi) Ngày kể từ ngày đến hạn (dù có yêu cầu chính thức từ Bên Cho Thuê hay không):

- (iii) Lessee and/or any of its agent, employee, or partner breaches or fails or neglects to observe or perform any term of this Lease Agreement, and/or Lessor's Regulations,

and/or the Laws, and such breach is not capable of being rectified, or if capable of being rectified, is not rectified by Lessee within 14 (Fourteen) Business Days from the date of Lessor's notice;

Bên Thuê và hoặc các người đại diện, nhân viên, hoặc đối tác của Bên Thuê vi phạm hoặc không tuân thủ hoặc bất cần trong việc tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này, và hoặc Quy Định Của Bên Cho Thuê, và hoặc Pháp Luật, và những vi phạm đó là không có khả năng khắc phục được, hoặc nếu có thể khắc phục được nhưng Bên Thuê đã không khắc phục trong vòng 14 (Mười bốn) Ngày kể từ ngày có thông báo từ Bên Cho Thuê;

- (iv) Lessee fails to maintain the valid insurance policies in accordance with Article 7.2.8.a during Lease Term;

Bên Thuê không duy trì các hợp đồng bảo hiểm có hiệu lực theo Điều 7.2.8.a trong suốt Thời Hạn Thuê;

- (v) Lessee fails to pay any shortfall in the Deposit whether due to adjustment under this Lease Agreement or application of any part of the Deposit by Lessor due to non-observance or non-performance by Lessee;

Bên Thuê không thanh toán cho bất kỳ khoản thiếu hụt nào của Tiền Đặt Cọc dù do sự điều chỉnh theo Hợp Đồng này hoặc do sử dụng bất kỳ phần nào của Tiền Đặt Cọc bởi Bên Cho Thuê do việc không tuân thủ hoặc không thực hiện của Bên Thuê;

- (vi) an Event of Insolvency occurs in relation to Lessee;

Việc Mất Khả Năng Thanh Toán phát sinh liên quan đến Bên Thuê;

- (vii) Lessee is not permitted for any reason to lease Lease Area or any License of Lessee necessary to allow Lessee to occupy Lease Area or do business in Vietnam is withdrawn or not renewed before the end of the Lease Term;

Bên Thuê không được phép vì bất kỳ lý do gì thuê Khu Vực Thuê hoặc bất cứ Giấy Phép cần thiết nào để Bên Thuê có thể sử dụng Khu Vực Thuê hoặc kinh doanh ở Việt Nam bị thu hồi hoặc không được gia hạn trước khi kết thúc Thời Hạn Thuê;

- (viii) Lessee performs Fitting Out Works without complying with the provisions of this Lease Agreement;

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

- (ix) Lessee sublets, assigns or otherwise shares possession or occupation or purports to grant any rights in Lease Area to third parties in breach of this Lease Agreement;

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

- (x) Lessee has, in the reasonable opinion of Lessor, ceased production and business activities in Lease Area, including but not limited to:

Bên Thuê đã, theo ý kiến hợp lý của Bên Cho Thuê, ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh tại Khu Vực Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Lessor (directly or indirectly) becoming aware that there are no employees, managers, relevant people of Lessee present at Lease Area for at least 30 (Thirty) Days without receiving any notice in any manner from Lessee;

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

- Lessee does not have any communication or response to Lessor's employees or representatives in any manner within 30 (Thirty) consecutive Days;

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

- (xi) Lessee uses Lease Area not in accordance with the Lease Purpose;

Bên Thuê sử dụng Khu Vực Thuê không phù hợp với Mục Đích Thuê;

- (xii) If Lessee intentionally causes material damage to Lease Area and/or Common Area;

Bên Thuê cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng cho Khu Vực Thuê và hoặc Khu Vực Chung;

- (xiii) Lessee violates other conditions and terms as prescribed in this Lease Agreement.

Bên Thuê vi phạm các điều kiện và điều khoản khác theo quy định tại Hợp Đồng này;

Acceptance by Lessor of the Rental and/or any other payment made by Lessee shall not be deemed to operate as a waiver by Lessor of any right to proceed against Lessee in respect of any breach, non-observance or non-performance by Lessee of this Lease Agreement:

Việc Bên Cho Thuê nhận Tiền Thuê và hoặc các khoản thanh toán khác bởi Bên Thuê sẽ không được xem là việc Bên Cho Thuê từ bỏ các quyền khởi kiện Bên Thuê đối với các hành vi vi phạm, không tuân thủ hoặc không thực hiện của Bên Thuê trong Hợp Đồng này.

10.3.3 Lessee's unilateral termination right to the Lease Agreement:

Quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Thuê:

Lessee shall be entitled to unilaterally terminate the Lease Agreement by giving 05 (Five) Business Days' notice to Lessor upon the occurrence of any of the following event by Lessor:

Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng việc thông báo cho Bên Cho Thuê trước 05 (Năm) Ngày Làm Việc nếu Bên Cho Thuê có bất cứ hành vi nào dưới đây:

- a. Failure to perform its repair responsibility under the Lease Agreement within a reasonable time after receiving written notice from Lessee when the Premises is not safe to use or when such failure to repair by Lessor has caused damage to Lessee;

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

- b. In the event of increase in Rental not in accordance with the Lease Agreement;

Tăng Tiền Thuê không theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

- c. Where the right of use the Premises is restricted due to the benefit of a third party and Lessor fails to resolve such issue, unless otherwise agreed by the Parties under this Lease Agreement;

Quyền sử dụng Công Trình Xây Dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba mà Bên Cho Thuê không giải quyết, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác theo quy định tại Hợp Đồng;

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

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

10.3.5 Occurrence of Government Acquisition or Redevelopment

Xảy ra sự kiện Nhà Nước Mua Lại Hoặc Tái Phát Triển

If:

Nếu:

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

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

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

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

Lessor may terminate this Lease Agreement, without compensation to Lessee. Upon receipt of Lessor's notice in the manner set out above, this Lease Agreement shall terminate without affecting the rights of Lessor against Lessee for any previous default by Lessee arising out of or in connection with this Lease Agreement.

Bên Cho Thuê có thể chấm dứt Hợp Đồng này mà không phải bồi thường cho Bên Thuê. Khi nhận được thông báo của Bên Cho Thuê theo quy định nêu trên, Hợp Đồng này sẽ chấm dứt mà không ảnh hưởng đến quyền của Bên Cho Thuê đối với Bên Thuê đối với những vi phạm trước đó do Bên Thuê gây ra phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này.

- c. If this Lease Agreement is terminated pursuant to this Article, all of Lessee's obligations including all payment obligations in relation to the unused Lease Term shall cease and be of no further force or effect from the date of termination of this Agreement. Unless otherwise waived by Lessor in writing, Lessee shall be required to fulfill Lessee's obligations in accordance with this Lease Agreement.

Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định của Điều này, các nghĩa vụ của Bên Thuê bao gồm nghĩa vụ thanh toán cho Thời Hạn Thuê chưa được sử dụng sẽ chấm dứt và không còn hiệu lực kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này. Trừ trường hợp khác được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản, Bên Thuê phải thực hiện nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này.

- 10.3.6 One Party commits a Serious Violation of its obligation under the Lease Agreement (“**Defaulting Party**”) and affects the rights of the other Party (“**Defaulted Party**”) to the extent that the violation cannot be settled by negotiation, the Defaulted Party shall be entitled to unilateral terminate the Lease Agreement by notifying the Defaulting Party in writing 05 (Five) Business Days in advance.

*Một Bên Vi Phạm Nghiêm Trọng Hợp Đồng Thuê này (“**Bên Vi Phạm**”) ảnh hưởng đến quyền lợi của Bên còn lại (“**Bên Bị Vi Phạm**”) mà không thể giải quyết bằng thương lượng thì Bên Bị Vi Phạm có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Vi Phạm trước 05 (Năm) Ngày Làm Việc.*

- 10.4 The settlement of the Deposit and the fulfilment of payment obligations upon termination of the Lease Agreement as per Articles 10.1 and 10.3:

Xử lý Tiền Đặt Cọc và thực hiện nghĩa vụ thanh toán khi chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại các Điều 10.1 và 10.3:

- 10.4.1 In the event of termination of the Lease Agreement under Articles 10.1.2 and 10.3.2: Lessor shall have the right to retain the Deposit.

Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại các Điều 10.1.2 và 10.3.2: Bên Cho Thuê có quyền giữ lại Tiền Đặt Cọc.

- 10.4.2 In the event of termination of the Lease Agreement under Articles 10.1.3, 10.3.3, 10.3.4 and 10.3.5: Lessor shall refund to Lessee the Deposit without any interest upon deduction of all due and unpaid amounts (if any) payable by Lessee under this Lease Agreement and in accordance with the Article 2.3.1.d.

Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại các Điều 10.1.3, 10.3.3, 10.3.4 và 10.3.5: Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê khoản Tiền Đặt Cọc mà không tính thêm

bất kỳ khoản lãi nào sau khi khấu trừ các khoản đến hạn và chưa thanh toán (nếu có) của Bên Thuê và theo quy định tại Điều 2.3.1.d.

10.4.3 In the event of termination of the Lease Agreement under Article 10.1.4: Subject to the Parties' mutual agreement.

Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 10.1.4: Tùy thuộc vào sự thỏa thuận của Các Bên.

10.4.4 In the event of termination of the Lease Agreement under Article 10.3.1:

Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 10.3.1:

- a. Subject to the terms and conditions of Article 10.3.1, (i) Lessor shall be entitled to retain the Deposit if this Lease Agreement is terminated under Article 10.3.2; and (ii) the cost of the appointment and the fees of the Independent Expert shall be borne by the Parties in equal shares.

Phụ thuộc vào các điều khoản và điều kiện quy định tại Điều 10.3, (i) Bên Cho Thuê được phép giữ lại Tiền Đặt Cọc nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 10.3.2 và (ii) chi phí chỉ định và chi phí cho Chuyên Gia Độc lập sẽ do Các Bên cùng chịu với tỷ lệ bằng nhau.

- b. Damage or destruction by Lessee:

Thiệt hại hoặc phá hủy gây ra bởi Bên Thuê:

Notwithstanding Article 10.3.1 hereof, Lessee shall not be entitled to receive the repayment of any prepaid Rental or other amounts abated for unused Lease Term as a result of the damage and/or termination set out in Article 10.3.1 above if:

Bất kể quy định tại Điều 10.3.1, Bên Thuê không được hoàn trả Tiền Thuê thanh toán trước, hoặc các khoản khác được giảm trừ cho khoảng Thời Hạn Thuê chưa sử dụng như là hậu quả của thiệt hại và/hoặc sự chấm dứt như quy định tại Điều 10.3.1 nếu:

- (i) the damage or destruction is caused by Lessee;
thiệt hại hoặc phá hủy gây ra bởi Bên Thuê;
- (ii) the insurance policy in relation to Lease Area is affected by Lessee;
hợp đồng bảo hiểm liên quan đến Khu Vực Thuê bị ảnh hưởng bởi Bên Thuê;
- (iii) payment of the insurance policy money is refused (entirely or partly) as a result of any act, omission, default or negligence of Lessee or its employees, agents, independent contractors or any permitted occupier.

việc thanh toán tiền hợp đồng bảo hiểm bị từ chối (toàn bộ hoặc một phần) do kết quả của, bất kỳ hành vi, thiếu sót, lỗi hoặc sơ suất nào của Bên Thuê hoặc nhân viên, người đại diện, nhà đầu độc lập của Bên Thuê hoặc bất kỳ người được phép chiếm giữ nào.

10.4.5 In the event of termination of the Lease Agreement under Article 10.3.6:

Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 10.3.6:

- (i) If Lessor is the Defaulting Party: Lessor shall refund to Lessee the Deposit without any interest upon deduction of all due and unpaid amounts (if any) payable by Lessee and in accordance with Article 2.3.1.d.

Nếu Bên Cho Thuê là Bên Vi Phạm: Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê khoản Tiền Đặt Cọc mà không tính thêm bất kỳ khoản lãi nào sau khi khấu trừ các khoản đến hạn và chưa thanh toán (nếu có) của Bên Thuê và theo quy định tại Điều 2.3.1.d.

- (ii) If Lessee is the Defaulting Party: Subject to such other conditions as may be imposed by Lessor, Lessor shall, in any event, retain the whole Deposit.

Nếu Bên Thuê là Bên Vi Phạm: Tùy thuộc vào các điều kiện khác do Bên Cho Thuê đặt ra, Bên Cho Thuê trong mọi trường hợp sẽ giữ lại toàn bộ Tiền Đặt Cọc

10.5 Unless otherwise waived by Lessor in writing, upon termination of this Lease Agreement for any reason, Lessee shall:

Trừ trường hợp Bên Cho Thuê miễn trừ bằng văn bản, sau khi chấm dứt Hợp Đồng vì bất kỳ lý do gì, Bên Thuê phải:

- a. Pay (i) all outstanding amounts payable by Lessee to Lessor under this Lease Agreement as at the time of termination of Lease Agreement; (ii) all costs and expenses for the repair and rectification of the damage to Lease Area and/or Common Area (if any); (iii) all costs and expenses for the termination of the Lease Agreement including reasonable costs and expenses to prevent, mitigate or recover the damage, costs and expenses payable by Lessor to other parties; (iv) Lessor's actual and direct losses due to the termination of the Lease Agreement; and (v) other compensation (if any). For the avoidance of doubt, Lessor's loss of Rental due to an early termination of Lease Agreement shall be construed as Lessor's actual and direct losses.

Thanh toán (i) toàn bộ các khoản Bên Thuê chưa thanh toán cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng; (ii) tất cả các chi phí và phí tổn để sửa chữa và khắc phục thiệt hại cho Khu Vực Thuê và/hoặc Khu Vực Chung (nếu có); (iii) tất cả các chi phí và phí tổn cho việc chấm dứt Hợp Đồng bao gồm các chi phí và phí tổn hợp lý để ngăn chặn, giảm thiểu hoặc khắc phục thiệt hại, các chi phí và phí tổn mà Bên Cho Thuê phải trả cho bên thứ ba khác do việc chấm dứt Hợp Đồng; (iv) các tổn thất thực tế và trực tiếp do chấm dứt Hợp Đồng và (v) các khoản bồi thường khác (nếu có). Để tránh hiểu lầm, tổn thất của Bên Cho Thuê về Tiền Thuê do chấm dứt Hợp Đồng sớm sẽ được hiểu là thiệt hại thực tế và trực tiếp của Bên Cho Thuê.

- b. Terminate, withdraw or change business address and all information related to Lease Area recorded in all Lessee's Licenses at the Competent Authorities.

Chấm dứt, rút hoặc thay đổi địa điểm hoạt động kinh doanh và các thông tin liên quan đến Khu Vực Thuê được ghi nhận trên tất cả Giấy Phép của Bên Thuê tại các Cơ Quan Có Thâm Quyền.

- c. Provide copies of all documents proving that Lease Area has disconnected from utility services (electricity, water, wastewater treatment, telephone, fax, internet, etc.) and no longer has any outstanding debt.

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

- d. Ensure that all employees and relevant people of Lessee must leave Lease Area and complete the removal of all its assets from Lease Area. Lessee hereby agrees that Lessor has the right to use any necessary measure to break the lock, dismantle and relocate Lessee's equipment, property, machinery and other objects out of Lease Area under supervision of a third party without incurring any liability in the event that Lessee fails to complete its obligations under this Article 10.5.d. Lessee shall pay for all expenses and costs incurred related to such dismantling and relocation including but not limited to warehousing cost (if any) to store Lessee's assets. Lessor shall not be responsible for any loss or damage related to Lessee's assets when performing the work specified in this Article.

Đảm bảo rằng tất cả nhân viên, người có liên quan của Bên Thuê phải rời khỏi Khu Vực Thuê và hoàn thành việc loại bỏ toàn bộ tài sản của Bên Thuê ra khỏi Khu Vực Thuê. Bên Thuê qua đây đồng ý rằng Bên Cho Thuê có quyền dùng mọi biện pháp cần thiết để bẻ khóa, tháo dỡ và di dời toàn bộ các thiết bị, tài sản, máy móc và các đồ vật khác của Bên Thuê ra khỏi phạm vi Khu Vực Thuê dưới sự chứng kiến của bên thứ ba mà không phải chịu bất cứ trách nhiệm nào nếu Bên Thuê không hoàn thành nghĩa vụ của mình theo Điều 10.5.d này. Bên Thuê phải chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc tháo dỡ, di dời bao gồm nhưng không giới hạn chi phí thuê kho (nếu có) để chứa tài sản của Bên Thuê. Bên Cho Thuê không phải chịu bất cứ trách nhiệm nào đối với sự mất mát, hư hại liên quan đến tài sản, thiết bị, máy móc của Bên Thuê khi thực hiện công việc quy định tại Điều này.

- e. Reinstate Lease Area to its original condition to Lessor as Handover Minutes (except for natural wear and tear) and remove all waste in Lease Area ("**Lease Area Return**"). Lessee hereby agrees that Lessor has the right to carry out repairs and reinstatements at the expenses of Lessee in the event that Lessee fails to complete its obligations under this Article 10.5.e.

*Hoàn trả nguyên trạng Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê theo Biên Bản Bàn Giao (trừ những hao mòn tự nhiên) và loại bỏ tất cả chất thải tại Khu Vực Thuê ("**Hoàn Trả Khu Vực Thuê**"). Bên Thuê đồng ý rằng Bên Cho Thuê có quyền tiến hành việc sửa chữa và khôi phục nguyên trạng bằng chi phí của Bên Thuê nếu Bên Thuê không hoàn thành các nghĩa vụ của mình theo Điều 10.5.e này.*

- 10.6 The Rental of the remaining Lease Term and/ or whatever Lessee has paid to Lessor until the time of termination of the Lease Agreement shall not be refunded to Lessee.

Tiền Thuê của Thời Hạn Thuê còn lại và/ hoặc bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Thuê đã trả cho Bên Cho Thuê đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sẽ không được hoàn trả cho Bên Thuê.

- 10.7 Upon termination of this Lease Agreement, in case the Lessee continue to hold over the Lease Area, subject to Lessor's discretion, Lessee shall pay Lessor an amount equivalent to double the Rental for the period from the termination date of this Lease Agreement to the time Lessee fulfills all obligations as stipulated in Article 10.5. For the avoidance of

doubt, notwithstanding anything to the contrary, Lessee's holding over from the termination date of the Lease Agreement shall not be deemed as a renewal of this Lease Agreement.

Sau khi chấm dứt Hợp Đồng, nếu Bên Thuê vẫn tiếp tục chiếm giữ Khu Vực Thuê, tùy thuộc vào quyết định của Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ phải trả cho Bên Cho Thuê một khoản tiền gấp đôi Tiền Thuê tương ứng với khoảng thời gian từ ngày chấm dứt Hợp Đồng cho đến thời điểm Bên Thuê hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ theo Điều 10.5. Để tránh hiểu nhầm, cho dù có điều khoản nào trái ngược, việc Bên Thuê tiếp tục chiếm giữ Khu Vực Thuê kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng sẽ không được xem là gia hạn Hợp Đồng này.

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

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

Article 11. Dispute Resolution

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

- 11.1** The Parties shall attempt to resolve any dispute arising out of or relating to the Lease Agreement by negotiation and conciliation, failing which, such dispute shall be fully and finally settled by the Vietnam International Arbitration Centre ("VIAC") in accordance with the arbitration rules of VIAC for the time being in force. The tribunal shall consist of 03 (Three) arbitrators. The first arbitrator shall be selected by Lessor. The second arbitrator shall be selected by Lessee. The third arbitrator shall be appointed by the president of VIAC. The place of arbitration shall be Ho Chi Minh City. The language of arbitral tribunal shall be Vietnamese. The decision of the arbitrator shall be final and binding on the Parties.

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, trước tiên sẽ được Các Bên cùng bàn bạc và giải quyết trên tinh thần hợp tác và đôi Bên cùng có lợi. Nếu Các Bên không thể tự thương lượng giải quyết được, Các Bên thỏa thuận rằng tranh chấp sẽ do Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam ("VIAC") giải quyết theo Quy tắc tổ tụng Trọng tài của VIAC. Hội đồng trọng tài sẽ gồm 03 (Ba) trọng tài. Trọng tài thứ nhất do Bên Thuê lựa chọn. Trọng tài thứ hai do Bên Cho Thuê lựa chọn. Trọng tài thứ ba do chủ tịch của VIAC chỉ định. Địa điểm phân xử tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngôn ngữ được sử dụng trong quá trình tổ tụng trọng tài sẽ là tiếng Việt. Quyết định của hội đồng trọng tài là cuối cùng và ràng buộc Các Bên.

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

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

Article 12. Effectiveness of the Lease Agreement

Điều 12. Hiệu lực của Hợp Đồng

12.1 This Lease Agreement takes effect from signing date of this Lease Agreement.

Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp Đồng.

12.2 This Lease Agreement consists of 12 articles, 72 pages, is written in Vietnamese and English and made in 04 copies, each with equal legal value. Lessor keeps 02 copies, and Lessee keeps 02 copies for tax, fee, and other procedures as prescribed by law. In the event of any inconsistency between languages, the English version shall prevail.

Hợp Đồng này có 12 điều, với 72 trang, được viết bằng tiếng Việt và tiếng Anh và được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau. Bên Cho Thuê giữ 02 bản. Bên Thuê giữ 02 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật. Khi có mâu thuẫn giữa các ngôn ngữ, tiếng Anh sẽ được ưu tiên áp dụng.

12.3 Attached to this Lease Agreement are documents related to the Premises: In accordance with the provisions of Laws from time to time.

Kèm theo Hợp Đồng này các giấy tờ về Công Trình Xây Dựng: theo quy định của Pháp Luật tùy từng thời điểm.

The appendices and any supplements, amendments attached to this Lease Agreement agreed upon by both Parties are integral parts of this Lease Agreement.

Các phụ lục và các sửa đổi, bổ sung đính kèm Hợp Đồng này theo thỏa thuận của hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai Bên.

12.4 Any changes to the content of this Lease Agreement shall be made in writing and signed by both Parties.

Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.

LESSEE

BÊN THUÊ

(Signature, full name, title and seal)

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng
dấu)*



NGUYỄN JOO

General Manager/ Tổng Giám Đốc

LESSOR

BÊN CHO THUÊ

(Signature, full name, title and seal)

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng
dấu)*



ĐẶNG TRỌNG ĐỨC

*President cum Director/ Chủ tịch
Công ty kiêm Giám Đốc*

APPENDIX 1/ PHỤ LỤC 1

(Definitions and Interpretations / Định nghĩa và Diễn giải)

1. Definitions

Định nghĩa

Except for other meanings as implied by context, the following words and phrases are defined as follows:

Ngoại trừ trường hợp có ý nghĩa khác tùy theo ngữ cảnh, những từ và cụm từ dưới đây được định nghĩa như sau:

- 1.1 **“Assets”** means architectural objects, equipment, installations, fixtures, and/or improvements which were built, installed or provided by Lessor at Lease Area. The list of Assets is shown in detail in the handover minutes (**“Handover Minutes”**). The Handover Minutes shall be checked, agreed and signed by the Parties and shall form an integral part of the Lease Agreement.

“Tài Sản” là vật kiến trúc, thiết bị, lắp đặt, vật cố định và/hoặc nâng cấp do Bên Cho Thuê xây dựng, lắp đặt hay cung cấp tại Khu Vực Thuê. Danh mục Tài Sản đi kèm với Khu Vực Thuê được thể hiện chi tiết bằng văn bản (“Biên Bản Bàn Giao”). Biên Bản Bàn Giao sẽ do hai Bên kiểm tra, đồng ý, xác nhận và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.

- 1.2 **“Business Day”** means any day in the calendar, other than Saturday, Sunday and national holidays in accordance with the provisions of Vietnam.

“Ngày Làm Việc” là các ngày theo dương lịch, trừ ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của Việt Nam.

- 1.3 **“Competent Authorities”** means the national, city, town, district, or other jurisdiction; state, local, municipal, or other government; governmental or quasi-governmental authority of any nature (including any agency, branch, department, board, commission, court, tribunal or other entity exercising governmental or quasi-governmental powers); body exercising, or entitled or purporting to exercise, any administrative, executive, judicial, legislative, police, regulatory or taxing authority or power; or the authorized person as prescribed by Laws in any of the above agencies in Vietnam.

“Cơ Quan Có Thẩm Quyền” hay “Nhà nước” là cơ quan cấp quốc gia, cấp thành phố, cấp thị xã, cấp quận hoặc cấp thẩm quyền khác; cơ quan nhà nước, thuộc địa phương, của thành phố hoặc cấp quyền lực khác; cơ quan nhà nước hoặc cơ quan quản lý tương đương cơ quan nhà nước dưới bất kỳ hình thức (bao gồm cơ quan, đơn vị, chi nhánh, bộ, ban ngành, hội đồng, toà án hoặc tổ chức khác thực hiện quyền hạn của cơ quan nhà nước hoặc cơ quan quản lý tương đương cơ quan nhà nước); cơ quan thực hiện, hoặc có thẩm quyền hoặc thiết lập nhằm thực hiện, bất kỳ thẩm quyền hoặc quyền hạn về hành chính, điều hành, tư pháp, lập pháp, cảnh sát, quản lý hoặc thuế khóa; hoặc người được ủy theo quy định của Pháp Luật trong bất kỳ cơ quan nào nêu trên tại Việt Nam.

- 1.4 **“Common Area”** means the areas outside Lease Area which are not subjected to the exclusive right of use by any party (including but not limited to garage, loading bays,

driveways, roads, pedestrian paths, landscaping) which available for use in common by lessees, occupiers, visitors and all persons lawfully permitted to enter into Industrial Park.

“Khu Vực Chung” là phần không gian bên ngoài Khu Vực Thuê mà không bị độc quyền sử dụng bởi bất kỳ bên nào (bao gồm nhưng không giới hạn nhà để xe, sân bốc xếp hàng, đường lái xe, đường giao thông, lối đi bộ, cảnh quan) để phục vụ mục đích sử dụng chung của các bên thuê, người cư trú, khách tham quan và tất cả các bên khác được phép vào khu công nghiệp một cách hợp pháp.

- 1.5 **“Conducting Media”** means drains, sewers, conduits, flues, risers, gutters, gullies, channels, ducts, shafts, watercourses, pipes, cables, wires and mains.

“Hệ Thống Truyền Dẫn” là rãnh tháo nước, mương cống, ống hơi, ống đùng, máng xối, rãnh, kênh, ống dẫn, hầm, ống dẫn nước, đường ống, dây cáp, dây điện và ống dẫn chính.

- 1.6 **“Day, Month, Year”** means day, month, year in the calendar.

“Ngày, Tháng, Năm” là ngày, tháng, năm dương lịch.

- 1.7 **“Deposit”** means an amount specified in Item 6 of Appendix 2 hereof (being an amount equivalent to the aggregate of 06 (six) months of the average Rental during the Lease Term) and includes any adjustments thereto (if any).

“Tiền Đặt Cọc” là số tiền như quy định tại Mục 6 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này là số tiền tương đương với 06 (sáu) tháng Tiền Thuê trung bình trong suốt Thời Hạn Cho Thuê và trong các văn bản điều chỉnh (nếu có).

- 1.8 **“Embedded Conducting Media”** means those items of the Conducting Media which are embedded or integrated into the structure of Lease Area and do not include any items of the Conducting Media which are not embedded or integrated into the structure of Lease Area or are outside Lease Area.

“Hệ Thống Truyền Dẫn Ngâm” là những hạng mục của Hệ Thống Truyền Dẫn mà được gắn vào hoặc tích hợp với kết cấu của Khu Vực Thuê và không bao gồm bất kỳ hạng mục nào của Hệ Thống Truyền Dẫn mà không được gắn vào hoặc tích hợp với kết cấu của Khu Vực Thuê hoặc đặt bên ngoài Khu Vực Thuê.

- 1.9 **“Event of Insolvency”** means, in respect of a Party:

“Mất Khả Năng Thanh Toán” là, liên quan đến một Bên:

- (i) a petition is presented or a meeting is convened for the purpose of considering a resolution or other steps are taken by any person with the view to winding up of the person or, placing the person under judicial management; and/ or

có đơn khởi kiện được đệ trình hoặc tổ chức một cuộc họp nhằm mục đích đưa ra quyết định hoặc các bước khác được thực hiện bởi bất kỳ bên nào với ý định chấm dứt hoạt động của bên đó, hoặc để bên đó chịu sự quản lý tư pháp; và hoặc

- (ii) such person is or is deemed by any applicable Laws or competent court to be insolvent or unable or fails to pay its debts as they fall due; and/ or

bên đó bị hoặc xem như bị mất khả năng thanh toán hoặc không thể hoặc không thanh toán các khoản nợ đến hạn theo bất kỳ Pháp Luật hiện hành hoặc theo toà án có thẩm quyền; và/ hoặc

- (iii) such person resolving to wind itself up or otherwise dissolve itself; and/ or
bên đó tự giải thể hoặc chấm dứt hoạt động theo hình thức khác; và/ hoặc
- (iv) the appointment of a provisional liquidator, a curator (including a temporary liquidator, a temporary curator) in respect of the person; and/ or
chỉ định một người thanh lý, một người phụ trách (kể cả người thanh lý tạm thời, người phụ trách tạm thời) đối với bên đó; và/ hoặc
- (v) a judicial manager being appointed in respect of the person or any of its assets; and/ or
chỉ định một người quản lý tư pháp đối với bên đó hoặc bất kỳ tài sản nào của bên đó; và/ hoặc
- (vi) such person entering into a scheme of arrangement or composition with or assignment for the benefit of all or any class of its creditors; and/ or
bên đó tham gia một kế hoạch điều đình hoặc xin khẩn nợ hoặc chuyển giao lợi ích của tất cả hoặc bất kỳ chủ nợ nào; và/ hoặc
- (vii) the appointment of a receiver and/or a manager over the person or any of its assets; and/ or
chỉ định một người nhận và hoặc người quản lý đối với bên đó hoặc bất kỳ tài sản của bên đó; và/ hoặc
- (viii) a distress, attachment or execution or other legal process is levied, enforced or sued on or against any material part of the properties or assets of the person, and is not discharged or stayed; and/or
việc tịch thu, tịch biên hoặc giao kết hoặc thủ tục pháp lý khác bị đánh thuế, bị buộc thi hành hoặc bị kiện đối với bất kỳ phần tài sản chủ yếu nào của bên đó, và không được trả lại hoặc hoãn lại; và/ hoặc
- (ix) anything analogous or having a substantially similar effect to any of the events specified above happening under the laws of any applicable jurisdiction.
bất kỳ việc tương tự hoặc có ảnh hưởng tương tự đáng kể đến bất kỳ sự kiện nào được quy định ở trên xảy ra theo pháp luật của bất kỳ lãnh thổ có quyền tài phán nào.

1.10 “Expiry Date” means the last date of the Lease Term or the last date of extension time (if any).

“Ngày Hết Hạn” là ngày cuối cùng của Thời Hạn Cho Thuê hoặc là ngày cuối cùng của thời gian gia hạn (nếu có).

1.11 “External Conducting Media” means those items of the Conducting Media which are not embedded or integrated into the structure of Lease Area or are outside Lease Area and do not include any items of the Conducting Media which are embedded or integrated into the structure of the Premises.

“Hệ Thống Truyền Dẫn Bên Ngoài” là những hạng mục của Hệ Thống Truyền Dẫn mà không được gắn vào hoặc tích hợp với kết cấu của Khu Vực Thuê hoặc đặt bên ngoài Khu Vực Thuê và không bao gồm bất kỳ hạng mục nào của Hệ Thống Truyền Dẫn mà được gắn vào hoặc tích hợp với kết cấu Công Trình Xây Dựng.

1.12 “Fitting Out Deposit” means an amount specified in Item 7 of Appendix 2 hereof.

“Tiền Đặt Cọc Cải Tạo Lắp Đặt” có nghĩa là khoản tiền được quy định tại Mục 7 của Phụ Lục 2 Hợp Đồng này.

1.13 “Industrial Park Planning and Development Guidelines” are regulations formulated by Lessor and/or the industrial park developer, if any, to guide and provide for the implementation of the proper activities on planning, development, investment, business and construction in/of the Industrial Park, as may be amended from time to time as informed by Lessor.

“Hướng Dẫn Quy Hoạch, Xây Dựng Và Phát Triển Của Khu Công Nghiệp” là những quy định do Bên Cho Thuê và hoặc đơn vị phát triển hạ tầng khu công nghiệp ban hành (nếu có) nhằm hướng dẫn, quy định việc thực hiện các hoạt động quy hoạch, phát triển, đầu tư, kinh doanh và xây dựng tại của khu công nghiệp đúng mục đích và có thể được sửa đổi theo từng thời điểm theo thông báo của Bên Cho Thuê.

1.14 “Laws” means any law, rule, regulation, regulatory document, judgment, injunction, order, decree or other restriction publicly promulgated by any court of Vietnam or Competent Authorities.

“Pháp Luật” là bất kỳ luật, quy tắc, quy định, tài liệu pháp lý, phán quyết, biện pháp cưỡng chế, lệnh, nghị định hoặc biện pháp chế tài khác được ban hành công khai bởi bất kỳ toà án của Việt Nam hoặc các Cơ Quan Có Thẩm Quyền nào.

1.15 “Lease Area” means the Premises as stated in Article 1.22 hereof and Assets as stated in Article 1.1 hereof.

“Khu Vực Thuê” là Công Trình Xây Dựng được quy định tại Điều 1.22 và Tài Sản được quy định tại Điều 1.1.

1.16 “Lease Purpose” means the operating purpose of Lease Area by Lessee as stated in Item 2 of Appendix 2 hereof.

“Mục Đích Thuê” là mục đích vận hành Khu Vực Thuê của Bên Thuê quy định tại Mục 2 Phụ Lục 2 Hợp Đồng này.

1.17 “Lease Term” means the lease term Lease Area as stated in Item 4 of Appendix 2 hereof and extension time (if any).

“Thời Hạn Cho Thuê” hay “Thời Hạn Thuê” là thời hạn thuê Khu Vực Thuê được quy định tại Mục 4 Phụ Lục 2 Hợp Đồng này và thời gian gia hạn (nếu có).

1.18 “Lessor's Regulations” means regulations in writing promulgated by Lessor for the purpose of developing, managing and operating Lease Area and the Common Area (including all amendments and supplements from time to time) applicable to Lessee. In all

cases, Lessor shall notify Lessee of the amendment and supplementation of Lessor's Regulations. Lessor's Regulations with a later date of promulgation shall prevail.

“Quy Định Của Bên Cho Thuê” là những quy định bằng văn bản do Bên Cho Thuê ban hành nhằm mục đích để phát triển, quản lý và vận hành Khu Vực Thuê và Khu Vực Chung (bao gồm tất cả các sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) áp dụng đối với Bên Thuê. Trong mọi trường hợp, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê về việc sửa đổi, bổ sung Quy Định Của Bên Cho Thuê. Quy Định Của Bên Cho Thuê nào có ngày ban hành sau sẽ được ưu tiên áp dụng.

- 1.19 “License”** means licenses, permits, certificates including but not limited to Investment Registration Certificate; Enterprise Registration Certificate; Branch Operation Registration Certificate; Business Location Registration Certificate; construction/renovation/planning permits; firefighting permit; approval letters related to the environment; and other legally effective documents as applicable and including amendments and supplements to the above documents, issued by the Competent Authorities to Lessee: **(i)** to sign this Lease Agreement; **(ii)** to occupy, use, construct or carry out activities in Lease Area (including but not limited to production, business, renovation and upgrading of Lease Area) and **(iii)** to carry out any other work or act specified under this Lease Agreement legally.

“Giấy Phép” là các giấy phép, giấy chứng nhận bao gồm nhưng không giới hạn Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh; Giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh; Giấy phép xây dựng; cải tạo; thi công; quy hoạch; Giấy phép liên quan đến phòng cháy chữa cháy; các Phê duyệt liên quan đến lĩnh vực môi trường; các văn bản có hiệu lực pháp lý khác tùy trường hợp áp dụng và bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung cho các văn bản nêu trên, do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp cho Bên Thuê để cho phép Bên Thuê (i) ký kết Hợp Đồng này; (ii) chiếm giữ, sử dụng, xây dựng hoặc triển khai các hoạt động tại Khu Vực Thuê (bao gồm nhưng không giới hạn các hoạt động sản xuất, kinh doanh, cải tạo, nâng cấp Khu Vực Thuê) và (iii) tiến hành bất kỳ công việc hoặc hành động nào khác được quy định theo Hợp Đồng này, một cách hợp pháp.

- 1.20 “Operation Fee”** means the aggregate of electricity infrastructure operation fee, water infrastructure operation fee, wastewater discharge infrastructure operation fee, wastewater treatment infrastructure operation fee and such other operation fee chargeable by Lessor under the Utility Agreement from time to time.

“Phí Vận Hành” có nghĩa là tổng của phí vận hành hạ tầng điện, phí vận hành hạ tầng nước sạch, phí vận hành hạ tầng xử thải nước thải và phí vận hành hạ tầng xử lý nước thải và các khoản phí vận hành khác do Bên Cho Thuê thu theo Hợp Đồng Tiềm Ích tùy từng thời điểm.

- 1.21 “Overdue Interest Rate”** means **(i)** 150% of the prevailing 12 month-term deposit interest paid in arrears by Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ho Chi Minh City Branch (“Vietcombank”) for corporate accounts at the time of payment due +

4.2% per annum or (ii) the maximum interest rate as may be prescribed by Laws from time to time (whichever is lower).

“Lãi Suất Quá Hạn” có nghĩa là (i) 150% lãi suất trả sau của tiền gửi kỳ hạn 12 tháng của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (“Vietcombank”) đối với tổ chức tại thời điểm quá hạn thanh toán + 4.2%) mỗi năm hoặc (ii) mức lãi suất tối đa Pháp Luật cho phép tùy từng thời điểm (tùy trường hợp nào thấp hơn sẽ áp dụng).

1.22 “Premises” mean premises, floor area in premises used for educational, medical, sports, cultural, office, commercial, service, industrial purposes, and multi-functional premises.

“Công Trình Xây Dựng” là công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

1.23 “Rental” means the payment specified in Article 2.1 hereof and in the adjustment documents (if any).

“Tiền Thuê” hay “Giá thuê” là khoản thanh toán như được quy định tại Điều 2.1 của Hợp Đồng này và được quy định tại các văn bản điều chỉnh (nếu có).

1.24 “Rental Commencement Date” means the date specified in Item 3 of Appendix 2 hereof.

“Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê” là ngày được nêu tại Mục 3 Phụ Lục 2 Hợp Đồng này.

1.25 “Serious Violation” means the failure of one Party to properly perform its obligations according to the Lease Agreement and/or as required by Laws to the extent that the other Party may suffer material loss and/or fails to achieve the purpose of entering into the Lease Agreement. Serious Violation shall lead to consequences which are difficult or impossible to remedy.

“Vi Phạm Nghiêm Trọng” là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp Đồng và/hoặc theo quy định của Pháp Luật của một Bên đến mức làm cho Bên kia có thể chịu các thiệt hại nghiêm trọng và hoặc không đạt được mục đích của việc giao kết Hợp Đồng. Vi Phạm Nghiêm Trọng dẫn tới hậu quả không thể hoặc khó có thể khắc phục được.

1.26 “Structural Parts” means (when applicable):

“Bộ Phận Kết Cấu” là (khi được áp dụng):

(i) Foundation, structural frame and load bearing parts of Lease Area; and

Phần móng, khung kết cấu và những bộ phận chịu lực của Khu Vực Thuê; và

(ii) All fixed stairs (including railings and excluding signage), elevators, escalators, structural columns, floor mats, fixed walls specified in as-built drawings (excluding parts that Lessee upgrades/renovates/installs in Lease Area), structural rafters, slopes, inside or in Lease Area.

Tất cả cầu thang cố định (bao gồm rào chắn và không bao gồm bảng chỉ dẫn), thang máy, thang cuốn, cột kết cấu, thảm sàn nhà, tường cố định được xác định trong bản vẽ hoàn công (không bao gồm các phần mà Bên Thuê nâng cấp/cải tạo/lắp đặt trong Khu Vực Thuê), xà nhà kết cấu, dốc, bên trong hoặc thuộc Khu Vực Thuê.

1.27 “Utility” means the services supplied by Lessor or its service supplier as part of Lessor’s operation and management of Lease Area, details of which are as set out in the Utility Agreement.

“Tiện Ích” có nghĩa là các dịch vụ được cung cấp bởi Bên Cho Thuê hoặc nhà cung cấp dịch vụ như một phần trong hoạt động vận hành và quản lý Khu Vực Thuê của Bên Cho Thuê, chi tiết về việc cung cấp tiện ích được quy định tại Hợp Đồng Tiện Ích.

1.28 “Utility Agreement” means the agreement entered or to be entered by the Parties regarding the usage, management and operation of the infrastructure and utility in connection with Lease Area and the Common Area.

“Hợp Đồng Tiện Ích” có nghĩa là thỏa thuận bằng văn bản bởi Các Bên được dự kiến ký cùng ngày với Hợp Đồng này liên quan đến việc sử dụng, quản lý và vận hành các cơ sở hạ tầng và tiện ích liên quan đến việc thuê tại Khu Vực Thuê và Khu Vực Chung.

2. Interpretations

Diễn giải

Unless the context requires otherwise, this Lease Agreement shall be interpreted in accordance with the following principles:

Trừ khi ngữ cảnh quy định khác, Hợp Đồng này được diễn giải theo các quy tắc sau:

1.4 Words importing the singular include the plural and vice versa.

Các từ ngữ có nghĩa số ít bao gồm số nhiều và ngược lại.

1.5 Words importing a gender include every gender.

Các từ ngữ có nghĩa một giới tính bao gồm mọi giới tính.

1.6 References to any document (including this Lease Agreement) include references to that document as amended, consolidated, supplemented, novated or replaced.

Các dẫn chiếu đến bất kỳ tài liệu nào (kể cả Hợp Đồng này) bao gồm các dẫn chiếu đến tài liệu đó đã được sửa đổi, tổng hợp, bổ sung, cập nhật hoặc thay thế.

1.7 References to this Lease Agreement are references to this Lease Agreement and any attachments documents to it.

Các dẫn chiếu đến Hợp Đồng này là các dẫn chiếu đến Hợp Đồng này và bất kỳ tài liệu đính kèm Hợp Đồng này.

1.8 Headings are for convenience only and shall be ignored in construing this Lease Agreement.

Các tiêu đề chỉ để tham chiếu và không làm ảnh hưởng đến việc giải thích Hợp Đồng này.

1.9 References to any person or any party include references to their or its respective successors, permitted assigns or substitutes, executors and/or administrators.

Các dẫn chiếu đến bất kỳ người hay bên nào bao gồm các dẫn chiếu đến người thừa kế trong ướng, người được chỉ định hoặc thay thế được phép, người thi hành và hoặc người quản lý.

1.10 A warranty, representation, covenant, liability, obligation or agreement given or entered

into by more than one person binds them jointly and severally.

Một nghĩa vụ bảo hành, cam đoan, cam kết, trách nhiệm, nghĩa vụ hoặc thỏa thuận được nhiều người cùng thực hiện hoặc giao kết bởi sẽ ràng buộc họ một cách liên đới và riêng rẽ.

- 1.11** A reference to 'include' in any form when introducing a list of items does not limit the meaning of the words to which the list relates to those items or to items of a similar nature.

Một dẫn chiếu đến 'bao gồm' dưới bất kỳ hình thức khi liệt kê một danh sách các hạng mục không làm giới hạn ý nghĩa của các từ mà danh sách liên quan đến các hạng mục đó hoặc đến các hạng mục có tính chất tương tự.

- 1.12** A reference to anything is a reference to the whole and each part of it.

Một dẫn chiếu đến bất kỳ việc nào là dẫn chiếu đến toàn bộ và từng phần của việc đó.

APPENDIX 2/ PHỤ LỤC 2
(General Information/ Thông tin chung)

ITEM MỤC	TERM OF THE AGREEMENT ĐIỀU KHOẢN HỢP ĐỒNG	CONTENTS NỘI DUNG
1	Information of Lease Area <i>Thông tin về Khu Vực Thuê</i>	1. Location of the Premises: Factory E5,6,7,8 – Nhon Trach 2 – Nhon Phu IP, Phase 1 <i>Vị trí Công Trình Xây Dựng: Xưởng E5.6.7.8 – KCN Nhon Trach 2 – Nhon Phú, Giai đoạn 1</i> 2. Location, site of the Premises: Road No. 3, Nhon Trach II - Nhon Phu Industrial Park, Nhon Trach Commune, Dong Nai Province, Vietnam <i>Vị trí, địa điểm Công Trình Xây Dựng: Đường số 3, KCN Nhon Trach II - Nhon Phú, Xã Nhon Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam</i> 3. Function: Factory <i>Công năng sử dụng: Nhà xưởng</i>
2	Lease Purpose <i>Mục Đích Thuê</i>	Metal Production, metal processing <i>Sản xuất và gia công kim loại</i>
3	Rental Commencement Date <i>Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê</i>	6 March 2026 <i>06/03/2026</i>
4	Lease Term <i>Thời Hạn Cho Thuê</i>	5 years <i>5 năm</i>
5	Handover date of the Premises <i>Thời điểm giao nhận Công Trình Xây Dựng</i>	6 December 2025 <i>06/12/2025</i>
6	Deposit <i>Tiền Đặt Cọc</i>	Total deposit amount before tax: VND 1,924,290,943 <i>Tổng số tiền cọc trước thuế: 1.924.290.943 VNĐ.</i> The Parties agree and acknowledge that, as from the effective date of this Lease Agreement, the Deposit under this Lease Agreement shall be converted from the reservation deposit already made by Lessee under the In-Principle Agreement No. 29/2025/HĐNT.BPLV dated 08 September 2025. Accordingly, Lessor shall have no obligation to refund the amount of VND 1,924,290,943 to

		Lessee under any circumstances whatsoever arising out of and/or in connection with the In-Principle Agreement No.29/2025/HĐNT.BPLV <i>Các Bên đồng ý và thừa nhận rằng, từ ngày có hiệu lực của Hợp Đồng này, Tiền Đặt Cọc theo Hợp Đồng này sẽ được chuyển đổi từ tiền đặt cọc giữ chỗ mà Bên Thuê đã đặt cọc theo Hợp Đồng Nguyên Tắc số 29/2025/HĐNT.BPLV ký ngày 08/09/2025. Theo đó, Bên Cho Thuê sẽ không có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền là 1.924.290.943 VNĐ cho Bên Thuê trong bất kỳ trường hợp nào phát sinh và hoặc liên quan đến Hợp Đồng Nguyên Tắc số 29/2025/HĐNT.BPLV.</i>
7	Fitting Out Deposit (where applicable) <i>Tiền Đặt Cọc Cải Tạo Lắp Đặt (nếu có thể áp dụng)</i>	Fitting Out Deposit (where applicable) shall be calculated as follows: <i>Tiền Đặt Cọc Cải Tạo Lắp Đặt (nếu có thể áp dụng) sẽ được tính như sau:</i> Total construction floor area for rent x 100,000 (VND) <i>Tổng diện tích sàn xây dựng cho thuê x 100.000 (VNĐ)</i>
8	Promotion policy <i>Chính sách ưu đãi</i>	3-month rent free from 6 December 2025 to 5 March 2026 <i>3 tháng miễn phí tiền thuê từ ngày 06/12/2025 đến 05/03/2026</i>
9	Contact information <i>Thông tin liên hệ</i>	Lessor: BOUSTEAD PROJECTS LAND (VIETNAM) CO., LTD. <i>Bên Cho Thuê: CÔNG TY TNHH BOUSTEAD PROJECTS LAND (VIETNAM)</i> Attention: Leasing Department <i>Người nhận: Phòng Leasing</i> Phone No / Điện thoại: (84-28) 6267 6868 Email: cs@bkim.sg Lessee: UZIN METAL COMPANY LIMITED <i>Bên Thuê: CÔNG TY TNHH UZIN METAL</i> Attention: Ms Thuy Trang <i>Người nhận: Chị Thùy Trang</i> Phone No / Điện thoại: 0937948602 Email: trang.ptt@uzinmetal.com
10	Power capacity <i>Công suất điện</i>	520 kVA

APPENDIX 3 / PHỤ LỤC 3
(The Rental /Tiền Thuê)

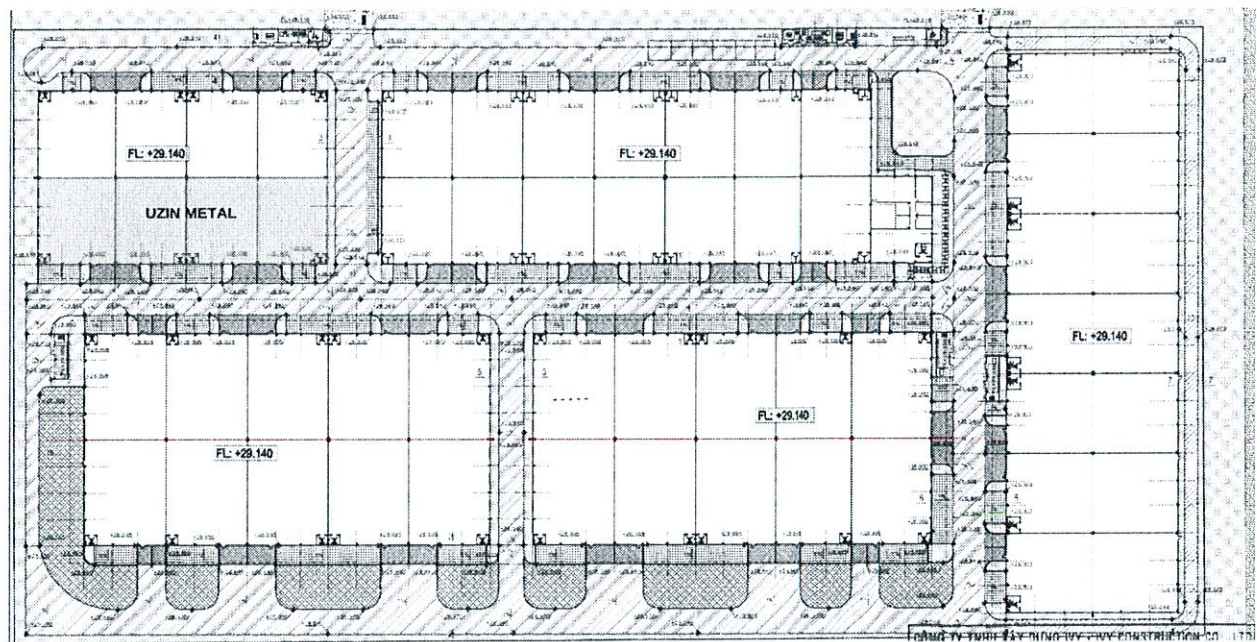
ITEM MỤC	ARTICLE OF THE AGREEMENT ĐIỀU KHOẢN HỢP ĐỒNG	CONTENTS NỘI DUNG
1	Rental calculation/ <i>Cách thức tính Tiền Thuê</i>	Factory Rental: 141,604 VND/m²/month (in words: One hundred forty-one thousand six hundred and four Vietnamese dong per square meter per month) <i>Tiền thuê nhà xưởng: 141.604 VND/m² tháng (bằng chữ: Một trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm lẻ bốn Việt Nam đồng trên mỗi mét vuông mỗi tháng)</i> Office Rental: Not applicable <i>Tiền thuê Văn Phòng: Không áp dụng</i> Lessee shall be liable to pay the quarterly Rental to Lessor, detailed as follows: <i>Tiền Thuê được Bên Thuê thanh toán hàng quý cho Bên Cho Thuê cụ thể như sau:</i> First Quarter: from the Rental Commencement Date to the end of such quarter: <i>Quý đầu tiên: kể từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến hết ngày cuối cùng của quý đó:</i> • Payment term: In accordance with the provisions of Item 2 of Appendix 2, after Party B's receipt of payment request issued by Party A without any deduction, counterclaim or set-off. <i>Thời hạn thanh toán: Theo quy định tại Mục 2 của Phụ Lục 2, sau khi Bên B nhận được yêu cầu thanh toán từ Bên A mà không có bất kỳ khoản khấu trừ, bồi thường hay bù trừ nào.</i> The amount payable of rental (excluding VAT) is calculated as follows: Amount payable of monthly rental $= \sum \frac{\text{Rate of each type} * \text{Area of each type} * \text{Actual number of rental day in such month}}{\text{Number days of such month}}$ <i>Số tiền thuê phải thanh toán (chưa bao gồm thuế GTGT) được tính như sau:</i>

		Số tiền thuê phải thanh toán theo tháng Đơn giá từng loại * Diện tích từng loại * Số ngày thực tế của ng $= \sum \frac{\text{tính tiền thuê trong tháng đó}}{\text{Số ngày của tháng đó}}$ The amount payable of quarterly rental = Sum of monthly rental of such quarter. Số tiền thuê phải thanh toán theo quý = Tổng của tiền thuê theo tháng của quý đó. Party A shall issue a valid invoice to Party B in accordance with the Laws. <i>Bên A sẽ xuất hóa đơn hợp lệ cho Bên B theo quy định của Pháp Luật.</i> For clarification, each calendar year is divided into 4 quarters in the principle of 3 months per quarter, that is quarter 1 from 1st January to 31st March, quarter 2 from 1st April to 30th June, quarter 3 from 1st July to 30th September, and quarter 4 from 1st October to 31st December. <i>Để làm rõ, một năm dương lịch sẽ được chia thành 4 quý trên cơ sở 3 tháng mỗi quý, như sau: quý 1 từ 1/1 đến 31/3, quý 2 từ 1/4 đến 30/6, quý 3 từ 1/7 đến 30/9, và quý 4 từ 1/10 đến 31/12.</i>
2	Payment Date for Rental / Ngày Thanh Toán Tiền Thuê	The first installment of the Rental shall be paid within 5 (Five) Business Days from the handover date in accordance with the Handover Minutes. <i>Đợt thanh toán Tiền Thuê đầu tiên phải được thanh toán trong vòng 5 (Năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày bàn giao theo Biên Bản Bàn Giao.</i> From the second installment onwards, the Rental shall be paid in advance on the first day of January, April, July and October each year. <i>Kể từ đợt thanh toán thứ hai trở đi, Tiền Thuê sẽ được thanh toán trước vào ngày đầu tiên của các Tháng 1, Tháng 4, Tháng 7 và Tháng 10 hàng năm.</i> In the event that the first day of January, April, July and October each year falls on a day which is not a Business Day, then the payment shall be made on the following Business Day. <i>Trường hợp ngày đầu tiên của các Tháng 1, Tháng 4, Tháng 7 và Tháng 10 hàng năm không phải là Ngày Làm Việc, thì việc thanh toán sẽ được thực hiện vào Ngày Làm Việc tiếp theo.</i>
3	Rental increment <i>Bậc tăng giá Tiền Thuê</i>	The above Rental shall be increased by 5% annually based on the preceding Contract Year's Rental. For clarity, the first increment shall happen at the beginning of the second Contract Year and the same increment(s) shall be repeated at the beginning of the following Contract Years. For the purpose of this paragraph, Contract Year shall be the period from the Rental Commencement Date to the end of the preceding day of that day of the following year. Each Contract Year has 365 (Three hundred and sixty-five) Days (unless it falls on a leap year, the Contract Year of that leap year shall

		have 366 (Three hundred and sixty-six) Days and the subsequent cycle for the following years). <i>Mức Tiền Thuê nêu trên sẽ tăng 5% mỗi năm so với Tiền Thuê của Năm Hợp Đồng liền kề trước đó. Để làm rõ, đợt điều chỉnh tăng đầu tiên sẽ áp dụng tại thời điểm bắt đầu Năm Hợp Đồng thứ hai và (các) đợt điều chỉnh tiếp theo được thực hiện tại thời điểm bắt đầu Năm Hợp Đồng kế tiếp. Cho mục đích của đoạn này, Năm Hợp Đồng là khoảng thời gian được tính từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê đến hết ngày liền kề trước của ngày đó của năm liền kề phía sau. Mỗi Năm Hợp Đồng có 365 (Ba trăm sáu mươi lăm) Ngày (trừ trường hợp năm nhuận dương lịch thì Năm Hợp Đồng của năm nhuận dương lịch đó sẽ có 366 (Ba trăm sáu mươi sáu) Ngày và chu kỳ tiếp nối cho các năm tiếp theo).</i>
--	--	---

APPENDIX 4/ PHỤ LỤC 4

(The map and drawings of the Premises/ *Bản đồ và bản vẽ Công Trình Xây Dựng*)



APPENDIX 5/ PHỤ LỤC 5

(Wastewater standard/ Tiêu chuẩn nước thải)

No TT	Parameter/ Thông số	Unit/ Đơn vị	Column A Standard/ Tiêu Chuẩn Cột A (A)	Column B Standard (Industrial Park Standard)/ Tiêu Chuẩn Cột B (Tiêu Chuẩn Khu Công Nghiệp) (B)
1	Temperature/ Nhiệt độ	oC	40	40
2	Color/ Màu	Pt/Co	50	150
3	pH	-	6 đến 9	5,5 đến 9
4	BOD5 (20oC)	mg/l	30	50
5	COD	mg/l	75	150
6	Suspended solids/ Chất rắn lơ lửng	mg/l	50	100
7	Arsenic/ Asen	mg/l	0,05	0,1
8	Mercury/ Thủy ngân	mg/l	0,005	0,01
9	Lead/ Chì	mg/l	0,1	0,5
10	Cadimi/ Cadimi	mg/l	0,05	0,1
11	Chromium (VI)/ Crom (VI)	mg/l	0,05	0,1
12	Chromium (III)/ Crom (III)	mg/l	0,2	1
13	Copper/ Đồng	mg/l	2	2
14	Zinc/ Kẽm	mg/l	3	3
15	Nickel/ Niken	mg/l	0,2	0,5
16	Manganese/ Mangan	mg/l	0,5	1
17	Iron/ Sắt	mg/l	1	5
18	Total cyanide/ Tổng xianua	mg/l	0,07	0,1
19	Total phenol/ Tổng phenol	mg/l	0,1	0,5
20	Total mineral fats and oils/ Tổng dầu mỡ khoáng	mg/l	5	10
21	Sulfua/ Sulfide	mg/l	0,2	0,5
22	Fluoride/ Florua	mg/l	5	10

23	Ammonium (as N)/ <i>Amoni (tính theo N)</i>	mg/l	5	10
24	Total nitrogen/ <i>Tổng nitơ</i>	mg/l	20	40
25	Total phosphorus (as P)/ <i>Tổng phốt pho (tính theo P)</i>	mg/l	4	6
26	Chloride/ Clorua (not applicable when discharging into saline water and brackish water)/ <i>(không áp dụng khi xả vào nguồn nước mặn, nước lợ)</i>	mg/l	500	1000
27	Excess Chlorine/ <i>Clo dư</i>	mg/l	1	2
28	Total organochlorine pesticides/ <i>Tổng hoá chất bảo vệ thực vật clo hữu cơ</i>	mg/l	0,05	0,1
29	Total organophosphorus pesticides/ <i>Tổng hoá chất bảo vệ thực vật phốt pho hữu cơ</i>	mg/l	0,3	1
30	Tổng PCB/ <i>Total PCB</i>	mg/l	0,003	0,01
31	Coliform/ <i>Coliform</i>	vi khuẩn/100ml	3000	5000
32	Gross α activity/ <i>Tổng hoạt độ phóng xạ α</i>	Bq/l	0,1	0,1
33	Gross β activity/ <i>Tổng hoạt độ phóng xạ β</i>	Bq/l	1,0	1,0

For the avoidance of doubt, the parameters specified in the aforementioned table may be subject to change in accordance with the provisions of Law and/or the Industrial Park and/or the Lessor from time to time.

Để tránh hiểu nhầm, các thông số của tiêu chuẩn quy định tại bảng này có thể thay đổi tùy theo quy định của Pháp Luật và/ hoặc Khu Công Nghiệp và/ hoặc Bên Cho Thuê tùy từng thời điểm.

APPENDIX 6 / PHỤ LỤC 6

(Lessor's Regulations / Quy Định Của Bên Cho Thuê)

I. PURPOSE, SUBJECTS AND SCOPE OF APPLICATION / MỤC ĐÍCH, ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG:

1. The purpose of Appendix 6 – Lessor's Regulations are prepared for the effective operation and management of Lease Area, and for the provision of favorable conditions for the tenants to rent Lease Area.

Mục đích của Phụ Lục 6 – Quy Định Của Bên Cho Thuê là nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các bên thuê sử dụng và quản lý Khu Vực Thuê hiệu quả, đồng thời tạo điều kiện cần thiết để việc quản lý Khu Vực Thuê cho thuê có hiệu quả cao.

2. The subjects and governing scope of Lessor's Regulations are all tenants of Lessor and/or their relevant people under the scope of inside and outside Lease Area.

Các đối tượng và phạm vi áp dụng Quy Định Của Bên Cho Thuê này là tất cả các bên thuê của Bên Cho Thuê và những người có liên quan của họ trong phạm vi trong và xung quanh Khu Vực Thuê mà các Bên Thuê thuê sử dụng.

3. Lessor reserves the right to change, amend or modify Lessor's Regulations as necessary from time to time to meet the current requirements of Lease Area, and Lessee shall observe and comply with Lessor's Regulations throughout the Lease Term.

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

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

1. Lessee shall be responsible for taking care of and maintaining the landscaping (within Lease Area) handed over by Lessor or located in Lessee's private compound on such terms and conditions as may be notified by Lessor to Lessee from time to time.

Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm chăm sóc và bảo trì các hạng mục cảnh quan (trong Khu Vực Thuê) mà đã được Bên Cho Thuê bàn giao cho Bên Thuê hoặc nằm trong khuôn viên sử dụng riêng của Bên Thuê mà các điều khoản và điều kiện đó có thể được Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê tại từng thời điểm.

2. In line with the general upkeep of the Industrial Park, Lessee shall keep the campus handed over by Lessor to Lessee on a regular care basis and the internal and external of Lease Area in a good and clean condition and not be damaged by Lessee.

Đề phù hợp với cảnh quan chung, Bên Thuê phải đảm bảo khuôn viên đã được Bên Cho Thuê bàn giao cho Bên Thuê được chăm sóc thường xuyên đồng thời giữ gìn trong và ngoài Khu Vực Thuê sao cho mỹ quan, sạch sẽ, không bị hư hại bởi Bên Thuê.

3. The Lessee shall ensure that no boxes, packing materials or any article belonging or discarded by its staffs/customers/contractors are left in the Industrial Park's common area other than designated refuse collection points. Lessor reserves the right to engage its

service provider to dispose of such articles and be reimbursed by Lessee for the charges incurred.

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

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

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

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

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

6. Lessee shall ensure that no objects or things be discarded into and clog sewers and open drains. Lessee shall take immediate action to remove and clear the clog.

Bên Thuê phải đảm bảo rằng không có thứ gì thải ra gây tắc nghẽn cống thoát nước thải và rãnh nước mưa. Bên Thuê phải có trách nhiệm ngay lập tức loại bỏ vật cản trở và khơi thông tắc nghẽn.

7. Lessee shall also ensure that the effluent discharge into the sewer complies with the standards set out by regulations of Competent Authorities and/or of the Industrial Park in which Lease Area is located.

Bên Thuê đồng thời phải đảm bảo việc thải nước vào cống thoát phải phù hợp với tiêu chuẩn theo quy định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền và nước thải của Khu công nghiệp có Khu Vực Thuê tọa lạc.

8. Precautions and safety measures are to be taken to ensure that flammable, toxic or hazardous materials are properly contained and stored during transportation and storage. Lessee shall ensure that materials (other than those approved and required for the authorized business activities) are not permitted within Lease Area.

Các vật liệu dễ cháy, độc hại hoặc nguy hiểm phải được chứa đựng cẩn thận trong quá trình lưu kho và vận chuyển với các cảnh báo và biện pháp an toàn. Bên Thuê phải đảm bảo những vật liệu đó (ngoại trừ những vật liệu phê duyệt và được sử dụng cần thiết cho hoạt động kinh doanh) sẽ không được phép lưu hành trong Khu Vực Thuê.

9. Lessee shall take care of pest control in Lease Area and surrounding areas during the Lease Term.

Bên Thuê đảm nhiệm việc kiểm soát dịch hại trong Khu Vực Thuê và các khu vực xung quanh trong suốt Thời Hạn Thuê.

10. No animals or pets shall be allowed in Lease Area. Security dogs, if used, are to be kept on leash during patrols and limited within Lease Area.

Không được nuôi nhốt súc vật, vật nuôi trong Khu Vực Thuê. Chó an ninh, nếu được sử dụng, phải được giữ dây xích trong khi tuần tra và giới hạn trong khuôn viên Khu Vực Thuê.

11. Littering is not allowed in Lease Area. Lessee shall ensure its staff, visitors, contractors and agents do not litter within Lease Area and surrounding areas in the Industrial Park.

Không được phép vứt rác bừa bãi trong Khu Vực Thuê. Bên Thuê phải đảm bảo rằng nhân viên, khách hàng, nhà thầu và các phòng ban của Bên Thuê không bỏ rác bừa bãi trong Khu Vực Thuê và các khu vực xung quanh nằm trong khu công nghiệp.

12. Staff, visitors, agents and contractors of Lessee shall abide by all Lessor's Regulations or instructions, Industrial Park's rules, road signs and observe traffic rules. Lessor reserves the right to refuse entry to anyone caught for non-compliance.

Nhân viên, khách hàng và nhà thầu của Bên Thuê bắt buộc phải tuân theo những chỉ dẫn và Quy Định Của Bên Cho Thuê, quy tắc của Khu công nghiệp, các biển chỉ đường và tuân thủ quy tắc giao thông. Bên Cho Thuê có quyền từ chối cho phép ra vào đối với ai vi phạm quy định.

13. All vehicles, including bicycles, shall be parked in designated parking areas only.

Tất cả các phương tiện kể cả xe đạp cũng sẽ chỉ được đỗ trong khu vực bãi giữ xe quy định.

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

Bên Thuê phải hướng dẫn nhân viên của mình và các đại lý để không gây tổn hại hoặc làm hư hỏng tài sản, cây cối và các công trình tiện ích công cộng trong Khu Vực Thuê. Người vi phạm sẽ bị xử lý theo Quy Định Của Bên Cho Thuê hoặc quy định của Khu công nghiệp.

15. No cooking and street food stalls in Lease Area and the Common Area.

Không được nấu ăn hoặc buôn bán đồ ăn trong Khu Vực Thuê và Khu Vực Chung.

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

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

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

Bên Thuê không được cho phép người khác sử dụng một phần của Khu Vực Thuê với mục đích làm chỗ ở hoặc bất kỳ mục đích nào khác trái với các điều khoản và điều kiện được nêu trong Hợp Đồng trừ khi được sự đồng ý của Bên Cho Thuê, và Bên Thuê phải chịu

toàn bộ trách nhiệm đối với việc cho phép nhân viên của mình được tạm trú trong Khu Vực Thuê.

18. Lessee shall ensure that its activities shall not cause any obstruction, noise, flooding or any other nuisance which shall interfere with other lessees of Lessor.

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

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

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

20. Truck, trailer shall not be allowed to run into Lease Area and the fire engine roads at any time. In case of using forklift in Lease Area, Lessee must ensure that the forklift load and axle load do not exceed the design load of the floor.

Xe tải, xe đầu kéo không được phép chạy vào trong Khu Vực Thuê và các đường cho xe cứu hỏa bất kỳ lúc nào. Trong trường hợp sử dụng xe nâng trong Khu Vực Thuê, Bên Thuê phải đảm bảo tải trọng xe nâng và tải trọng trục xe không vượt quá tải trọng thiết kế của sàn.

21. Tricycle cargo vehicle, cattle-drawn vehicle shall not be allowed to enter Lease Area at any time.

Xe ba gác, xe kéo bằng súc vật không được phép hoạt động trong Khu Vực Thuê bất kể khoảng thời gian nào trong ngày.

22. Lessee shall be liable to prepare and maintain the fire prevention and fighting plan for Lease Area during the Lease Term in order to comply with the Laws on the fire preventing - fighting.

Bên Thuê có trách nhiệm chuẩn bị và duy trì kế hoạch phòng cháy và chữa cháy trong Khu Vực Thuê trong suốt Thời Hạn Thuê và tuân thủ các quy định của Pháp Luật về phòng cháy và chữa cháy.

23. Lessee needs to install the necessary fire preventing and fighting equipment in a proper manner, which will be checked, maintained on regular basis and provide training to Lessee's staff to use these properly.

Bên Thuê phải trang bị các thiết bị Phòng cháy chữa cháy cần thiết và lắp đặt đúng cách, được định kỳ kiểm tra, bảo trì bảo dưỡng và huấn luyện nhân viên của Bên Thuê cách sử dụng trang thiết bị phòng cháy chữa cháy.

24. Waste must be collected, sorted and removed regularly in accordance with the relevant regulation. Flammable materials must have storage plans to prevent all possible risks

Chất thải phải được thu gom, phân loại và loại bỏ thường xuyên theo quy định liên quan. Các vật liệu dễ cháy được lưu trữ phải có kế hoạch ngăn chặn, phòng ngừa rủi ro có thể xảy ra.

25. Lessee and/or its contractor are required to obtain a fire permit and equip necessary extinguishers before implementing oxygen cutting, welding or other work involving a naked flame. During such work, combustible materials must be removed.

Tất cả các công việc liên quan đến cắt hàn gán hoặc các công việc khác liên quan đến ngọn lửa thì Bên Thuê và hoặc nhà thầu của Bên Thuê bắt buộc phải có giấy phép phòng cháy chữa cháy trang bị các thiết bị chữa cháy cần thiết. Trong quá trình làm việc như vậy, các vật liệu dễ cháy phải bị loại bỏ.

26. Basic security rules: Upon arrival at Lease Area, workers/ staffs/ contractors of Lessee shall have to pass through Lessor's security checks (if any).

Quy tắc an ninh cơ bản: Khi đến Khu Vực Thuê, công nhân/ nhân viên nhà thầu sẽ phải được kiểm tra theo quy tắc bảo mật của Bên Cho Thuê (nếu có).

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

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

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

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

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

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

30. Smoking is absolute forbidden throughout the entire Lease Area and the Industrial Park.

Hút thuốc bị cấm tuyệt đối trong toàn bộ Khu Vực Thuê và khu công nghiệp.

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

1. Nuisance / Không gây phiền nhiễu:

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

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

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

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

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

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

- (i) Lessor; and/ or

Bên Cho Thuê; và/ hoặc

- (ii) any other tenant of Lessor; and/ or

Những khách thuê khác của Bên Cho Thuê; và/ hoặc

- (iii) any other tenant who is renting surrounding areas.

Bất cứ khách thuê khác liền kề bên cạnh.

2. Heavy equipment / Thiết bị nặng:

Lessee shall / Bên Thuê sẽ:

- a. not bring or move into Lease Area any heavy equipment, including, without limitation, any heavy machinery, vehicles (truck, trailer), plant, furniture, equipment or materials, unless reasonably necessary or appropriate in respect of the Lease Purpose;
không được đưa vào Khu Vực Thuê bất kỳ thiết bị nặng nào, bao gồm không giới hạn bất cứ máy móc, xe cộ (xe tải, xe kéo), cây cảnh, thiết bị, đồ đạc hoặc vật liệu nặng nào, trừ khi cần thiết hợp lý hay thích hợp với Mục Đích Thuê;

- b. inform Lessor, before bringing or moving any heavy equipment into Lease Area, of: *phải báo cho Bên Cho Thuê biết, trước khi đưa vào các thiết bị nặng vào Khu Vực Thuê, về:*

- (i) the intention and purpose; and

ý định và mục đích làm việc đó; và

- (ii) the weight, dimensions and nature of the heavy equipment; and

trọng lượng, kích thước và tính chất của thiết bị nặng; và

- c. observe and comply with any direction given by Lessor in respect of routing, installing or locating the heavy equipment

tuân thủ và thi hành bất kỳ các hướng dẫn của Bên Cho Thuê liên quan đến lộ trình, lắp đặt và vị trí đặt các thiết bị nặng.

3. Electrical equipment / Thiết bị điện:

- a. Lessee shall / Bên Thuê sẽ:

- (i) not install any electrical equipment in Lease Area which overloads, or may overload, the electricity supply system; and

không được lắp đặt các thiết bị điện ở Khu Vực Thuê gây quá tải hoặc có thể gây quá tải hệ thống cung cấp điện; và

- (ii) demonstrate in writing to obtain the consent of Lessor that, any proposed installation of electricity equipment is unlikely to overload the electricity supply system.

giải trình bằng văn bản, và được sự đồng ý của Bên Cho Thuê, rằng việc lắp đặt theo đề nghị đối với các thiết bị điện sẽ không thể xảy ra tình trạng quá tải cho hệ thống cung cấp điện.

- b. If the installation of any electrical equipment in Lease Area by Lessee is in breach of this Clause, Lessee shall:

Nếu Bên Thuê lắp đặt các thiết bị điện tại Khu Vực Thuê vi phạm quy định tại Khoản này, Bên Thuê phải:

- (i) pay Lessor all costs incurred in repairing the electricity supply system and/or any other damage to Lease Area as well as all costs incurred in relation to defending any claim by any other third party as a result of any breach of this Clause by Lessee; and
trả cho Bên Cho Thuê tất cả các chi phí cho việc sửa chữa hệ thống cung cấp điện và hoặc bất kỳ thiệt hại nào khác đối với Khu Vực Thuê cũng như mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc giải quyết bất kỳ khiếu nại nào của bất kỳ bên thứ ba nào khác do sự vi phạm Khoản này bởi Bên Thuê, và
- (ii) disconnect and remove from Lease Area any electrical equipment which overloads or, in the reasonable opinion of Lessor, is likely to overload the electricity supply system.

ngắt kết nối hoặc di dời khỏi Khu Vực Thuê các thiết bị điện gây quá tải, hoặc theo quan điểm hợp lý của Bên Cho Thuê, có thể gây quá tải đối với hệ thống cung cấp điện.

4. Pest control / Kiểm soát côn trùng:

Lessee shall / Bên Thuê phải:

- a. take all reasonable precautions to keep Lease Area free of rodents, vermin, insects, pests, birds and animals; and
thực hiện tất cả các biện pháp phòng ngừa hợp lý để giữ cho Khu Vực Thuê không có các động vật gặm nhấm, sâu bọ, côn trùng, động vật nguy hại, chim chóc; và
- b. without limiting the generality of paragraph (a) above, employ pest exterminators approved by Lessor.

ngoài quy định chung của đoạn (a), khi được Bên Cho Thuê yêu cầu, sử dụng các loại thuốc diệt côn trùng được Bên Cho Thuê chấp thuận.

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

If any infectious disease occurs in Lease Area, Lessee shall:

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

- a. promptly notify Lessor;
thông báo kịp thời cho Bên Cho Thuê;
- b. fumigate, disinfect or treat Lease Area and surrounding areas as directed by Lessor at its own expense; and

bằng chi phí riêng của Bên Thuê, khử trùng, tẩy rửa và xử lý khuôn viên khu vực xung quanh Khu Vực Thuê theo chỉ dẫn của Bên Cho Thuê; và

- c. otherwise comply with any other lawful and reasonable requests of Lessor or any Competent Authorities.

tuân thủ mọi yêu cầu hợp pháp và hợp lý của Bên Cho Thuê và Cơ Quan Có Thẩm Quyền.

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

Lessee, without the prior written consent of Lessor, shall not:

Bên Thuê, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, không được:

- a. store in Lease Area chemicals, acetylene, industrial alcohol, gas, liquid or any other substance of an inflammable, volatile or explosive nature; or

lưu trữ trong khuôn viên Khu Vực Thuê các hóa chất, chất axetylene, cồn công nghiệp, khí đốt, chất lỏng hoặc bất kỳ chất nào khác có tính chất dễ cháy, dễ bốc hơi hoặc dễ nổ; hoặc

- b. use any of the substances in paragraph (a) in Lease Area for any purpose.

sử dụng bất kỳ chất nào đề cập ở đoạn (a) trong khuôn viên Khu Vực Thuê cho bất kỳ mục đích gì.

7. Equipment and media/ Thiết bị và phương tiện:

- a. Lessee, without the prior written consent of Lessor, shall not:

Bên Thuê, nếu không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, không được:

- (i) erect or place in or outside Lease Area any radio or television aerial or antenna; or

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

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

sử dụng hoặc cho phép sử dụng bất kỳ đài phát thanh, máy quay đĩa, máy ghi âm, tivi, loa, màn hình hoặc các thiết bị và phương tiện tương tự khác mà có thể nghe hoặc nhìn thấy từ bên ngoài Khu Vực Thuê.

- b. Lessor, in its absolute discretion and at any time, may withdraw any consent given under this Clause having regard to the interests of:

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

- (i) Lessor; or / Bên Cho Thuê; hoặc

- (ii) any other tenant of Lessor; or / Bất kỳ khách thuê khác của Bên Cho Thuê; hoặc

- (iii) Other tenants / Những Bên Thuê khác.

8. Security / Đảm bảo an ninh:

Lessee shall use reasonable endeavors to / Bên Thuê phải nỗ lực hợp lý để:

- a) protect and keep safe from theft or robbery in Lease Area and any property in it since the handover date from Lessor; and

bảo vệ và giữ an toàn cho khu vực Khu Vực Thuê và các tài sản trong đó không bị trộm hoặc cướp kể từ ngày bàn giao từ Bên Cho Thuê; và

- b) close and securely fasten all doors, windows and other openings when Lessee is not using Lease Area.

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

9. Improper behaviors / Hành vi không phù hợp:

Lessee shall not allow / Bên Thuê không được phép:

- a. any illegal, riotous, disorderly, offensive or improper action or conduct in Lease Area; or
hành động hoặc có hành vi không hợp pháp, bừa bãi, vô trật tự, gây khó chịu hoặc không thích hợp tại Khu Vực Thuê; hoặc
- b. any person behaving in a riotous, disorderly, offensive or improper manner to be or remain in Lease Area.

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

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

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

Lessee shall / Bên Thuê phải:

- (i) at the request of Lessor, appoint fire wardens; and
theo yêu cầu của Bên Cho Thuê cử người phụ trách phòng cháy; và
- (ii) ensure that those fire wardens comply with the requirements of any reasonable emergency evacuation procedures issued from time to time by Lessor.
phải nỗ lực nhằm đảm bảo rằng những người phụ trách phòng cháy tuân thủ các yêu cầu về trình tự sơ tán trong trường hợp khẩn cấp do Bên Cho Thuê ban hành vào từng thời điểm.

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

- (i) Lessee, at all times, shall observe and comply with all fire, emergency or other drills whether or not those involve evacuation of Lease Area.

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

- (ii) Lessee and its staffs shall comply immediately with any request of Lessor where there is a situation which may exposes Lease Area or occupants to danger or risk.

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

11. Other rules for use of the Premises:

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

Lessee shall not / Bên Thuê không được:

- a. inscribe, paint, display or affix any sign, advertisement, name, flagpole, flag or notice on any part of the outside or inside of the Premises without the written consent of Lessor;
khắc, sơn, trưng bày hoặc dán bất kỳ bảng hiệu, bảng quảng cáo, bảng tên, cột cờ, cờ hoặc thông báo trên bất kỳ bộ phận nào bên trong hoặc bên ngoài Công Trình Xây Dựng mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê;
- b. erect any window, blind, window screen or awning without the approval of Lessor;
lắp đặt cửa sổ, rèm, màn hoặc mái cửa sổ mà không có sự đồng ý của Bên Cho Thuê;
- c. play musical instruments in or about the Premises without Lessor's written consent;
sử dụng các dụng cụ âm nhạc trong hoặc quanh Công Trình Xây Dựng mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê;
- d. keep animals or birds in Lease Area without the prior written consent of Lessor;
nuôi động vật hoặc chim chóc trong Khu Vực Thuê mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;
- e. throw away wastepaper or rubbish other than in waste bins;
vứt giấy vụn hoặc rác rưởi ngoài sọt rác;
- f. store or burn rubbish or waste in Lease Area at any time.
chứa hoặc đốt rác hoặc chất thải trong khu vực Khu Vực Thuê vào bất kỳ lúc nào.

12. Lessee, in case of doing food and beverage business, shall:

Bên Thuê trong trường hợp kinh doanh ngành nghề ăn uống, phải:

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

13. Parking / Đậu xe:

Lessee and its staffs shall / Bên Thuê và các nhân viên của mình sẽ:

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

IV. REMEDIES / BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Non-compliance with Lessor's Regulations by Lessee may, at absolute discretion of Lessor and after 03 (three) times of written warnings having been served, result in Lessor's remedies agreed by the Parties in the Lease Agreement, Lessor's Regulations and by the Laws, including without limitation, early termination, and claims for damage compensation.

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



