CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỒNG NAI

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

Số: 1489/ĐGĐ-CT

Đồng Nai, ngày 05 tháng 05 năm 2021

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: **Chi Cục Quản lý Đất Đai tỉnh Đồng Nai.**

Địa chỉ : Số 520, đường Đồng Khởi, P.Tân Hiệp, TP.Biên Hòa

- Căn cứ Luật đất đai ngày 29/11/2013;

- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về việc quy định giá đất;

- Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

- Căn cứ hợp đồng tư vấn định giá đất số: 07/2021/HĐ-ĐGĐ, ngày 26/02/2021 giữa Chi Cục Quản lý Đất Đai tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai).

1. Mục đích định giá đất: Tư vấn trong việc xác định giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 1) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 22/01/2021.

3. Cơ sở định giá đất:

- Chi tiết xem mục 1 phụ lục kèm theo.

4. Thực trạng đất:

- Chi tiết xem mục 2 phụ lục kèm theo.

5. Phương pháp định giá đất:

- Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở các tài liệu do Chi cục Quản lý Đất Đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cung cấp, với phương pháp định giá như trên được áp dụng trong tính toán, Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thông báo kết quả định giá đất như sau:

- Chi tiết xem mục 3 phụ lục kèm theo.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ	GIÁM ĐỐC
Lê Thị Bích Hải	**Hồ Hữu Châu**
Thẻ TĐV số: VIII13.766	***Thẻ TĐV số: I05005***

PHỤ LỤC KÈM THEO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số: 1489/ĐGĐ-CT, ngày 05../05/2021 của Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai)

1. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 291/QĐ-UBND, ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai "về việc cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 1) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai";

- Quyết định số 41/UBND-ĐT, ngày 04/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai "Về việc thảo thuận địa điểm cho Công ty TNHH Hồng Hà đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc *(kèm theo sơ đồ giới thiệu địa điểm)*";

- Quyết định số 1957QĐ-UBND, ngày 11/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai "Về việc phê thành lập cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai";

- Quyết định số 4573/QĐ-UBND, ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai "Về việc sửa đổ, bổ sung Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 11/6/2018 của UBND tỉnh về việc thành lập cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai";

- Quyết định số 1296/QĐ-UBND, ngày 02/5/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai "Về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, diện tích 16,1229 ha tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Hồng Hà";

- Quyết định số 1664/QĐ-UBND, ngày 03/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai "Quyết định chủ trương đầu tư";

- Quyết định số 3158/QĐ-UBND, ngày 31/8/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai "về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai";

- Quyết định số 8143/UBND-KT, ngày 08/10/2020 của UBND huyện Xuân Lộc "Về việc xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc (đợt 1)";

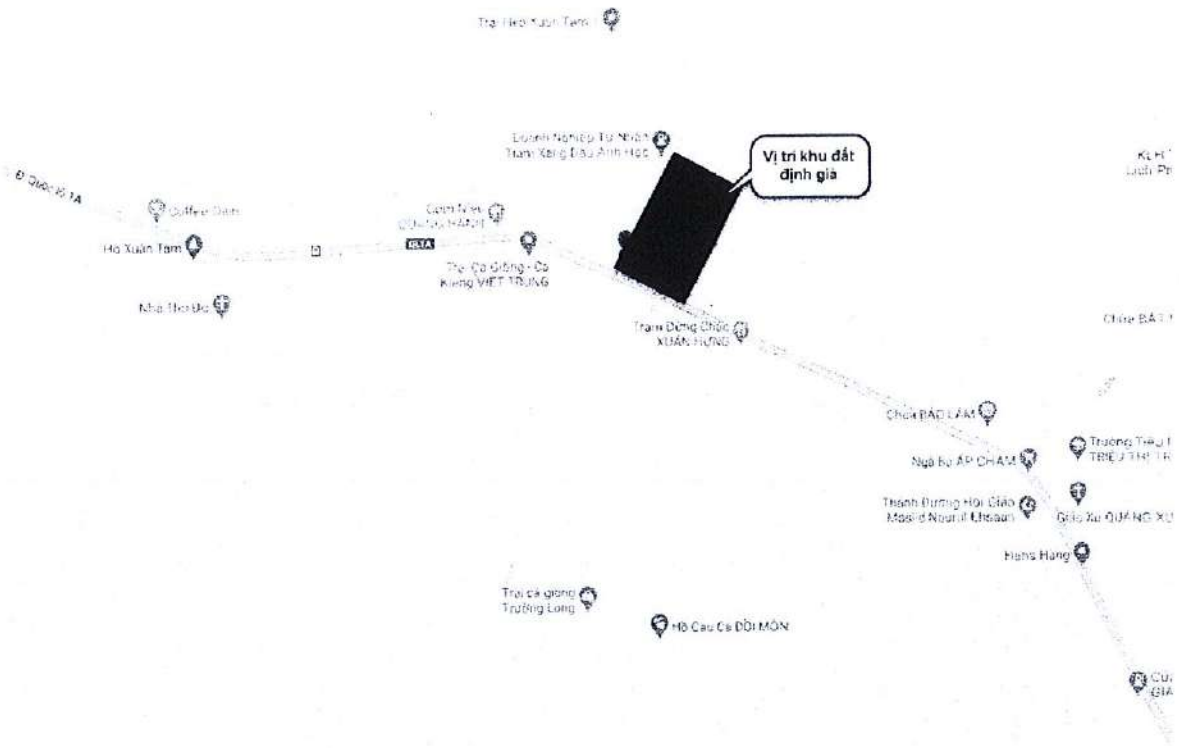
- Công văn số 666/TTPTQĐ, ngày 05/10/2020 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Xuân Lộc "Về việc xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ,, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc (đợt 1)";

- Biên bản ngày 28/9/2020 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Xuân Lộc "về việc bàn giao mặt bằng đã bồi thường, hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc (đợt 1)";

- Căn cứ Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 4672/2020, tỷ lệ:1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Xuân Lộc thực hiện ngày 06/11/2020; Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra ngày 11/11/2020.

2. Thực trạng đất:

Sơ đồ vị trí khu đất định giá:



- ***Diện tích đất định giá:*** Khoảng 140.235,5 m^2.

- ***Vị trí:*** Khu đất tiếp giáp đường Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng).

- ***Mục đích sử dụng:*** Căn cứ Quyết định số 291/QĐ-UBND, ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 1) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Đối với diện tích: 139.366,3 m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích đất công nghiệp: 85.868,2m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích đất công cộng - dịch vụ: 850,3 m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích cây xanh: 26.279,0 m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích đất đấu nối hạ tầng kỹ thuật: 1.801,1 m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích giao thông: 25.567,7 m^2.

- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 03/6/2069 (theo thời hạn hoạt động của dự án tại Quyết định chủ trương đầu tư số 1664/QĐ-UBND ngày 03/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai).

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

2. Đối với diện tích: 869,2 m² (nằm ngoài ranh chủ trương đầu tư thuộc chỉ giới quy hoạch đất giao thông và hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông) Công ty TNHH Hồng Hà được tiếp tục sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, phải giữ nguyên hiện trạng, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch sẽ thu hồi theo quy định.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

- Hiện trạng: trên đất có công trình xây dựng và cây trồng.

3. Kết quả xác định giá đất:

3.1. Kết quả xác định giá đất (thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đến ngày 03/6/2069):

Đvt: đồng

Loại đất	Đường	Diện tích (m^2)	Đơn giá (đ/m^2)	Thành tiền (đ)
Đất cụm công nghiệp (thời hạn đến ngày 03/6/2069).	Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)	139.366,3	920.600	128.300.615.780
Làm tròn				**128.300.600.000**

- Tổng giá trị tài sản định giá là: ***128.300.600.000đ (Một trăm hai mươi tám tỷ, ba trăm triệu, sáu trăm ngàn đồng).***

3.2. Kết quả xác định giá đất (thuê đất trả tiền hàng năm):

Đvt: đồng

Loại đất	Đường	Diện tích (m^2)	Đơn giá (đ/m^2)	Thành tiền (đ)
Đất cụm công nghiệp.	Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)	869,2	1.329.000	1.155.166.800
Làm tròn				**1.155.200.000**

- Tổng giá trị tài sản định giá là: ***1.155.200.000 đ (Một tỷ, một trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm ngàn đồng).***

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 1489/ĐGĐ-BC *Đồng Nai, ngày 05 tháng 05 năm 2021*

BÁO CÁO THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Khách hàng yêu cầu TĐG: Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh Đồng Nai.

I. Mục đích định giá và các thông tin về thửa đất cần định giá.

1. Mục đích định giá: Tư vấn trong việc xác định giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 1) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

2. Thời điểm định giá: Ngày 22/01/2021.

3. Thông tin khu đất cần định giá:

- Diện tích đất định giá: Khoảng 140.235,5 m^2.

- Vị trí: Khu đất tiếp giáp đường Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng).

- Mục đích sử dụng: Căn cứ Quyết định số 291/QĐ-UBND, ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 1) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Đối với diện tích: 139.366,3 m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích đất công nghiệp: 85.868,2m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích đất công cộng - dịch vụ: 850,3 m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích cây xanh: 26.279,0 m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích đất đấu nối hạ tầng kỹ thuật: 1.801,1 m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích giao thông: 25.567,7 m^2.

- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 03/6/2069 (theo thời hạn hoạt động của dự án tại Quyết định chủ trương đầu tư số 1664/QĐ-UBND ngày 03/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai).

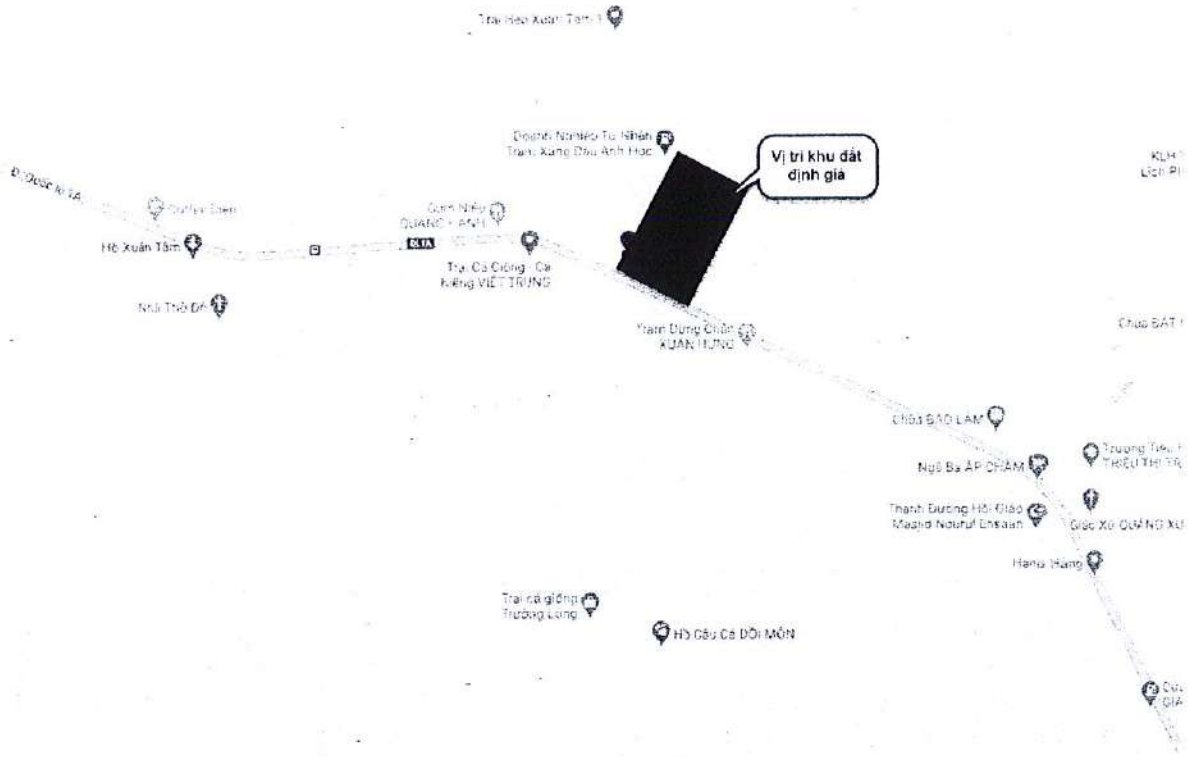
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

2. Đối với diện tích: 869,2 m^2 (nằm ngoài ranh chủ trương đầu tư thuộc chỉ giới quy hoạch đất giao thông và hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông) Công ty TNHH Hồng Hà được tiếp tục sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, phải giữ nguyên hiện trạng, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch sẽ thu hồi theo quy định.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

- Hiện trạng: trên đất có công trình xây dựng và cây trồng.

*** *Sơ đồ vị trí khu đất định giá*:**



II. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường.

- Chi tiết xem mục 1 phụ lục kèm theo.

III. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường "về việc quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất".

- Khu đất định giá là đất Cụm công nghiệp có quy mô tương đối lớn, trên thị trường không có trường hợp chuyển nhượng nằm lân cận vị trí khu đất định giá có cùng mục đích sử dụng đất là đất Cụm công nghiệp. Vì vậy việc sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp hoặc phương pháp chiết trừ để xác định giá đất cho khu đất định giá là không phù hợp.

- Khu đất định giá là đất Cụm công nghiệp sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh... tạo ra giá trị trong tương lai, vì vậy việc áp dụng phương pháp thặng dư phản ánh được tiềm năng phát triển của khu đất định giá.

- Do vậy, DVC sử dụng ***phương pháp thặng dư*** để xác định giá đất cụ thể cho khu đất.

IV. Kết quả xác định giá đất và đề xuất các phương án định giá đất.

1. Kết quả định giá đất:

1.1. Kết quả xác định giá đất (thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đến ngày 03/6/2069):

Đvt: đồng

Loại đất	Đường	Diện tích (m^2)	Đơn giá (đ/m^2)	Thành tiền (đ)
Đất cụm công nghiệp (thời hạn sử dụng đến ngày 03/6/2069).	Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)	139.366,3	920.600	128.300.615.780
Làm tròn				**128.300.600.000**

- Tổng giá trị tài sản định giá là: ***128.300.600.000đ (Một trăm hai mươi tám tỷ, ba trăm triệu, sáu trăm ngàn đồng).***

***1.2.* Kết quả xác định giá đất (thuê đất trả tiền hàng năm):**

Đvt: đồng.

Loại đất	Đường	Diện tích (m^2)	Đơn giá (đ/m^2)	Thành tiền (đ)
Đất cụm công nghiệp.	Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)	869,2	1.329.000	1.155.166.800
Làm tròn				**1.155.200.000**

- Tổng giá trị tài sản định giá là: ***1.155.200.000 đ (Một tỷ, một trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm ngàn đồng).***

So sánh giá quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai:

**** Tham khoản tại khoản 8 Điều 12 (Quyết định 49/2019-31/12/2019 - ban hành Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai)***: Đất trong cùng khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được đầu tư kết cấu hạ tầng thì áp dụng chung vị trí và mức giá theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Quy định này. Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp được đầu tư hạ tầng nhưng chưa có quy định trong bảng giá đất (hình thành sau thời điểm bảng giá đất công bố áp dụng) thì áp dụng chung vị trí và mức giá như sau:

a) Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp tiếp giáp đường Quốc lộ, tỉnh lộ và các đường thuộc nhóm I quy định tại phụ lục XIII của Quy định này thì áp dụng chung mức giá tại vị trí 3 của đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ của đường tiếp giáp có mức giá cao nhất:

Loại đất	Đường	Vị trí	Giá đất UBND tỉnh 2020 (đ/m^2)
Đất cụm công nghiệp.	Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)	Vị trí 3	390.000

**** Căn cứ Nghị định 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017:*** của Chính Phủ về việc "Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất Đai": Tại điều 3 Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất, bổ sung khoản 4 vào Điều 7 như sau: 4. Giá đất trong khung giá đất, bảng giá đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm. Đối với địa phương mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định thời hạn sử dụng đất để tính giá đất trong bảng giá đất khác với quy định tại khoản này thì phải điều chỉnh lại cho phù hợp.

Tại điểm C khoản 2 Điều 3 của thông tư số 77/2014/TT-BTC, ngày 16/6/2014 của Bộ Tài Chính về việc "Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước" trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất còn lại} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

Loại đất	Đường	Vị trí	Giá đất UBND tỉnh 2020 ứng với thời gian 70 năm (840 tháng) (đ/m^2)	Giá đất UBND tỉnh 2020 ứng với thời gian đến ngày 03/6/2069 - 582 tháng (đ/m^2)
Đất cụm công nghiệp.	Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)	Vị trí 3	390.000	270.214

*** Xác định giá đất (thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đến ngày 03/6/2069:**

Đvt: đồng.

Loại đất	Đường	Diện tích (m^2)	Giá đất UBND tỉnh 2020 ứng với thời gian đến ngày 03/6/2069 - 582 tháng (đ/m^2)	Giá đất định giá ứng với thời gian đến ngày 03/6/2069 -582 tháng (đ/m^2)	Chênh lệch	
					Mức giá (đ/m^2)	Tỷ lệ (%)
Đất cụm công nghiệp (thời hạn sử dụng đến ngày 03/6/2069).	Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)	139.366,3	270.214	920.600	650.386	240,69%

*** Xác định giá đất (thuê đất trả tiền hàng năm):**

Đvt: đồng.

Loại đất	Đường	Diện tích (m^2)	Giá đất UBND tỉnh 2020 ứng với thời gian 70 năm	Giá đất định giá ứng với thời gian 70 năm (đ/m^2)	Chênh lệch	
					Mức giá (đ/m^2)	Tỷ lệ (%)
Đất cụm công nghiệp.	Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)	869,2	390.000	1.329.000	939.000	240,77%

2. Thuyết minh phương án định giá đất:

- Chi tiết xem mục 2 phụ lục kèm theo.

V. Đánh giá tác động về kinh tế, xã hội:

- Phương án giá đất trên là phù hợp, làm cơ sở tư vấn cho cơ quan nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO	THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ	GIÁM ĐỐC
Chiếng Thị Thanh Tuyền	**Lê Thị Bích Hải** ***Thẻ TĐV số: VIII13.766***	**Hồ Hữu Châu** ***Thẻ TĐV số: 105005***

PHỤ LỤC KÈM THEO BÁO CÁO

THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số ...../ ĐGĐ-BC, ngày ...../...../2021 của Công ty CP Định giá Đồng Nai)

1. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường

Qua khảo sát thực tế thì khu đất định giá nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng). Qua điều tra thực tế trong 2 năm trở lại đây không có trường hợp chuyển nhượng nằm lân cận vị trí khu đất định giá là đất cụm công nghiệp. Thông thường, các khu đất cụm công nghiệp được các doanh nghiệp thuê lại đầu tư nhà xưởng để sản xuất, kinh doanh lâu dài. Mặt khác cũng có một số nhà đầu tư thuê lại đất cụm công nghiệp, xây dựng nhà xưởng cho thuê lại để đáp ứng nhu cầu các doanh nghiệp cần nhà xưởng để hoạt động ngay, giúp tiết kiệm được chi phí và thời gian xây dựng nhà xưởng. Vì vậy để xác định giá đất cho khu đất định giá. Đơn vị tư vấn giả định khu đất được đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê từ đó xác định giá trị khu đất.

2. Thuyết minh phương án định giá đất:

- *Cơ sở lý luận:* ***Phương pháp thặng dư*** dựa trên nguyên tắc là giá trị vốn hiện tại của bất động sản chính là giá trị còn lại sau khi lấy giá trị ước tính của sự phát triển trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

- *Hạn chế của phương pháp:* Giá trị xác định dựa trên nhiều yếu tố dự kiến phát sinh và có tính kỳ vọng trong trương lai, mọi ước tính về chi phí và giá cho thuê có thể bị thay đổi tùy theo điều kiện của thị trường, giá trị còn lại cuối cùng nhạy cảm đối với những thay đổi trong việc ước tính chi phí và giá cho thuê.

- *Công thức:* Giá trị ước tính của thửa đất = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển.

- *Kết quả:* Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Xây dựng và kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp Xuân Hưng tại huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

2.1. Thông tin dự án các giả định trong phương pháp thặng dư:

a) Thông tin dự án:

- ***Mục đích sử dụng:*** Căn cứ Quyết định số 291/QĐ-UBND, ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 1) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất, cụ thể như sau:

*** Đối với diện tích: 139.366,3 m^2.**

+ Đất sử dụng vào mục đích đất công nghiệp: 85.868,2m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích đất công cộng - dịch vụ: 850,3 m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích cây xanh: 26.279,0 m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích đất đấu nối hạ tầng kỹ thuật: 1.801,1 m^2.

+ Đất sử dụng vào mục đích giao thông: 25.567,7 m^2.

- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 03/6/2069 (theo thời hạn hoạt động của dự án tại Quyết định chủ trương đầu tư số 1664/QĐ-UBND ngày 03/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai).

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

*** Đối với diện tích: 869,2 m^2** (nằm ngoài ranh chủ trương đầu tư thuộc chỉ giới quy hoạch đất giao thông và hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông) Công ty TNHH Hồng Hà được tiếp tục sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, phải giữ nguyên hiện trạng, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch sẽ thu hồi theo quy định.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

b) Các giả định trong phương pháp thặng dư:

❖ **Cơ cấu sử dụng đất:**

- DVC tham khảo một số công trình nhà xưởng trong khu công nghiệp và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCXDVN 01:2008/BXD):

Công ty Cổ phần Dong Jin Việt Nam sở hữu công trình (nằm KCN Long Bình (Loteco)) tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 100 phường Long Bình, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích khu đất: 15.016,4m^2; trong đó diện tích đất xây nhà xưởng: 7.251,4m^2, chiếm khoảng 48% diện tích khu đất.

Công ty TNHH KD Việt Nam sở hữu công trình (nằm KCN Long Bình (Amata)) tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 9 phường Long Bình, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích khu đất: 8.000m^2; trong đó diện tích đất xây nhà xưởng: 2.680,4m^2, chiếm khoảng 34% diện tích khu đất.

Tham khảo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCXDVN 01:2008/BXD) về mật độ xây dựng tối đa đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng (bảng:2.4) có quy mô lô đất ≥ 20.000m^2, chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất ≤10m thì mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất là 60%. Vì vậy, DVC ước tính tỷ lệ đất xây dựng nhà xưởng phục vụ cho mục đích sản sản xuất, kinh doanh chiếm khoảng 60% theo cơ cấu sử dụng đất là phù hợp.

Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà xưởng.	51.520,9	60,0%
2	Đất xây dựng các công trình phụ (trạm biến áp, đất sân đường nội bộ, cổng và hàng rào).	*34.347,3*	*40,0%*
	Tổng cộng	**85.868,2**	**100%**

- Đối với các khu đất là đất cụm công nghiệp thường có thời hạn thuê đất 50 năm. Vì vậy đơn vị tư vấn giả định vòng đời dự án của khu đất định giá là 50 năm (tính từ thời điểm thẩm định giá tháng 01/2021).

- Giả định các khoản chi phí và doanh thu phát sinh cuối năm.

* **Tỷ suất chiết khấu:** Tham khảo lãi suất cho vay trung hạn tại thời điểm định giá đất của các ngân hàng thương mại Nhà nước: BIDV, VCB,VTB,... tại địa bàn tỉnh Đồng Nai để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản dao động từ khoảng 9,8% - 11,0%.

Stt	Ngân hàng	Lãi suất vay trung hạn (Thời hạn 24 - 36 tháng)
1	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)- Chi nhánh Đồng Nai	9,8%
2	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh Biên Hòa	11%
3	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh Đồng Nai	11%
	Bình quân	**10,6%**

Vì vậy, DVC ước tính tỷ lệ chiết khấu bình quân khoảng 10,6% là phù hợp.

* **Tỷ lệ tăng giá cho thuê (doanh thu) và chi phí sửa chữa, bảo trì:**

+ Tỷ lệ tăng giá cho thuê: Tham khảo một số công ty cho thuê nhà xưởng, trên địa bàn như: Tổng Công phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi), D2D, Tổng công ty Tín Nghĩa,...: Mức đơn giá thuê nhà xưởng ổn định trong vòng 5 năm đầu và tăng sau năm thứ 5 từ 7% -15%/(5 năm). Vì vậy, DVC ước tính tỷ lệ tăng giá cho thuê (doanh thu) khoảng **15%/5năm.**

+ Tỷ lệ chi phí bảo trì: Tham khảo Thông tư 03/2017/TT-BXD ngày 16/03/2017 hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng: Mức tỷ lệ % chi phí bảo trì định kỳ hàng năm đối với công trình dân dụng khoảng **0,08 – 0,1 (%)**, công trình công nghiệp nhẹ khoảng **0,06 – 0,1** (%), đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khoảng **0,18 – 0,25 (%)** Vì vậy DVC ước tính tỷ lệ chi phí bảo trì trung bình như sau:

- **0,08%/năm** (trên tổng chi phí xây dựng nhà xưởng, và công trình phụ trợ) là phù hợp.
- **0,2%/năm** (trên tổng chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp) là phù hợp.

* **Lợi nhuận của nhà đầu tư**: Tham khảo các BCTC của các công ty kinh doanh bất động sản được niêm yết trên các sàn chứng khoán và các doanh nghiệp kinh doanh

bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đánh giá trên đặc thù riêng của dự án, và cân nhắc mức ước tính chi phí hợp lý nhất. Cụ thể như sau:

+ **Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Tổng Công ty SONADEZI) - mã CK: SNZ** thì tỉ lệ lợi nhuận trước thuế / tổng chi phí năm 2019:

Stt	Chỉ tiêu	Nội dung
1	Lợi nhuận trước thuế (đồng)	1.441.891.046.706
2	Giá vốn hàng bán (đồng)	3.089.821.070.576
3	Chi phí bán hàng (đồng)	128.145.184.871
4	Chi phí quản lý (đồng)	410.137.767.898
5	Chi phí lãi vay (đồng)	131.325.298.228
6	Chi phí khác (đồng)	4.891.058.056
7	**Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng chi phí (%)**	**38,30%**

+ **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (CTI)** thì tỉ lệ lợi nhuận trước thuế / tổng chi phí năm 2019:

Stt	Chỉ tiêu	Nội dung
1	Lợi nhuận trước thuế (đồng)	96.549.019.310
2	Giá vốn hàng bán (đồng)	428.620.883.460
3	Chi phí bán hàng (đồng)	5.913.074.304
4	Chi phí quản lý (đồng)	72.201.270.037
5	Chi phí lãi vay (đồng)	200.885.083.681
6	Chi phí khác (đồng)	3.013.764.655
7	**Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng chi phí (%)**	**13,59%**

+ **Tổng công ty Đầu tư phát triển Công nghiệp – CTCP (Becamex IDC Corp) - mã CK: BCM**, thì tỉ lệ lợi nhuận trước thuế / tổng chi phí năm 2019:

Stt	Chỉ tiêu	Nội dung
1	Lợi nhuận trước thuế (đồng)	2.981.090.166.769
2	Giá vốn hàng bán (đồng)	4.826.181.247.206
3	Chi phí bán hàng (đồng)	801.918.149.009
4	Chi phí quản lý (đồng)	773.427.851.053
5	Chi phí lãi vay (đồng)	649.005.935.922
6	Chi phí khác (đồng)	48.397.858.191
7	**Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng chi phí (%)**	**41,99%**

+ **Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (mã CK: ITC)** thì tỉ lệ lợi nhuận trước thuế / tổng chi phí năm 2019:

Stt	Chỉ tiêu	Nội dung
1	Lợi nhuận trước thuế (đồng)	117.899.322.236
2	Giá vốn hàng bán (đồng)	294.489.499.518
3	Chi phí bán hàng (đồng)	7.918.963.917
4	Chi phí quản lý (đồng)	32.161.971.690
5	Chi phí lãi vay (đồng)	4.972.515.949
6	Chi phí khác (đồng)	25.336.597.996
7	**Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng chi phí (%)**	**32,31%**

Như vậy qua tham khảo các Công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệ và các công ty kinh doanh Bất động sản trên sàn giao dịch chứng khoán thì tỷ lệ lợi nhuận trước thuế / tổng chi phí dao động trong khoảng từ 13,59% - 41,99%. Tuy nhiên ứng với mỗi quy mô dự án và tình hình thị trường tại thời điểm cho thuê mà tỷ lệ lợi nhuận trước thuế trên tổng chi phí sẽ khác nhau. Đơn vị tư vấn tạm ước tính **lợi nhuận của nhà đầu tư đối với dự án cho thuê nhà xưởng khoảng 20% là phù hợp.**

* **Tỷ lệ tăng giá bán (chi phí):** Tham khảo mức tăng giá hằng năm của chỉ số giá xây dựng qua các năm 2017, 2018, 2019, **DVC** ước tính tỷ lệ tăng giá bán (chi phí) trung bình khoảng **1%/năm.**

* **Đối với chi phí quảng cáo, bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:**

- DVC tham khảo các đơn vị kinh doanh BĐS trên thị trường (đã niêm yết trên sàn giao dịch TPHCM): trang web s.cafef.vn cụ thể như sau:

+ **Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (mã CK: ITC)** thì tỉ lệ lợi nhuận trước thuế / tổng chi phí năm 2019:

Stt	Chỉ tiêu	ITC
1	Doanh thu (đồng)	451.076.374.639
2	Chi phí bán hàng (đồng)	7.918.963.917
3	Chi phí quản lý (đồng)	32.161.971.690
4	**Tỷ lệ chi phí bán hàng và chi phí quản lý /Doanh thu (%)**	**8,89%**

+ **Công ty Cổ phần Địa Ốc 11 (mã CK: D11)** thì tỉ lệ lợi nhuận trước thuế / tổng chi phí năm 2019:

Stt	Chỉ tiêu	D11
1	Doanh thu (đồng)	397.393.651.430
2	Chi phí bán hàng (đồng)	25.964.000

Stt	Chỉ tiêu	D11
3	Chi phí quản lý (đồng)	10.532.477.685
4	**Tỷ lệ chi phí bán hàng và chi phí quản lý /Doanh thu (%)**	**2,66%**

+ **Công ty Cổ phần LICOGI (mã CK: LCG)** thì tỉ lệ lợi nhuận trước thuế/tổng chi phí năm 2019:

Stt	Chỉ tiêu	LCG
1	Doanh thu (đồng)	2.536.267.886.150
2	Chi phí bán hàng (đồng)	51.802.501.111
3	Chi phí quản lý (đồng)	73.537.911.170
4	**Tỷ lệ chi phí bán hàng và chi phí quản lý /Doanh thu (%)**	**4,94%**

Như vậy qua tham khảo các công ty kinh doanh Bất động sản trên sàn giao dịch chứng khoán thì tỉ lệ chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp / doanh thu dao động trong khoảng từ 2,66% - 8,89% (tính trên doanh thu). Tuy nhiên ứng với mỗi quy mô dự án và tình hình thị trường tại thời điểm cho mà tỷ lệ chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp trên doanh thu sẽ khác nhau. Tuy nhiên khu đất đang định giá chưa hoàn thiện về hạ tầng kỹ thuật và với quy mô của dự án đang tiến hành định giá, đơn vị tư vấn ước tính tổng tỉ lệ chi phí bán hàng và chi phí quản lý /doanh thu là **5%.**

* **Các hạng mục công trình phụ trợ (cổng hàng rào và trạm biến áp):** Tham khảo một số công trình nhà xưởng trong khu công nghiệp.

Stt	Tên tài sản	Đvt	Số lượng	CLCL (%)	Đơn giá	Thành tiền
I	**Tham khảo nhà máy sản xuất của Công ty Cổ phần Dong Jin Việt Nam tại KCN Long Bình (Loteco):**					
1	**Công trình chính**					**24.068.500.000**
1.1	Nhà xưởng 1 + 2	m^2	7.251,4	100	2.500.000	18.128.500.000
1.2	Nhà văn phòng	m^2	1.485,0	100	4.000.000	5.940.000.000
2	**Công trình phụ trợ**					**870.600.000**
2.1	Cổng và hàng rào	md	492,0	100	550.000	270.600.000
2.2	Trạm điện	HT	1,0	100	600.000.000	600.000.000
3	**Tỷ lệ (Công trình phụ trợ/công trình chính)**					**4%**
II	**Tham khảo nhà máy sản xuất của Công ty TNHH KD Việt Nam tại KCN Long Bình (Amata):**					

Stt	Tên tài sản	Đvt	Số lượng	CLCL (%)	Đơn giá	Thành tiền
1	**Công trình chính**					**10.269.280.000**
1.1	Nhà xưởng 1 + 2	m^2	2.680,4	100	3.200.000	8.577.280.000
1.2	Nhà văn phòng	m^2	338,40	100	5.000.000	1.692.000.000
2	**Công trình phụ trợ**					**506.250.000**
2.1	Cổng và hàng rào	md	375,0	100	550.000	206.250.000
2.2	Trạm điện	HT	1,0	100	300.000.000	300.000.000
3	**Tỷ lệ (Công trình phụ trợ/công trình chính)**					**5%**
III	**Tham khảo nhà máy sản xuất của Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư ThiBiDi tại KCN An Phước:**					
1	**Công trình chính**					**19.020.800.000**
1.1	Nhà xưởng	m^2	5.376,0	100	2.800.000	15.052.800.000
1.2	Nhà văn phòng	m^2	793,6	100	5.000.000	3.968.000.000
2	**Công trình phụ trợ**					**888.250.000**
2.1	Cổng và hàng rào	md	615,0	100	550.000	338.250.000
2.2	Trạm điện	HT	1,0	100	550.000.000	550.000.000
3	**Tỷ lệ (Công trình phụ trợ/công trình chính)**					**5%**

Qua tham khảo một số công trình nhà xưởng trong khu công nghiệp, DVC ước tính tỷ lệ công trình phụ trợ/công trình chính khoảng 5% là phù hợp.

*** <u>Tỷ lệ diện tích cho thuê hàng năm:</u>**

Sau năm đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp cũng như hạ tầng nhà xưởng và các công trình phụ trợ, khu đất có doanh thu cho thuê bắt đầu từ cuối năm thứ 2. Do khu đất định giá có diện tích cho thuê tương đối, hơn nữa các khu công nghiệp lân cận có diện tích nhà xưởng cho thuê còn trống khá nhiều nên ước tính diện tích cho thuê của năm thứ 2 và năm thứ 3 lần lượt khoảng 50% và 70%.

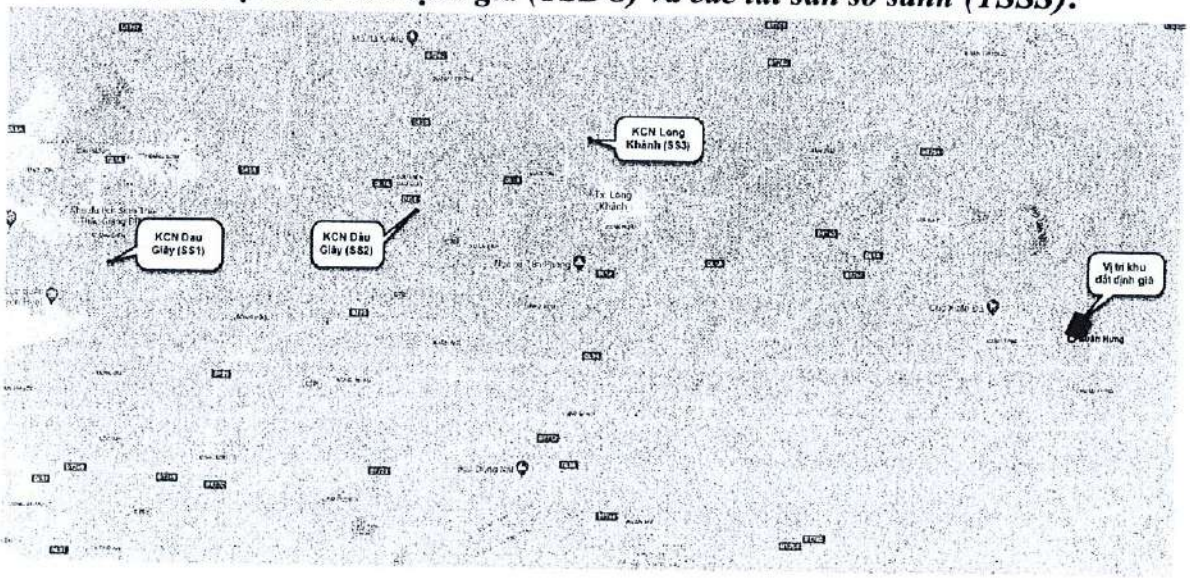
Từ năm thứ 4 trở đi, DVC ước tính diện tích cho thuê khoảng 100% hàng năm là phù hợp.

*** <u>Xác định giá cho thuê nhà xưởng</u>:**

DVC tiến hành điều tra thông tin thị trường giá cho thuê nhà xưởng trên địa bàn lân cận tài sản thẩm định giá, tại thời điểm thẩm định giá được kết quả như sau:

Stt	Tên tài sản	Địa chỉ	Giá cho thuê *(Chưa VAT)*	Nguồn thông tin
1	Nhà 1 tầng khẩu độ 12m, cao ≤ 6m, không có cầu trục: Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn và công trình phụ trợ (Diện tích nhà xưởng: 3.800m^2)	Khu đất nằm tại Nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Giang Điền, tỉnh Đồng Nai.	Giá cho thuê tính trên diện tích xây dựng nhà xưởng: **74.560 (đ/m^2/tháng) tương đương khoảng 3,2USD/m^2/tháng** (chưa bao gồm VAT).	HĐ số: 16/HĐTX/GĐ, ngày 01/10/2019.
2	Nhà 1 tầng khẩu độ 15m, cao ≤ 9m, không có cầu trục: Cột bê tông, kèo thép liền nhịp, tường gạch, mái tôn và các công trình phụ trợ (Diện tích nhà xưởng: 10.000,0m^2).	Khu đất nằm tại Nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai.	Giá cho thuê tính trên diện tích xây dựng nhà xưởng: **85.711 (đ/m^2/tháng) tương đương khoảng 3,7USD/m^2/tháng** (chưa bao gồm VAT).	Số điện thoại Anh Vinh: 0913.158.641. (Môi giới cho thuê nhà xưởng).
3	Nhà 1 tầng khẩu độ 15m, cao ≤ 9m, không có cầu trục: Cột bê tông, kèo thép liền nhịp, tường gạch, mái tôn và các công trình phụ trợ (Diện tích nhà xưởng: 13.000,0m^2).	Khu đất nằm tại Nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.	Giá cho thuê tính trên diện tích xây dựng nhà xưởng: **83.394 (đ/m^2/tháng) tương đương khoảng 3,6USD/m^2/tháng** (chưa bao gồm VAT).	Số điện thoại Anh Tráng: 0986.885.562. (Môi giới cho thuê nhà xưởng).

**** Sơ đồ vị trí tài sản định giá (TSĐG) và các tài sản so sánh (TSSS):***



a) Thông tin của 3 nhà xưởng so sánh:

Stt	Các yếu tố so sánh	TSĐG (Giả định)	TSSS1 (SS1)	TSSS2 (SS2)	TSSS3 (SS3)
1	Nguồn thông tin		Nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Giang Điền: HĐ số: 16/HĐTX/GĐ, ngày 01/10/2019	Nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Dầu Giây: Anh Vinh: 0913.158.641	Nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Long Khánh: Anh Tráng: 0986.885.562
2	Mục đích sử dụng	Cụm công nghiệp	Đất khu công nghiệp	Đất khu công nghiệp	Đất khu công nghiệp
3	Vị trí.	Khu vực dân cư tương đối thưa	Khu vực dân cư tương đối đông	Khu vực dân cư tương đối đông	Khu vực dân cư tương đối đông
4	Giao thông	tiếp giáp đường Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)) tại xã Xuân Hưng huyện Xuân Lộc.	KCN Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom.	KCN Dầu Giây xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất.	KCN Long Khánh - xã Bình Lộc, thị xã Long Khánh.
5	Kết cấu nhà xưởng	Nhà 1 tầng khẩu độ 12m, cao ≤ 6m, không có cầu trục: Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn.	Nhà 1 tầng khẩu độ 12m, cao ≤ 6m, không có cầu trục: Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn.	Nhà 1 tầng khẩu độ 15m, cao ≤ 9m, không có cầu trục: Cột bê tông, kèo thé liền nhịp, tường gạch, mái tôn.	Nhà 1 tầng khẩu độ 15m, cao ≤ 9m, không có cầu trục: Cột bê tông, kèo thé liền nhịp, tường gạch, mái tôn.
6	Diện tích nhà xưởng (m^2)	51.520,9	5.582,5	10.000	13.000
7	Đơn giá nhà xưởng cho thuê (đ/m^2/tháng)	Chưa biết, cần thẩm định giá	**74.560**	**85.711**	**83.394**

* *Khảo sát thị trường DVC thu thập được các thông tin:*

- Nhà xưởng tiếp giáp đường Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc kém

hơn các nhà xưởng nằm trong khu công nghiệp (KCN Giang Điền, KCN Dầu Giây, KCN Long Khánh gần tuyến đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây) là 20%.

- Kết cấu nhà xưởng: nhà 1 tầng khẩu độ 12m, cao ≤ 6m, không có cầu trục: Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn kém hơn nhà 1 tầng khẩu độ 15m, cao ≤ 9m, không có cầu trục: Cột bê tông, kèo thé liền nhịp, tường gạch, mái tôn là 20%.

b) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

** Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:*

Kết quả phân tích cho thấy thửa đất cần định giá (giả định) và 03 thửa đất so sánh có các yếu tố khác biệt (giao thông, các yếu tố hạ tầng khác).

** Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.*

- ***Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về giao thông:*** Nhà xưởng định giá (tiếp giáp đường Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc) kém hơn các nhà xưởng SS1, SS2,SS3 (nằm trong khu công nghiệp KCN Giang Điền, KCN Dầu Giây, KCN Long Khánh gần đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây) là 20%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của các nhà xưởng SS1,2,3 lần lượt là 120%; 120%; 120%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của nhà xưởng SS1,2,3 là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

- ***Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về các yếu tố hạ tầng khác (kết cấu):*** Nhà xưởng giả định định giá và nhà xưởng SS1 (nhà 1 tầng khẩu độ 12m, cao ≤ 6m, không có cầu trục: Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn) kém hơn các nhà xưởng SS1, SS2,SS3 (nhà 1 tầng khẩu độ 15m, cao ≤ 9m, không có cầu trục: Cột bê tông, kèo thé liền nhịp, tường gạch, mái tôn) là 20%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của các nhà xưởng SS1,2,3 lần lượt là 120%; 120%; 120%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của nhà xưởng SS1,2,3 là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

C) Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

Stt	Các yếu tố so sánh	TSTĐG (giả định)	TSSS1 (TT1)	TSSS2 (TT2)	TSSS3 (TT3)
1	Diện tích (m^2)		5.582,5	10.000,0	13.000,0

Stt	Các yếu tố so sánh	TSTĐG (giả định)	TSSS1 (TT1)	TSSS2 (TT2)	TSSS3 (TT3)
2	Nhà xưởng chuyển nhượng (đ/m^2/tháng)		74.560	85.711	83.394
3	**Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:**				
3.1	Giao thông	Tiếp giáp đường Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)) tại xã Xuân Hưng huyện Xuân Lộc.	KCN Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, gần tuyến đường cao tốc.	KCN Dầu Giây xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, gần tuyến đường cao tốc.	KCN Long Khánh - xã Bình Lộc, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, gần tuyến đường cao tốc.
+	Tỷ lệ	100%	120%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		-12.427	-14.285	-13.899
3.2	Kết cấu nhà xưởng.	Nhà 1 tầng khẩu độ 12m, cao ≤ 6m, không có cầu trục: Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn.	Nhà 1 tầng khẩu độ 12m, cao ≤ 6m, không có cầu trục: Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn.	Nhà 1 tầng khẩu độ 15m, cao ≤ 9m, không có cầu trục: Cột bê tông, kèo thé liền nhịp, tường gạch, mái tôn.	Nhà 1 tầng khẩu độ 15m, cao ≤ 9m, không có cầu trục: Cột bê tông, kèo thé liền nhịp, tường gạch, mái tôn.
+	Tỷ lệ	100%	100%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		0	-14.285	-13.899
4	***Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh:***		**62.133**	**57.141**	**55.596**

d) Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\frac{62.133 + 57.141 + 55.596}{3} = 58.290 \text{ đ/m}^2\text{/tháng}$$

(làm tròn: **58.300 đ/m^2/tháng**)

- So sánh tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá so với giá đất ước tính theo từng thửa đất so sánh:

Stt	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m^2)	**58.290**	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS1	-6,19%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS2	2,01%	<10%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS3	4,85%	<10%

*** Kết luận:**

Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức giá chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 10%. Vì vậy DVC ước đơn giá nhà xưởng cho thuê tại khu đất định giá: ***58.300 đ/m^2/tháng*** là phù hợp.

Sau khi phân tích, đánh giá DVC ước tính giá thuê nhà xưởng cho khu đất định giá là: ***58.300 đ/m^2/tháng*** (giá thuê chưa VAT) làm cơ sở tính toán cho phương pháp thặng dư là phù hợp.

Bảng tổng hợp giá bán và các giả định về chi phí, doanh thu:

Stt	Các chỉ tiêu	Giá trị	ĐVT
1	Đơn giá thuê nhà xưởng		
1.1	*- Giá bao gồm VAT (10 %)*	64.130	đ/m^2/tháng
1.2	*- Giá đã trừ thuế*	**58.300**	đ/m^2/tháng
2	Số tháng có thu nhập trong năm	12	tháng
3	Tỷ lệ tăng giá 5 năm 1 lần (giá thuê).	15,0%	/5 năm
4	Tỷ lệ chiết khấu	10,6%	/năm (Khảo sát thông tin từ thị trường)
5	Lợi nhuận nhà đầu tư	20,0%	/năm (Giá trị thửa đất + Tổng chi phí đầu tư hạ tầng)
6	Tỷ lệ trượt giá hàng năm (chi phí)	1%	/năm
7	Chi phí quản lý kinh doanh, chi phí bán hàng, hoa hồng.	5%	(DT trước VAT)
8	Chi phí bảo trì nhà xưởng và công trình phụ trợ.	0,08%	/năm(Tổng chi phí xây dựng nhà xưởng và công trình phụ trợ)

Stt	Các chỉ tiêu	Giá trị	ĐVT
9	Chi phí bảo trì hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, cụm cong nghiệp.	0,20%	/năm(Tổng chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp.)

2.1. Xác định giá đất khu đất (85.868,2m^2):

❖ **Ước tính tổng doanh thu phát triển:**

- Hiện giá doanh thu là: **384.587.899.123** (đồng)

* Giá trị doanh thu từng năm thể hiện chi tiết bảng sau:

Năm		Chỉ số hiện giá	Thu nhập từ cho thuê (có tính đến yếu tố tăng giá)	Tỷ lệ diện tích cho thuê hàng năm	Diện tích cho thuê hàng năm	Đơn giá cho thuê hàng nămThu nhập từ cho thuê	Doanh thu	Hiện giá doanh thu về hiện tại
			Tỷ lệ tăng giá thuê					
01/2021	0	1,000	0%	0%	-	-	-	-
01/2022	1	0,911		0%	-	-	-	-
01/2023	2	0,829		50%	25.760,5	699.600	18.022.017.816	14.733.066.895
01/2024	3	0,755		70%	36.064,6	699.600	25.230.824.942	18.649.451.765
01/2025	4	0,688		100%	51.520,9	699.600	36.044.035.632	24.088.674.458
01/2026	5	0,627	15%	100%	51.520,9	804.540	41.450.640.977	25.046.994.238
01/2027	6	0,571		100%	51.520,9	804.540	41.450.640.977	22.646.468.569
01/2028	7	0,520		100%	51.520,9	804.540	41.450.640.977	20.476.011.365
01/2029	8	0,473		100%	51.520,9	804.540	41.450.640.977	18.513.572.662
01/2030	9	0,431		100%	51.520,9	804.540	41.450.640.977	16.739.215.789
01/2031	10	0,393	15%	100%	51.520,9	925.221	47.668.237.123	17.405.152.041
01/2032	11	0,358		100%	51.520,9	925.221	47.668.237.123	15.737.027.162
01/2033	12	0,326		100%	51.520,9	925.221	47.668.237.123	14.228.776.819
01/2034	13	0,297		100%	51.520,9	925.221	47.668.237.123	12.865.078.498
01/2035	14	0,270		100%	51.520,9	925.221	47.668.237.123	11.632.078.208
01/2036	15	0,246	15%	100%	51.520,9	1.064.004	54.818.472.692	12.094.837.196
01/2037	16	0,224		100%	51.520,9	1.064.004	54.818.472.692	10.935.657.501
01/2038	17	0,204		100%	51.520,9	1.064.004	54.818.472.692	9.887.574.594
01/2039	18	0,186		100%	51.520,9	1.064.004	54.818.472.692	8.939.940.863

Năm		Chỉ số hiện giá	Thu nhập từ cho thuê (có tính đến yếu tố tăng giá)	Tỷ lệ diện tích cho thuê hàng năm	Diện tích cho thuê hàng năm	Đơn giá cho thuê hàng nămThu nhập từ cho thuê	Doanh thu	Hiện giá doanh thu về hiện tại
			Tỷ lệ tăng giá thuê					
01/2040	19	0,169		100%	51.520,9	1.064.004	54.818.472.692	8.083.129.171
01/2041	20	0,154	15%	100%	51.520,9	1.223.605	63.041.243.596	8.404.700.313
01/2042	21	0,140		100%	51.520,9	1.223.605	63.041.243.596	7.599.186.540
01/2043	22	0,128		100%	51.520,9	1.223.605	63.041.243.596	6.870.873.906
01/2044	23	0,116		100%	51.520,9	1.223.605	63.041.243.596	6.212.363.387
01/2045	24	0,106		100%	51.520,9	1.223.605	63.041.243.596	5.616.965.088
01/2046	25	0,097	15%	100%	51.520,9	1.407.145	72.497.430.135	5.840.424.820
01/2047	26	0,088		100%	51.520,9	1.407.145	72.497.430.135	5.280.673.436
01/2048	27	0,080		100%	51.520,9	1.407.145	72.497.430.135	4.774.569.110
01/2049	28	0,073		100%	51.520,9	1.407.145	72.497.430.135	4.316.970.262
01/2050	29	0,066		100%	51.520,9	1.407.145	72.497.430.135	3.903.228.085
01/2051	30	0,061	15%	100%	51.520,9	1.618.217	83.372.044.655	4.058.510.215
01/2052	31	0,055		100%	51.520,9	1.618.217	83.372.044.655	3.669.539.073
01/2053	32	0,050		100%	51.520,9	1.618.217	83.372.044.655	3.317.847.263
01/2054	33	0,046		100%	51.520,9	1.618.217	83.372.044.655	2.999.861.902
01/2055	34	0,042		100%	51.520,9	1.618.217	83.372.044.655	2.712.352.533
01/2056	35	0,038	15%	100%	51.520,9	1.860.950	95.877.851.353	2.820.258.059
01/2057	36	0,035		100%	51.520,9	1.860.950	95.877.851.353	2.549.962.079
01/2058	37	0,031		100%	51.520,9	1.860.950	95.877.851.353	2.305.571.500
01/2059	38	0,029		100%	51.520,9	1.860.950	95.877.851.353	2.084.603.526
01/2060	39	0,026		100%	51.520,9	1.860.950	95.877.851.353	1.884.813.315
01/2061	40	0,024	15%	100%	51.520,9	2.140.092	110.259.529.056	1.959.796.846
01/2062	41	0,022		100%	51.520,9	2.140.092	110.259.529.056	1.771.968.215

Năm		Chỉ số hiện giá	Thu nhập từ cho thuê (có tính đến yếu tố tăng giá)	Tỷ lệ diện tích cho thuê hàng năm	Diện tích cho thuê hàng năm	Đơn giá cho thuê hàng nămThu nhập từ cho thuê	Doanh thu	Hiện giá doanh thu về hiện tại
			Tỷ lệ tăng giá thuê					
01/2063	42	0,020		100%	51.520,9	2.140.092	110.259.529.056	1.602.141.243
01/2064	43	0,018		100%	51.520,9	2.140.092	110.259.529.056	1.448.590.636
01/2065	44	0,016		100%	51.520,9	2.140.092	110.259.529.056	1.309.756.452
01/2066	45	0,015	15%	100%	51.520,9	2.461.106	126.798.458.415	1.361.862.495
01/2067	46	0,014		100%	51.520,9	2.461.106	126.798.458.415	1.231.340.412
01/2068	47	0,012		100%	51.520,9	2.461.106	126.798.458.415	1.113.327.678
01/2069	48	0,011		100%	51.520,9	2.461.106	126.798.458.415	1.006.625.387
01/2070	49	0,010		100%	51.520,9	2.461.106	126.798.458.415	910.149.536
01/2071	50	0,009	15%	100%	51.520,9	2.830.272	145.818.227.177	946.358.017
	Cộng						**4.088.622.544.703**	**384.587.899.123**

❖ **Ước tính tổng chi phí phát triển:**

+ **Chi phí xây dựng nhà xưởng:** Tham khảo Quyết định 65/QĐ-BXD của Bộ Xây Dựng ban hành ngày 20/01/2021 Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phần kết cấu công trình năm 2020 (bảng 40.1, Suất vốn đầu tư xây dựng nhà xưởng - trang 46): Đối với nhà xưởng sản xuất (nhà 1 tầng khẩu độ 12m, cao ≤ 6m, không có cầu trục), kết cấu (dòng 12600.07: Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn là 2.390.000 (đ/m^2 XD) x Hệ số vùng: 1,012 (Vùng 5: các tỉnh Đông Nam Bộ) = 2.418.680 (đ/m^2), tương đương **2.198.800 đ/m^2 chưa VAT – Làm tròn**.

Nội dung	Đvt	Số lượng	Đơn giá (đ/m^2)	Thành tiền (đ)	Ghi chú
1. Nhà xưởng	m^2	51.520,9	2.198.800	113.284.198.896	Căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng QĐ 65/QĐ-BXD, **ngày 20/01/2021**
2. Công trình phụ trợ (trạm biến áp, cổng và hàng rào)	HT	1,0	0	5.664.209.945	bằng 5% giá trị nhà xưởng
Tổng cộng				**118.948.408.841**	

+ Phân bổ và hiện giá chi phí xây dựng nhà xưởng và công trình phụ trợ:

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	01/2021	01/2022
	0	**1**
Tỷ lệ thực hiện	0%	100%
1. Chi phí xây dựng nhà xưởng.	-	113.284.198.896
2. Công trình phụ trợ (trạm biến áp, cổng và hàng rào)	-	5.664.209.945
Tổng chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng nhà xưởng	-	*118.948.408.841*
Tổng chi phí xây dựng danh nghĩa (tăng giá)	-	120.137.892.929
Chỉ số hiện giá	1,000	0,904
Tổng chi phí xây dựng hiện giá	-	**108.623.772.992**

+ Chi phí đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp:

- Căn cứ Quyết định số 291/QĐ-UBND, ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 1) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xí nghiệp công nghiệp	85.868,2	61,61%
2	Đất công cộng dịch vụ	850,3	0,61%
3	Đất cây xanh mặt nước	26.279,0	18,86%
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.801,0	1,29%
5	Đất giao thông	24.567,7	17,63%
	Tổng Cộng	**139.366,2**	**100%**

- Căn cứ Quyết định 65/QĐ-BXD của Bộ Xây Dựng ban hành ngày 20/01/2021 Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phần kết cấu công trình năm 2020 (bảng 42, Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị - trang 49): Công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp có quy mô dưới 100ha, suất vốn đầu tư là: 9.250 (triệu đồng/ha) x hệ số vùng: 1,046 (vùng 5) = 9.675.500 (đ/ha) bao gồm VAT; tương đương: **879.591đ/m^2 chưa VAT**).

- *Đơn giá bình quân/diện tích đất thương phẩm*:

+ Tỷ lệ diện tích đất thương phẩm (61,61%).

= 879.591 đ/m^2 /(61,61% là tỷ lệ đất thương phẩm) = 1.427.598 đ/m^2 (làm tròn **1.427.600 đ/m^2 chưa VAT**).

=> Chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp của khu đất định giá = 1.427.600 đ/m^2 x 85.868,2 m^2 = **122.585.242.555 (đ).**

*** Phân bổ và hiện giá chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu (cụm) công nghiệp:**

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	01/2021	01/2022
	0	1
Tỷ lệ thực hiện	0%	100%
Tổng chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.	*0*	*122.585.242.555*
Tổng chi phí xây dựng danh nghĩa (tăng giá)	0	123.811.094.980
Chỉ số hiện giá	1,000	0,904
Tổng hiện giá chi phí xây dựng	-	**111.944.932.170**

Chi phí phát triển từng năm thể hiện chi tiết bảng sau:

Năm		Chỉ số hiện giá	Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng nhà xưởng danh nghĩa	Chi phí đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp danh nghĩa	Chi phí quản lý kinh doanh, chi phí bán hàng, hoa hồng	Chi phí bảo trì nhà xưởng và công trình phụ trợ	Chi phí bảo trì hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.	Cộng	Hiện giá chi phí về hiện tại
01/2021	0	1,000	-	-	-	-	-	-	-
01/2022	1	0,911	120.137.892.929	123.811.094.980	-	-	-	243.948.987.909	220.568.705.162
01/2023	2	0,829	-	-	901.100.891	95.158.727	245.170.485	1.241.430.103	1.014.873.747
01/2024	3	0,755	-	-	1.261.541.247	95.158.727	245.170.485	1.601.870.459	1.184.028.106
01/2025	4	0,688	-	-	1.802.201.782	95.158.727	245.170.485	2.142.530.994	1.431.879.941
01/2026	5	0,627	-	-	2.072.532.049	95.158.727	245.170.485	2.412.861.261	1.457.997.287
01/2027	6	0,571	-	-	2.072.532.049	95.158.727	245.170.485	2.412.861.261	1.318.261.562
01/2028	7	0,520	-	-	2.072.532.049	95.158.727	245.170.485	2.412.861.261	1.191.918.229
01/2029	8	0,473	-	-	2.072.532.049	95.158.727	245.170.485	2.412.861.261	1.077.683.752
01/2030	9	0,431	-	-	2.072.532.049	95.158.727	245.170.485	2.412.861.261	974.397.606
01/2031	10	0,393	-	-	2.383.411.856	95.158.727	245.170.485	2.723.741.068	994.522.354
01/2032	11	0,358	-	-	2.383.411.856	95.158.727	245.170.485	2.723.741.068	899.206.469
01/2033	12	0,326	-	-	2.383.411.856	95.158.727	245.170.485	2.723.741.068	813.025.740
01/2034	13	0,297	-	-	2.383.411.856	95.158.727	245.170.485	2.723.741.068	735.104.648
01/2035	14	0,270	-	-	2.383.411.856	95.158.727	245.170.485	2.723.741.068	664.651.580
01/2036	15	0,246	-	-	2.740.923.635	95.158.727	245.170.485	3.081.252.847	679.830.169
01/2037	16	0,224	-	-	2.740.923.635	95.158.727	245.170.485	3.081.252.847	614.674.655
01/2038	17	0,204	-	-	2.740.923.635	95.158.727	245.170.485	3.081.252.847	555.763.703
01/2039	18	0,186	-	-	2.740.923.635	95.158.727	245.170.485	3.081.252.847	502.498.827

Năm		Chỉ số hiện giá	Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng nhà xưởng danh nghĩa	Chi phí đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp danh nghĩa	Chi phí quản lý kinh doanh, chi phí bán hàng, hoa hồng	Chi phí bảo trì nhà xưởng và công trình phụ trợ	Chi phí bảo trì hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.	Cộng	Hiện giá chi phí về hiện tại
01/2040	19	0,169	-	-	2.740.923.635	95.158.727	245.170.485	3.081.252.847	454.338.903
01/2041	20	0,154	-	-	3.152.062.180	95.158.727	245.170.485	3.492.391.392	465.607.931
01/2042	21	0,140	-	-	3.152.062.180	95.158.727	245.170.485	3.492.391.392	420.983.663
01/2043	22	0,128	-	-	3.152.062.180	95.158.727	245.170.485	3.492.391.392	380.636.223
01/2044	23	0,116	-	-	3.152.062.180	95.158.727	245.170.485	3.492.391.392	344.155.717
01/2045	24	0,106	-	-	3.152.062.180	95.158.727	245.170.485	3.492.391.392	311.171.535
01/2046	25	0,097	-	-	3.624.871.507	95.158.727	245.170.485	3.965.200.719	319.438.312
01/2047	26	0,088	-	-	3.624.871.507	95.158.727	245.170.485	3.965.200.719	288.823.067
01/2048	27	0,080	-	-	3.624.871.507	95.158.727	245.170.485	3.965.200.719	261.142.013
01/2049	28	0,073	-	-	3.624.871.507	95.158.727	245.170.485	3.965.200.719	236.113.936
01/2050	29	0,066	-	-	3.624.871.507	95.158.727	245.170.485	3.965.200.719	213.484.572
01/2051	30	0,061	-	-	4.168.602.233	95.158.727	245.170.485	4.508.931.445	219.492.570
01/2052	31	0,055	-	-	4.168.602.233	95.158.727	245.170.485	4.508.931.445	198.456.211
01/2053	32	0,050	-	-	4.168.602.233	95.158.727	245.170.485	4.508.931.445	179.435.996
01/2054	33	0,046	-	-	4.168.602.233	95.158.727	245.170.485	4.508.931.445	162.238.694
01/2055	34	0,042	-	-	4.168.602.233	95.158.727	245.170.485	4.508.931.445	146.689.597
01/2056	35	0,038	-	-	4.793.892.568	95.158.727	245.170.485	5.134.221.780	151.023.726
01/2057	36	0,035	-	-	4.793.892.568	95.158.727	245.170.485	5.134.221.780	136.549.481
01/2058	37	0,031	-	-	4.793.892.568	95.158.727	245.170.485	5.134.221.780	123.462.460
01/2059	38	0,029	-	-	4.793.892.568	95.158.727	245.170.485	5.134.221.780	111.629.711
01/2060	39	0,026	-	-	4.793.892.568	95.158.727	245.170.485	5.134.221.780	100.931.022
01/2061	40	0,024	-	-	5.512.976.453	95.158.727	245.170.485	5.853.305.665	104.038.989
01/2062	41	0,022	-	-	5.512.976.453	95.158.727	245.170.485	5.853.305.665	94.067.802
01/2063	42	0,020	-	-	5.512.976.453	95.158.727	245.170.485	5.853.305.665	85.052.263

Năm		Chỉ số hiện giá	Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng nhà xưởng danh nghĩa	Chi phí đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp danh nghĩa	Chi phí quản lý kinh doanh, chi phí bán hàng, hoa hồng	Chi phí bảo trì nhà xưởng và công trình phụ trợ	Chi phí bảo trì hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.	Cộng	Hiện giá chi phí về hiện tại
01/2064	43	0,018	-	-	5.512.976.453	95.158.727	245.170.485	5.853.305.665	76.900.780
01/2065	44	0,016	-	-	5.512.976.453	95.158.727	245.170.485	5.853.305.665	69.530.542
01/2066	45	0,015	-	-	6.339.922.921	95.158.727	245.170.485	6.680.252.133	71.748.387
01/2067	46	0,014	-	-	6.339.922.921	95.158.727	245.170.485	6.680.252.133	64.871.959
01/2068	47	0,012	-	-	6.339.922.921	95.158.727	245.170.485	6.680.252.133	58.654.574
01/2069	48	0,011	-	-	6.339.922.921	95.158.727	245.170.485	6.680.252.133	53.033.069
01/2070	49	0,010	-	-	6.339.922.921	95.158.727	245.170.485	6.680.252.133	47.950.334
01/2071	50	0,009	-	-	7.290.911.359	95.158.727	245.170.485	7.631.240.571	49.526.632
	Cộng		**120.137.892.929**	**123.811.094.980**	**185.201.732.279**	**4.662.777.627**	**12.013.353.770**	**445.826.851.585**	**242.680.204.211**

❖ **Lợi nhuận nhà đầu tư :**

= 20% ($V_{đất}$ + Chi phí xây dựng nhà xưởng + chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng)
= 20% ($V_{đất}$ + 108.623.772.992 đồng + 111.944.932.170 đồng)
= 44.113.741.032 đồng + 20%$V_{đất}$.

Trong đó: $V_{đất}$ là giá trị khu đất.

Kết luận: Hiện giá tổng chi phí phát triển

= 242.680.204.211 đồng + 44.113.741.032 đồng + 20%$V_{đất}$ = 286.793.945.243 đồng + 20%$V_{đất}$.

❖ **<u>Tính giá trị quyền sử dụng đất của khu đất</u>:**

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 384.587.899.123 (đồng).

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 286.793.945.243 đồng + 20%$V_{đất}$

Trong đó: $V_{đất}$ là giá trị khu đất.

Vậy giá trị của 85.868,2m² đất tại vị trí khu đất là:

$V_{đất}$ = 384.587.899.123 – (286.793.945.243 + 20% $V_{đất}$)

$V_{đất}$ = (384.587.899.123 – 286.793.945.243)/(1+ 20%)

=> $V_{đất}$ = 81.494.961.566 đồng.

=> $V_{đất}$ = 81.494.961.566 đồng / 85.868,2 m² = 949.070 (đồng/m²); **làm tròn = 949.100 (đồng/m²).**

=> Đơn giá đất bình quân (thời hạn 50 năm) là: 949.100 (đồng/m²).

❖ **<u>Xác định giá đất ứng với thời gian thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đến ngày 03/6/2069 (582 tháng):</u>**

Từ giá đất đã xác định ở trên ứng với thời gian thuê đất 50 năm (600 tháng), DVC ước tính giá đất ứng với thời gian thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đến ngày 03/6/2069 (582 tháng) như sau:

Đvt: đồng/m².

Loại đất	Đường	Đơn giá ứng với thời gian 50 năm - 600 tháng (đ/m²)	Đơn giá ứng với thời hạn đến ngày 03/6/2069 - 582 tháng (đ/m²)
Đất cụm công nghiệp.	Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)	949.100	**920.600**

❖ **<u>Xác định giá đất ứng với thời gian thuê đất trả tiền hàng năm</u>:**

Từ giá đất đã xác định ở trên ứng với thời gian thuê đất 50 năm (600 tháng), DVC ước tính giá đất ứng với thời hạn 70 năm (840 tháng) như sau:

Đvt: đồng/m^2.

Loại đất	**Đường**	**Đơn giá ứng với thời gian 50 năm - 600 tháng (đ/m^2)**	**Đơn giá ứng với thời hạn 70 năm - 840 tháng (đ/m^2)**
Đất cụm công nghiệp.	Quốc lộ 1A đoạn qua xã Xuân Hưng (từ giáp ranh xã Xuân Tâm đến hết cây xăng Huy Hoàng)	949.100	**1.329.000**

Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 22.01.2021 09:22:10 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 291 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 22 tháng 01 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 1) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính Phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đấtt, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Xuân Lộc được phê duyệt tại Quyết định số 5051/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 45/TTr-STNMT ngày 09 tháng 01 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê diện tích 139.366,3m^2 đất (đã trừ 869,2m^2 đất nằm ngoài ranh chủ trương đầu tư thuộc chỉ giới quy hoạch đất giao thông và hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (đã được Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc thu hồi của hộ gia đình, cá nhân tại các Quyết định số 4877/QĐ-UBND; Quyết định số 4878/QĐ-UBND; Quyết định số 4879/QĐ-UBND; Quyết định số 4880/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2020 và đã xác nhận hoàn thành

công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Văn bản số 8143/UBND-KT ngày 08 tháng 10 năm 2020) để sử dụng vào mục đích đất cụm công nghiệp (đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Xuân Hưng), trong đó:

1. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) Diện tích 85.868,2m^2 đất sử dụng vào mục đích đất công nghiệp.

b) Diện tích 850,3m^2 đất sử dụng vào mục dích đất công công – dịch vụ.

c) Diện tích 26.279,0m^2 đất sử dụng vào mục đích đất cây xanh.

d) Diện tích 1.801,1m^2 đất sử dụng vào mục đích đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

e) Diện tích 24.567,7m^2 đất sử dụng vào mục đích đất giao thông.

2. Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 03 tháng 06 năm 2069 (theo thời hạn hoạt động của dự án tại Quyết định chủ trương đầu tư số 1664/QĐ-UBND ngày 03 tháng 06 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai).

3. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

4. Thời điểm tính tiền thuê đất: Tính từ ngày Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành.

5. Đối với diện tích 869,2m^2 (nằm ngoài ranh chủ trương đầu tư thuộc chỉ giới quy hoạch đất giao thông và hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông) Công ty TNHH Hồng Hà được tiếp tục sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, phải giữ nguyên hiện trạng, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch sẽ thu hồi đất theo quy định.

a) Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

b) Thời điểm tính tiền thuê đất: Tính từ ngày Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành.

6. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo tờ Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 4672/2020, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc thực hiện ngày 06 tháng 11 năm 2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ký kiểm tra nội nghiệp ngày 11 tháng 11 năm 2020 *(kèm theo)*.

Điều 2. Trách nhiệm thực hiện

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa.

b) Ký Hợp đồng thuê đất; Ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2014.

c) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Hồng Hà sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

d) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai: Chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH Hồng Hà; thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

2. Sở Tài chính có trách nhiệm: xác định các khoản mà Công ty TNHH Hồng Hà được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có).

3. Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xác định giá thuê đất để làm cơ sở cho Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất.

b) Xác định, ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính và hướng dẫn Công ty TNHH Hồng Hà thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc có trách nhiệm kiểm tra việc sử dụng đất của Công ty TNHH Hồng Hà theo đúng mục đích ghi tại Điều 1 Quyết định này và đảm bảo tiến độ sử dụng đất theo quy định.

5. Công ty TNHH Hồng Hà có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

a) Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, sử dụng đất đúng ranh giới, diện tích, mục đích, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo quy định.

b) Chấp hành theo đúng các nội dung yêu cầu về bảo vệ môi trường theo Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 1296/QĐ-UBND ngày 02 tháng 5 năm 2020.

c) Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng, Công ty TNHH Hồng Hà; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Đồng Nai./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Văn Phi

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 41 /UBND-ĐT V/v thỏa thuận địa điểm cho Công ty TNHH Hồng Hà đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc.	*Đồng Nai, ngày 04 tháng 01 năm 2017*

Kính gửi:

- Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương.
- Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc;
- Giám đốc Công ty TNHH Hồng Hà.

Sau khi xem xét đề nghị của Công ty TNHH Hồng Hà tại Đơn đề nghị thỏa thuận địa điểm ngày 18/10/2016 đối với dự án đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc; ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 3866/SKHĐT-KTN ngày 27/12/2016, Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận thỏa thuận địa điểm cho Công ty TNHH Hồng Hà lập thủ tục đầu tư dự án với nội dung dưới đây:

a) Mục tiêu: đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng.

b) Vị trí địa điểm: tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai với diện tích khoảng 180.296,7 m^2 (thuộc quy hoạch Cụm công nghiệp Xuân Hưng)

(Vị trí theo sơ đồ thỏa thuận địa điểm số 3685/2016 do UBND huyện Xuân Lộc ký xác lập ngày 19/10/2016).

c) Giá thuê đất: thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

d) Thời hạn hiệu lực của văn bản này là 24 tháng kể từ ngày ký. Hết thời hạn trên, nếu nhà đầu tư chưa hoàn thành thủ tục đầu tư mà không làm thủ tục gia hạn, văn bản thỏa thuận địa điểm không còn hiệu lực pháp lý.

2. Công ty TNHH Hồng Hà có trách nhiệm:

a) Lập hồ sơ đầu tư theo quy định của của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Quy chế quản lý cụm công nghiệp và các quy định khác có liên quan.

b) Liên hệ UBND huyện Xuân Lộc và Sở Tài nguyên và Môi trường để làm hồ sơ đất đai, hồ sơ bảo vệ môi trường theo quy định.

c) Liên hệ Sở Giao thông Vận tải, Sở Xây dựng để được hướng dẫn các thủ tục liên quan đến quy định chuyên ngành.

d) Chỉ được phép sử dụng đất xây dựng công trình và triển khai dự án khi đã hoàn thành các hồ sơ đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng và các hồ sơ khác có liên quan theo quy định.

e) Việc bố trí các dự án đầu tư vào cụm công nghiệp phải phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng, phù hợp danh mục dự án theo báo cáo đánh giá tác động môi trường được cấp thẩm quyền phê duyệt, phù hợp quy chế cụm công nghiệp và các quy định khác liên quan.

g) Định kỳ hàng quý, báo cáo bằng văn bản việc triển khai thực hiện các công việc sau khi đã được thỏa thuận địa điểm cho đến khi dự án được cấp có thẩm quyền quyết định cho phép đầu tư hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất. Báo cáo gửi đến Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và UBND huyện Xuân Lộc.

h) Trong quá trình đầu tư và hoạt động, Công ty TNHH Hồng Hà phải thực hiện nghiêm công tác bảo vệ môi trường và các thủ tục khác liên quan theo đúng quy định.

i) Thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định hiện hành.

3. Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc, Chủ tịch UBND xã Xuân Hưng có trách nhiệm thông báo cho các tổ chức, cá nhân liên quan về chủ trương của UBND tỉnh tại Mục 1 văn bản này. Việc bồi thường giải tỏa (nếu có) thực hiện theo các quy định hiện hành./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Văn Chánh

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh (ĐT);
- Lưu: VT, ĐT.

SƠ ĐỒ KÈM THEO VĂN BẢN
Số: 41 /UBND-ĐT. Ngày 04/01/2017
Của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai

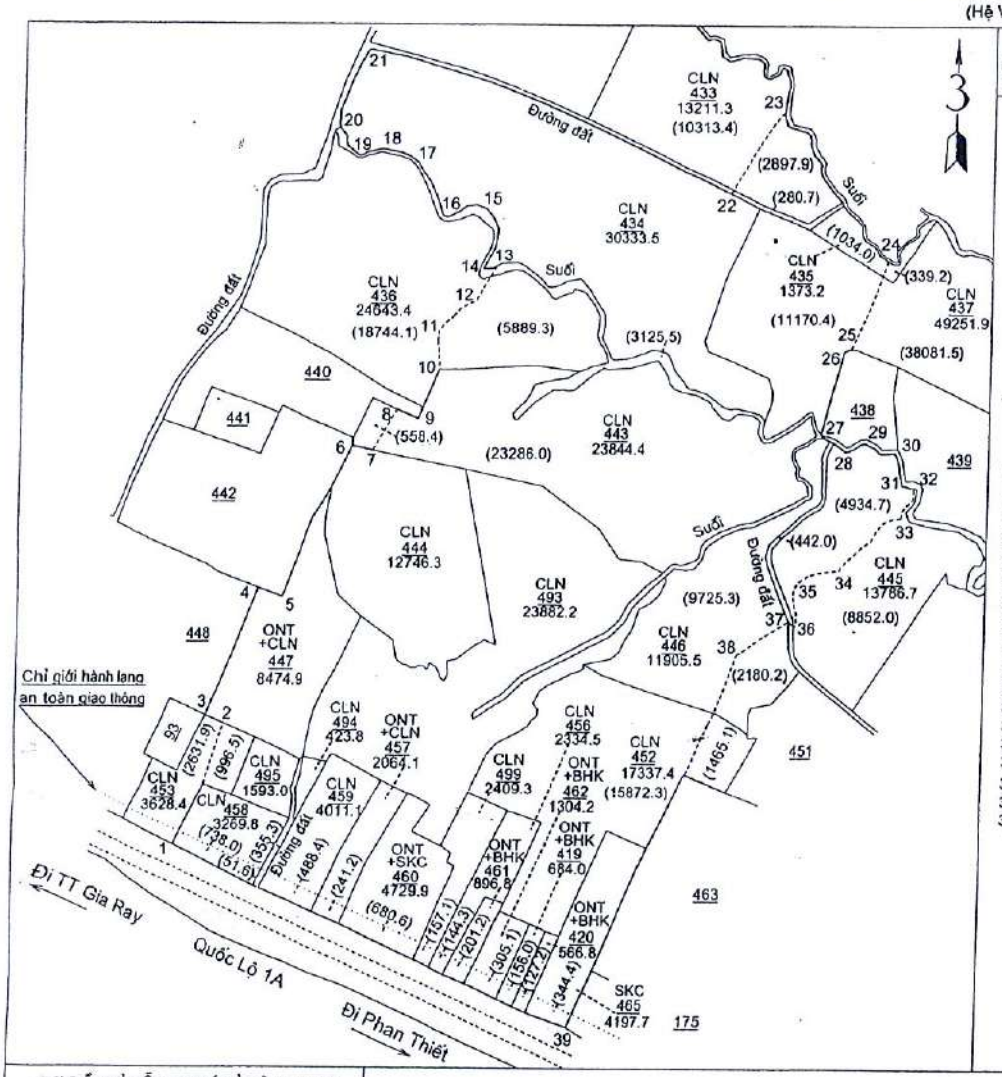
SƠ ĐỒ THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM

Số:...../2016
TỶ LỆ: 1/.....

Hợp đồng số:3921/2016
Số TLHĐ: 2615 /2016

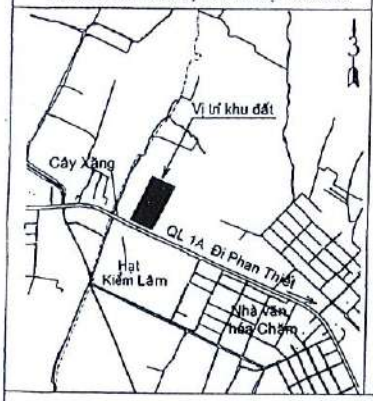
Đơn vị yêu cầu: Công Ty TNHH Hồng Hà
Địa điểm: xã Xuân Hưng - huyện Xuân Lộc - tỉnh Đồng Nai
Diện tích thỏa thuận địa điểm: 183931.8m2 (chưa trừ: 3635.1m2 diện tích HLĐB)

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG TIẾP NHẬN MỘT CỬA



Số hiệu mốc	Khoảng cách (m)	Tọa độ X(m)	Tọa độ Y(m)	Chất liệu mốc
1		1201909.60	469951.06	
2	91.55	1201994.26	469985.91	
3	14.53	1202000.17	469972.64	
4	93.92	1202087.35	470007.59	
5	17.22	1202081.15	470023.65	
6	112.35	1202183.79	470069.35	
7	14.45	1202180.97	470083.52	
8	31.73	1202208.52	470099.27	
9	15.25	1202202.45	470113.25	
10	37.00	1202236.45	470127.84	
11	27.03	1202263.46	470126.88	
12	33.05	1202285.23	470151.75	
13	27.62	1202309.18	470165.51	
14	9.79	1202307.24	470155.92	
15	42.85	1202350.07	470157.32	
16	28.53	1202344.19	470129.40	
17	41.23	1202380.84	470110.52	
18	25.64	1202389.79	470086.49	
19	14.63	1202385.27	470072.58	
20	24.89	1202404.51	470056.79	
21	57.50	1202458.71	470075.98	
22	267.29	1202361.26	470324.87	
23	64.83	1202415.51	470360.36	
24	126.31	1202314.14	470435.71	
25	66.54	1202252.15	470411.53	
26	5.45	1202250.32	470406.40	
27	59.52	1202192.62	470391.79	
28	20.77	1202180.88	470408.93	
29	15.45	1202186.92	470423.15	
30	20.77	1202180.28	470442.83	
31	22.49	1202158.41	470448.06	
32	8.52	1202155.75	470456.15	
33	21.49	1202135.92	470447.89	
34	54.35	1202100.87	470406.36	
35	33.85	1202088.29	470374.94	
36	27.30	1202061.00	470375.65	
37	5.79	1202065.43	470371.92	
38	42.78	1202042.14	470336.05	
39	281.12	1201784.08	470224.54	
1	300.91	1201909.60	469951.06	

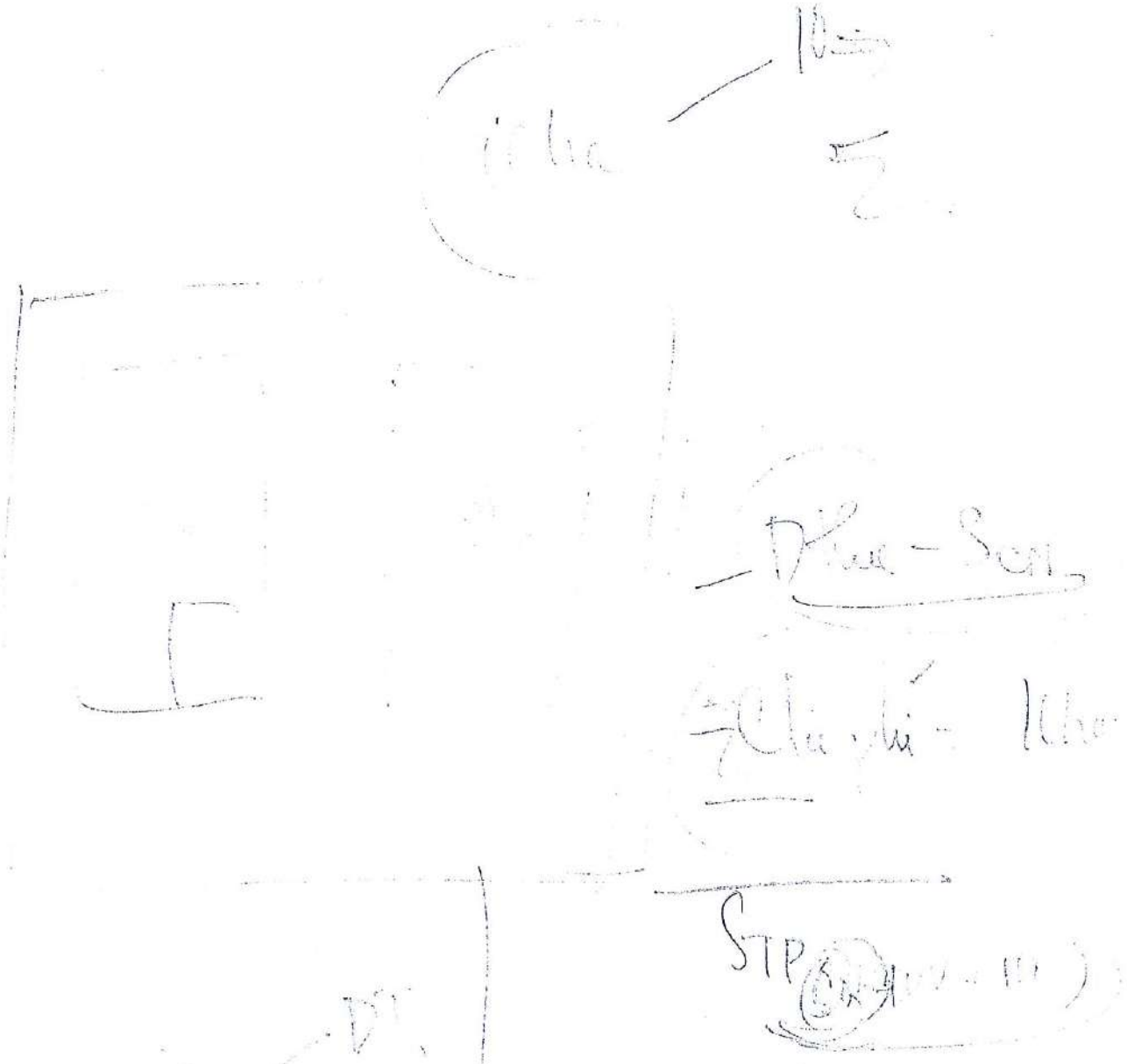
SƠ ĐỒ CHỈ DẪN VỊ TRÍ TỶ LỆ 1:25000



GHI CHÚ :

- Khu đất thể hiện trên bản vẽ này được biên vẽ từ các thửa số 458,495,494,459,457,460,499,461,456,462,419,420,465,447,493,444, 434 và một phần các thửa 453,443,436,433,435,437,445,446,452 tờ bản đồ số 43 BĐĐC xã Xuân Hưng được XN trắc địa 301 đo vẽ tháng 11 năm 1998. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cập nhật chỉnh lý biến động đến tháng 12 năm 2006 và được Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường miền Nam đo chỉnh lý biến động hoàn thành năm 2015. Bộ BĐĐC này được lưu trữ và cập nhật chỉnh lý biến động thường xuyên tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai. Không kiểm tra đối soát ngoài thực địa.
- Khu đất được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,....39 -1) có diện tích: 183931.8m2 , mục đích sử dụng theo BĐĐC: SKC; ONT+SKC; ONT+CLN; ONT+BHK, CLN
- Trong đó: + Khu đất có 3635.1m2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông Quốc lộ 1A (theo Quyết định 3702/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 31/12/2010)
  + Diện tích còn lại: 180296.7m2 thuộc quy hoạch cụm công nghiệp Xuân Hưng (Theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của huyện Xuân Lộc đến năm 2020 đã được phê duyệt tại quyết định số 4262/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai và kế hoạch sử dụng đất năm 2016 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại QĐ số 4274/ QĐ- UBND ngày 30/12/2015)
- Bản vẽ này chỉ có giá trị thể hiện hình thể, ranh giới, diện tích khu đất theo yêu cầu của Công Ty TNHH Hồng Hà tại hợp đồng số:3921/HĐ-VPĐK ngày 18/10/2016 để bổ túc hồ sơ thỏa thuận địa điểm xây dựng đầu tư cụm Công nghiệp sạch Xuân Hưng
- Việc xác định tính pháp lý về quyền sử dụng đất và mục đích sử dụng đất (loại đất) do các cơ quan có thẩm quyền quyết định.

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN: VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI - CHI NHÁNH XUÂN LỘC			UBND HUYỆN XUÂN LỘC
Ngày 18 tháng 10 năm 2016 Người biên vẽ Nguyễn Trung Hiếu	Ngày 18 tháng 10 năm 2016 Người kiểm tra nội nghiệp: Nguyễn Quốc Bảo	Ngày 18 tháng 10 năm 2016 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Võ Văn Vũ	Ngày 19 tháng 10 năm 2016 KT. CHỦ TỊCH PHÓ CHỦ TỊCH Đỗ Phước Dũng



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1957/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 11 tháng 6 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc thành lập cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 15/2017/TT-BCT ngày 31/8/2017 của Bộ Công Thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Xét đề nghị của UBND huyện Xuân Lộc tại Tờ trình số 179/TTr-UBND ngày 17/11/2017 về việc thành lập Cụm công nghiệp Xuân Hưng; Báo cáo thẩm định số 1690/BC-SCT ngày 16/5/2018 của Sở Công Thương, Công văn số 1963/SCT-CN ngày 04/6/2018 của Sở Công Thương về việc điều chỉnh diện thích thành lập cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thành lập Cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Xuân Hưng.

2. Địa điểm xây dựng: Xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3. Quy mô dự án: 180.296,7 m^2.

4. Ngành nghề hoạt động chủ yếu: Là cụm công nghiệp đa ngành nghề, phân làm 02 loại công nghiệp sạch và công nghiệp ít ô nhiễm không hạn chế thể loại, ưu tiên một số ngành phù hợp ngành nghề truyền thống và vùng nguyên liệu tại địa phương. Các ngành nghề chính ưu tiên thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp, bao gồm:

a) Gia công cơ khí (ngành nghề không gây ô nhiễm).

b) Xây dựng nhà kho, nhà xưởng cho thuê.

c) Công nghiệp gốm sứ, chế biến gỗ và hàng mộc, vật liệu xây dựng, may mặc, gia công hàng thủ công mỹ nghệ, chế biến nông sản thực phẩm.

5. Chủ đầu tư:

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Hồng Hà.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 06, đường Khổng Tử, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

6. Tổng vốn đầu tư hạ tầng, nguồn vốn: Tổng nguồn vốn đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp khoảng 71.957.100.000 đồng, trong đó:

a) Vốn chủ sở hữu: 50.000.000.000 đồng

b) Vốn huy động và vốn vay: 21.957.000.000 đồng.

7. Tiến độ thực hiện dự án

a) Giai đoạn 2017 - 2018: Thực hiện công tác chuẩn bị triển khai dự án, gồm: Thu hồi đất, bồi thường, giai rphóng mặt bằng; lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán và trình các ban ngành thẩm tra; hoàn thành thủ tục về đất đai, môi trường và các công việc liên quan.

b) Giai đoạn 2018 - 2019: Thực hiện đầu tư xây dựng dự án.

c) Từ tháng 01/2020: Khai thác kinh doanh.

8. Thời gian hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày được cấp Quyết định thành lập cụm công nghiệp.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng

1. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

a) Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp được miễn tiền thuê đất 11 năm theo quy định tại Khoản 1 Điều 28 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

b) Chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp có thể được ngân sách tỉnh hỗ trợ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp trong trường hợp đáp ứng các điều kiện hỗ trợ theo quy định tại Quyết định số 24/2018/QĐ-UBND ngày 07/5/2018 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định trình tự, thủ tục thực hiện một số chính sách hỗ trợ phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2016 - 2020 ban hành kèm theo Quyết định số 32/2016/QĐ-UBND ngày 19/5/2016 của UBND tỉnh.

2. Các điều kiện áp dụng đối với hoạt động của dự án

a) Doanh nghiệp chịu trách nhiệm về nguồn vốn đầu tư xây dựng công trình theo quy định của pháp luật, đồng thời phải đảm bảo tiến độ góp vốn và tiến độ xây dựng theo cam kết tại hồ sơ đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Xuân Hưng, đảm bảo đầu tư công trình kỹ thuật trong khu vực dự án và tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch và các chỉ tiêu môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng và môi trường.

b) Doanh nghiệp có trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo thống kê về tình hình hoạt động của dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp và tình hình hoạt động dự án đầu tư trong cụm công nghiệp theo quy định tại Thông tư số 15/2017/TT-BCT ngày 31/8/2017 của Bộ Công Thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

c) UBND huyện Xuân Lộc phối hợp với chủ đầu tư dự án hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết phù hợp với quy hoạch điểm đấu nối vào Quốc lộ 1 theo Quyết định số 2263/QĐ-UBND ngày 12/9/2011 về việc phê duyệt quy hoạch các điểm đấu nối vào quốc lộ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, việc thực hiện đấu nối đường giao thông vào Quốc lộ phải tuân thủ theo quy định tại Điều 26, Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ Giao thông Vận tải; chủ đầu tư gửi hồ sơ đến Tổng Cục đường bộ Việt Nam để được xem xét chấp thuận thiết kế và phương án tổ chức giao thông của nút giao đấu nối vào quốc lộ trước khi được chấp thuận thực hiện.

d) Chủ đầu tư liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để lập hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

đ) Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu đăng ký mở rộng cụm công nghiệp:

- UBND huyện Xuân Lộc chỉ đạo phòng ban chuyên môn thuộc huyện hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị mở rộng cụm công nghiệp theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

- Sau khi được cơ quan có thẩm quyền quyết định mở rộng cụm công nghiệp, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở Xây dựng để lập hồ sơ cấp giấy phép quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Cụm công nghiệp Xuân Hưng (theo quy mô mới).

- UBND huyện Xuân Lộc có trách nhiệm thực hiện lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc theo hướng rà soát, cập nhật quy mô Cụm công nghiệp Xuân Hưng (quy mô mới), gửi Sở Xây dựng thỏa thuận trước khi phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và chủ đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Bộ Công Thương;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh - Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Vĩnh

Digitally signed by Vn phòng y ban nhân dân
Date: 2018.12.26 14:18:16 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 4573 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 25 tháng 12 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 11/6/2018 của UBND tỉnh về việc thành lập cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 15/2017/TT-BCT ngày 31/8/2017 của Bộ Công Thương quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Xét đề nghị của UBND huyện Xuân Lộc tại Báo cáo số 419/BC-UBND ngày 12/10/2018 và đề nghị của Sở Công Thương tại Tờ trình số 4492/TTr-SCT ngày 27/11/2018 về việc sửa đổi Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 11/6/2018 của UBND tỉnh về việc thành lập cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 11/6/2018 của UBND tỉnh về việc thành lập cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai như sau:

1. Sửa đổi khoản 3 Điều 1 như sau:

"3. Quy mô dự án: 161.229,5 m^2 (16,12295ha)".

2. Bổ sung điểm e vào khoản 2 Điều 2 như sau:

"e) UBND huyện Xuân Lộc có trách nhiệm quản lý đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của 03 cơ sở sản xuất kinh doanh và 05 hộ dân không có hoạt động sản xuất kinh doanh sau khi điều chỉnh ra khỏi quy hoạch CCN Xuân Hưng, đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, đăng ký kinh doanh, đầu tư, môi trường, PCCC, không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực. Phối hợp với chủ đầu tư dự án hạ tầng CCN Xuân Hưng bổ sung tuyến đường kết nối từ cụm công nghiệp ra Quốc lộ 1 để làm cơ sở thu hồi đất, giao đất đầu tư xây dựng tuyến đường này".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, các nội dung khác của Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 11/6/2018 của UBND tỉnh về việc thành lập cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở, ngành: Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông, Công an tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Xuân Hưng chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Bộ Công Thương;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh - Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1296 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 02 tháng 5 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, diện tích 16,1229 ha" tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Hồng Hà

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá tác động môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đánh giá tác động môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Theo đề nghị của Hội đồng thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, diện tích 16,1229 ha" tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Hồng Hà họp ngày 14/3/2019 tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

Xét nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, diện tích 16,1229 ha" tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đã được Công ty TNHH Hồng Hà chỉnh sửa tại Văn bản số 25A/CV.HH.19 ngày 27/3/2019;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 441/TTr-STNMT ngày 22/4/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, diện tích 16,1229 ha" tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi là Dự án) của Công ty TNHH Hồng Hà (sau đây gọi là Chủ dự án) với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Phạm vi, quy mô, công suất của Dự án:

1.1. Vị trí: Xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Quy mô: Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, diện tích 16,1229 ha.

2. Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với Dự án:

Chủ dự án phải thực hiện đầy đủ biện pháp thu gom và xử lý chất thải đạt quy chuẩn môi trường nhà nước quy định; thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường đã cam kết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt và các yêu cầu sau.

2.1. Thực hiện các quy định của pháp luật hiện hành về bồi thường, giải phóng mặt bằng đền bù cho các hộ dân chịu ảnh hưởng bởi Dự án theo đúng quy định hiện hành trước khi tiến hành các hoạt động phát quang, thi công xây dựng; tuân thủ quy hoạch tổng thể của Dự án và địa phương đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2.2. Thực hiện phân khu chức năng trong Cụm công nghiệp Xuân Hưng như đã phê duyệt và chỉ tiếp nhận vào Cụm công nghiệp các dự án đầu tư thuộc những ngành công nghiệp đã đăng ký trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

2.3. Phải hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường như: hệ thống thu gom nước thải, nhà máy xử lý nước thải tập trung công suất 500m^3/ngày (gồm 02 modul, mỗi modul là 250m^3/ngày), hệ thống thoát nước thải, khu vực lưu giữ chất thải, diện tích cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường khác theo nội dung đăng ký trong báo cáo đánh giá tác động môi trường và quy định pháp luật trước khi Dự án đi vào hoạt động.

2.4. Về quản lý nước thải và hệ thống thoát nước phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Tách riêng triệt để hệ thống thu gom, thoát nước thải với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thu gom, thoát nước thải phải có vị trí, hố ga phù hợp để đấu nối với điểm xả nước thải của các cơ sở và đảm bảo khả năng thoát nước của Dự án; vị trí đấu nối nước thải nằm trên tuyến thu gom của hệ thống thoát nước của Dự án và đặt bên ngoài phần đất của các cơ sở. Điểm xả nước thải của hệ thống xử lý nước thải tập trung phải bố trí bên ngoài hàng rào của Dự án, có biển báo, có sàn công tác và có lối đi thuận lợi cho việc kiểm tra, kiểm soát nguồn thải.

- Toàn bộ nước thải phát sinh trong quá trình thi công cơ sở hạ tầng và hoạt động của Dự án, bao gồm cả nước thải phát sinh từ các dự án đầu tư vào Cụm công nghiệp phải được thu gom và xử lý bảo đảm đạt tiêu chuẩn QVCN 40:2011/BTNMT, cột A, K_q = 0,9; K_f = 1,1 trước khi thải ra suối khu vực nằm cạnh dự án và chảy vào nguồn tiếp nhận suối Gia Ui; lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục đối với các thông số: Lưu lượng, nhiệt độ, pH, COD, TSS và các thông số đặc trưng theo ngành nghề thu hút đầu tư; truyền số liệu trực tiếp về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường; tuyệt đối không được xả nước thải chưa đạt quy chuẩn ra môi trường, không được để nước thải tự thấm xuống đất, có biện pháp kiểm soát lưu lượng nước thải trước và sau hệ thống xử lý nước thải tập trung của Cụm công nghiệp.

- Thỏa thuận về yêu cầu đấu nối nước thải các dự án đầu tư vào Cụm công nghiệp trước khi xả vào hệ thống xử lý nước thải tập trung thông qua hợp đồng trách nhiệm và thiết lập hệ thống kiểm soát các nguồn nước thải đấu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của Cụm công nghiệp.

2.5. Quản lý, kiểm soát nguồn thải đảm bảo yêu cầu về bảo vệ môi trường theo QCVN 19:2009/BTNMT, cột B, K_v = 1,2 và QCVN 20:2009/BTNMT; tuân thủ QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung

2.6. Thực hiện thu gom phân loại, lưu giữ, chuyển giao, xử lý chất thải rắn thông thường, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại và bùn thải phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải tập trung theo quy định Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu, Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.7. Xây dựng phương án bảo vệ môi trường, bố trí bộ phận chuyên môn về bảo vệ môi trường đáp ứng với điều kiện hoạt động của Dự án.

2.8. Thực hiện chương trình quan trắc môi trường của Dự án theo báo cáo đánh giá tác động môi trường và quy định của pháp luật có liên quan. Tổng hợp, báo cáo kết quả quan trắc môi trường và công tác bảo vệ môi trường của Dự án như đã đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường và quy định pháp luật liên quan và gửi về cơ quan chức năng có thẩm quyền để theo dõi, kiểm tra theo quy định.

2.9. Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Chủ dự án sau khi Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 16, Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

2.10. Thực hiện biện pháp kiểm soát ô nhiễm môi trường đất tại Dự án theo quy định tại Khoản 1, Điều 12 Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

2.11. Tuân thủ nghiêm túc chế độ thông tin, báo cáo về việc thực hiện nội dung của báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt, các yêu cầu nêu tại Quyết định này và theo quy định của pháp luật hiện hành. Thực hiện cung cấp thông tin môi trường cho cộng đồng dân cư theo quy định tại Điểm b, Khoản 4, Điều 51 Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

2.12. Trường hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định liên quan có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo quy chuẩn, quy định mới.

3. Các điều kiện khác:

- Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong giai đoạn thi công Dự án để bảo đảm an ninh trật tự.

- Tuân thủ thực hiện các quy định hiện hành về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, quản lý tài nguyên nước và các quy phạm kỹ thuật khác có liên quan đến Dự án.

- Thực hiện nghiêm các yêu cầu của địa phương tại Văn bản số 128/UBND ngày 04/10/2018 của UBND xã Xuân Hưng.

- Trong quá trình xây dựng và hoạt động nếu có xảy ra sự cố môi trường, Chủ dự án phải chủ động thực hiện mọi biện pháp xử lý và báo cáo kịp thời đến cơ quan địa phương có thẩm quyền để phối hợp tiến hành khắc phục sự cố, Chủ dự án chỉ được phép hoạt động lại sau khi có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Phải hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường theo phương án đã đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường; thông báo bằng văn bản đến các tổ chức nơi tiến hành tham vấn, cơ quan đã phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi triển khai dự án. Trường hợp Chủ dự án không tuân thủ thực hiện các nội dung yêu cầu theo báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt tại Quyết định này, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND huyện Xuân Lộc và các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh xử lý theo quy định.

Điều 2. Chủ dự án có các trách nhiệm sau đây:

1. Lập và gửi kế hoạch quản lý môi trường của Dự án để niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

2. Thực hiện nghiêm túc các yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại báo cáo đánh giá tác động môi trường, Điều 1 Quyết định này và các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

3. Báo cáo kết quả thực hiện các công trình bảo vệ môi trường để được kiểm tra, xác nhận hoàn thành trước khi đưa Dự án vào vận hành chính thức theo quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

4. Trong quá trình thực hiện nếu Dự án có những thay đổi so với báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt, các Khoản 1 và 2, Điều 1 Quyết định này, Chủ dự án phải có văn bản báo cáo và chỉ được thực hiện những thay đổi sau khi có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh.

Điều 3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp cùng các cơ quan có có liên quan theo dõi, kiểm tra hoạt động bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai và hoạt động dự án theo báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại Quyết định này.

Điều 4. UBND huyện Xuân Lộc, UBND xã Xuân Hưng có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc theo dõi, kiểm tra việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án và kịp thời báo cáo các vấn đề môi trường nếu có xảy ra để tổng hợp xử lý theo quy định.

Điều 5. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án là căn cứ để cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định các bước tiếp theo của Dự án theo quy định tại Khoản 2, Điều 25, Luật Bảo vệ môi trường 2014.

Điều 6. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Công Thương, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc; Chủ tịch UBND xã Xuân Hưng, Chủ dự án - Công ty TNHH Hồng Hà và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận*:**
- Như Điều 6;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TTTU, TTHĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;

Lưu: VT, CNN, KT.
QĐĐTM.DautuxdCCNXuanHung-CtyHongHa

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Văn Chánh

Digitally signed by Vn phòng y ban nhân dân
Date: 2019.06.04 08:16:34 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1664 /QĐ -UBND	*Đồng Nai, ngày 03 tháng 6 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ các quy định khác có liên quan;

Xét nội dung đề nghị cấp quyết định chủ trương đầu tư kèm theo hồ sơ của Công ty TNHH Hồng Hà ngày 13 tháng 7 năm 2018; văn bản bổ sung ngày 27 tháng 12 năm 2018;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 339/BC-SKHĐT ngày21/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận nhà đầu tư: Công ty TNHH Hồng Hà, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên mã số doanh nghiệp 3600281527 đăng ký lần đầu ngày 24/11/1999 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 8 ngày 18/11/2016.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 6, đường Khổng Tử, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Đại diện theo pháp luật bởi: ông Hồ Xuân Hải, sinh ngày 02/01/1966; chứng minh nhân dân số 270651923, do Công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2005; Đăng ký thường trú: Số 20, đường Nguyễn Trãi, khu phố 5, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam; Chỗ ở hiện nay: Số 20, đường Nguyễn Trãi, khu phố 5, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam; chức danh: Giám đốc.

Thực hiện đầu tư dự án với nội dung như sau:

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

Dự án đầu tư: ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP XUÂN HƯNG.

2. Mục tiêu dự án: Đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng.

3. Địa điểm thực hiện dự án: xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. *(Vị trí dự án được xác định theo bản đồ hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – chi nhánh Xuân Lộc xác lập ngày 28/9/2018).*

4. Diện tích đất thực hiện dự án: 161.229,5m^2 (đã trừ diện tích đất giao thông và hành lang an toàn giao thông).

5. Tổng mức đầu tư dự án: khoảng 71.957.100.000 đồng. Trong đó:

- Vốn chủ sở hữu: 50.000.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 69,5% tổng mức đầu tư).

- Vốn vay: 21.957.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 38,5% tổng mức đầu tư)

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày ký quyết định này.

7. Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn 2019-2020: hoàn thành thủ tục pháp lý về đất đai, môi trường, xây dựng và các công việc có liên quan.

- Giai đoạn 2020-2021: thực hiện đầu tư xây dựng dự án.

- Từ tháng 01/2022: khai thác kinh doanh.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo một trong các chính sách sau:

- Ưu đãi đầu tư theo Điểm 1 phần III Mục B phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

- Ưu đãi đầu tư theo Quyết định số 24/2018/QĐ-UBND ngày 07/5/2018 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định trình tự, thủ tục thực hiện một số chính sách hỗ trợ phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2016 - 2020 ban hành kèm theo Quyết định số 32/2016/QĐ-UBND ngày 19/5/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 16 Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và thi hành một số điều của Luật Đầu tư: *"Dự án đầu tư đáp ứng điều kiện hưởng các mức ưu đãi đầu tư khác nhau được áp*

dụng mức ưu đãi cao nhất". Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi theo quy định tương ứng với ngành nghề ưu đãi đầu tư nêu trên sau khi hoàn tất các thủ tục có liên quan theo quy định.

Điều 3. Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Tuân thủ các quy định của quyết định chủ trương đầu tư, các quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

- Chịu trách nhiệm về nguồn vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật; đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo cam kết tại hồ sơ đăng ký cấp quyết định chủ trương đầu tư; đảm bảo thực hiện xây dựng các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án trong 06 tháng kể từ ngày được cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án nhưng phải thực hiện trước khi giao đất cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

- Đảm bảo đầy đủ các điều kiện về tài chính và các điều kiện khác có liên quan xuyên suốt quá trình thực hiện dự án nhằm đảm bảo thực hiện dự án theo tiến độ đã đăng ký.

- Quá trình thực hiện dự án trường hợp có thay đổi về các nội dung về dự án đầu tư quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án để cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định theo quy định tại Khoản 2 Điều 19 Luật Bảo vệ môi trường. Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình sau khi hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án được duyệt.

- Trong quá trình triển khai dự án, nhà đầu tư không được bồi lấp nhánh suối đi qua dự án, đảm bảo các yêu cầu về hành lang bảo vệ nguồn nước theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; chỉ được đầu tư tạo cảnh quan và phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.

- Thực hiện xây dựng nút giao đấu nối đường ra, vào CCN Xuân Hưng với QL 1 đảm bảo phù hợp theo Giấy phép thi công được Cục Quản lý đường bộ IV, Tổng Cục đường bộ Việt Nam cấp nhằm đảm bảo tính kết nối hạ tầng của dự án với khu vực xung quanh.

- Thực hiện chế độ báo cáo thống kê, chế độ báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định.

Điều 4: Quyết định chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5: Quyết định này được lập thành 10 (mười) bản gốc; một bản cấp cho nhà đầu tư, một bản lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và 8 bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công Thương, Sở Tài chính, Sở Giao thông vận tải, Cục Thuế tỉnh và UBND huyện Xuân Lộc./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Lưu: CNN.

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Quốc Hùng

Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 31.08.2020 09:41:23 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3158 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 31 tháng 8 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3706/TTr-SXD ngày 22 tháng 7 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Xác định theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1664/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh *(kèm theo bản đồ hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc lập ngày 28 tháng 9 năm 2018).*

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 161.229,5 m² (16,12295 ha).

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Tính chất: Là cụm công nghiệp tập trung được đầu tư xây dựng đồng bộ, thu hút đầu tư các ngành công nghiệp sạch, ít gây ô nhiễm, các loại hình công nghiệp được xác định trong cụm công nghiệp phù hợp với định hướng thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp của tỉnh. Đảm bảo các điều kiện kết nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường.

b) Mục tiêu:

- Quy hoạch phân khu chức năng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, đáp ứng các yêu cầu về quản lý và thu hút đầu tư.

- Tạo cơ sở cho việc kêu gọi đầu tư các hạng mục trong cụm công nghiệp. Tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Xuân Lộc, giải quyết nhu cầu việc làm cho người lao động của địa phương.

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và đầu tư xây dựng các công trình trong phạm vi quy hoạch.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan:

- Tiêu chuẩn cấp nước : 45 m³/ha/ngày đêm
- Tiêu chuẩn cấp điện : 140 - 250 kW/ha
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 05 máy/ha
- Tiêu chuẩn thoát nước : 100 % lượng nước cấp.

b) Các chỉ tiêu quản lý xây dựng:

- Đối với các lô đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp: Mật độ xây dựng 50 - 70% tùy theo diện tích lô đất và chiều cao xây dựng công trình, phù hợp theo quy chuẩn QCVN 01:2019/BXD.

- Đối với khu điều hành, dịch vụ công cộng: Mật độ xây dựng ≤ 40%.

- Đối với khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Mật độ xây dựng ≤ 60%.

- Tỷ lệ cây xanh trong từng lô đất xây dựng nhà máy đạt ≥ 20 %.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với phần tường rào tiếp giáp các đường giao thông ≥ 06m, riêng đường Quốc lộ 1A ≥ 10m.

+ Đối với phần tường rào tiếp giáp giữa 02 lô đất ≥ 04m, đồng thời phải đảm bảo quy định về khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy giữa các công trình.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xí nghiệp công nghiệp	91.778	56,9
2	Đất công cộng dịch vụ	4.483	2,8
3	Đất cây xanh mặt nước	30.406	18,9
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.801	1,1
5	Đất giao thông	32.761,5	20,3
	Tổng	**161.229,5**	**100,0**

b) Phân khu chức năng:

- Đất xí nghiệp công nghiệp: Được bố trí dọc theo các tuyến đường trong cụm công nghiệp, chia cụm công nghiệp thành 06 ô quy hoạch với tổng diện tích khoảng 91.778 m².

- Đất công cộng dịch vụ: Được bố trí tại khu vực cửa ngõ phía Đông Nam cụm công nghiệp với diện tích khoảng 4.483 m².

- Đất cây xanh mặt nước: Diện tích khoảng 30.406m², gồm hệ thống công viên cây xanh và suối hiện hữu cải tạo.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Được bố trí tại khu vực phía Đông cụm công nghiệp, với diện tích khoảng 1.801 m².

- Đất giao thông: Diện tích khoảng 32.761,5 m².

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô chức năng:

Stt	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (m^2)	Mật độ XD (%)	Tầng cao xây dựng
1	**Đất xí nghiệp công nghiệp**		**91.778**	**50 – 70**	
	CN - 1	Đất xây dựng nhà máy	25.202	50 – 70	Tầng cao xây dựng công trình tùy thuộc vào yêu cầu sản xuất
	CN - 2	Đất xây dựng nhà máy	25.202	50 – 70	
	CN - 3	Đất xây dựng nhà máy	9.232	50 – 70	
	CN - 4	Đất xây dựng nhà máy	18.749	50 – 70	
	CN - 5	Đất xây dựng nhà máy	7.436	50 – 70	
	CN - 6	Đất xây dựng nhà máy	5.957	50 – 70	
2	**Đất công cộng dịch vụ**		**4,483**	**≤ 40**	**≤ 03**
	DVKT	Khu điều hành dịch vụ	4,483	≤ 40	≤ 03
3	**Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật**		**1,801**	**≤ 60**	**≤ 01**
	ĐMHT	Khu xử lý nước thải	1,801	≤ 60	≤ 01

4	**Đất cây xanh mặt nước**		**30.406**	**≤ 05**	**≤ 01**
	CX - 1	Cây xanh công viên	4.684	≤ 05	≤ 01
	CX - 2	Cây xanh công viên	6.094	≤ 05	≤ 01
	CX - 3	Cây xanh công viên	5.777	≤ 05	≤ 01
	CX - 4	Cây xanh công viên	10.032	≤ 05	≤ 01
	MN	Mặt nước (suối cải tạo)	3.819		
5	**Đất giao thông**		**32.761,5**		

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quy hoạch cụm công nghiệp kết nối hợp lý với các khu vực lân cận tạo thành một thể đồng nhất.

- Không gian khu nhà máy sản xuất mang tính hiện đại, giá trị thẩm mỹ kiến trúc cao, hiệu quả kinh tế cao và tiết kiệm diện tích đất,...

- Không gian khu điều hành, công cộng dịch vụ xây dựng tập trung, kết hợp các vườn cây xanh, biển hướng dẫn, quảng cáo,... và các công trình dịch vụ phụ trợ đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho công nhân.

- Hệ thống cây xanh có sự kết nối từ khuôn viên nhà máy, khu điều hành, công cộng dịch vụ đến hệ thống cây xanh dọc đường, các khu công viên và các khu xung quanh cụm công nghiệp.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông:

- Đường Quốc lộ 1A (đoạn đi qua dự án): Tuân thủ theo quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai.

- Đường D1, lộ giới 7m (mặt cắt 5-5): Mặt đường 4m, vỉa hè mỗi bên 1m và 2m.

- Đường D2, lộ giới 21,5m (mặt cắt 1-1): Mặt đường 11,5m, vỉa hè hai bên 5m x 2.

- Đường D3, lộ giới 15m (mặt cắt 3-3): Mặt đường 7m, vỉa hè hai bên 4m x 2.

- Đường D4, D5 lộ giới 18,5m (mặt cắt 2-2): Mặt đường 10,5m, vỉa hè hai bên 4m x 2.

- Đường D6, lộ giới 8m (mặt cắt 4-4): Mặt đường 4m, vỉa hè hai bên 2m x 2.

b) San nền và thoát nước mưa:

- San nền: Khớp nối cao độ với các dự án lân cận, đảm bảo thoát nước chung cho toàn khu vực, tránh ngập úng cục bộ. Giải pháp san nền chủ yếu là đào, đắp cục bộ trong khu quy hoạch và bám theo địa hình tự nhiên. Theo đó, khu đất dự án được chia làm 02 khu vực:

+ Khu vực giới hạn từ Quốc lộ 1A đến tuyến suối phía Bắc: Độ dốc san nền theo hướng Tây sang Đông với độ dốc 0,8 - 1%, hướng Tây Nam sang Đông Bắc với độ dốc 0,6 - 1%.

+ Khu vực còn lại: Độ dốc san nền theo hướng Tây Bắc sang Đông Nam với độ dốc 0,8 - 1,07%, hướng Tây sang Đông với độ dốc 0,6 - 0,87%.

- Hệ thống thoát nước mưa: Được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước chính được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, khai thác tối đa độ dốc địa hình, độ dốc san nền, chảy gom về tuyến suối phía Bắc dự án.

c) Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước sử dụng nước từ trạm cấp nước Tâm Hòa (tổng công suất 500m³/ngày đêm), thông qua tuyến ống chuyển tải D150 dọc Quốc lộ 1A.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 600m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước dạng mạch vòng khép kín đảm bảo khả năng cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước sản xuất, sinh hoạt và chữa cháy khi cần thiết.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Lượng nước thải tính toán bằng 100% lượng nước cấp.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, được thiết kế vận hành trên nguyên tắc tự chảy. Nước thải sau khi được xử lý cục bộ tại các nhà máy đạt giới hạn tiếp nhận của trạm xử lý, được thu gom bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường giao thông và dẫn về trạm xử lý nước thải ở phía Đông khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý thoát vào suối hiện hữu nằm giáp phía Đông Bắc trạm xử lý. Chất lượng nước thải sau xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo quy chuẩn quy định hiện hành về nước thải công nghiệp.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành thoát nước để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

- Rác thải và chất thải công nghiệp phải được thu gom xử lý riêng, sau đó đưa về khu xử lý rác thải công nghiệp theo đúng quy hoạch của tỉnh.

đ) Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho cụm công nghiệp Xuân Hưng là tuyến 481, 483 Xuân Lộc (3ACXV240mm² + AC150mm²-24kV) thuộc trạm 110/22kV Xuân Tâm phía trước khu quy hoạch là đường 12m.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 3.575 KVA.

- Các tuyến trung thế, hạ thế được xây dựng dọc theo các tuyến giao thông dẫn đến các nhà máy và chiếu sáng.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

e) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn: Được ghép nối vào mạng viễn thông hiện có tại khu vực.

- Xây dựng trạm thu phát sóng di động (BTS) phục vụ nhu cầu thông tin di động trong cụm công nghiệp.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành bưu chính viễn thông để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

6. Đánh giá môi trường chiến lược: Trên cơ sở đánh giá tác động môi trường, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường: Không khí, nguồn nước, tiếng ồn,... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

7. Các công trình ưu tiên đầu tư: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trạm xử lý nước thải, trung tâm dịch vụ điều hành và các khu công viên cây xanh.

8. Quy định quản lý theo đồ án: Được ban hành kèm theo quy định cụ thể việc quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc.

9. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện:

a) Chủ đầu tư : Công ty TNHH Hồng Hà.

b) Nguồn vốn thực hiện : Vốn chủ đầu tư.

c) Tiến độ thực hiện : Tổng thời gian dự kiến khoảng 2020 - 2022.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng, Giám đốc Công ty TNHH Hồng Hà, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2020\Xuân Lộc\QHCT\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Cao Tiến Dũng

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 8143 /UBND-KT	*Xuân Lộc, ngày 08 tháng 10 năm 2020*
V/v xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc (đợt 1)	

Kính gửi: Giám đốc Công ty TNHH Hồng Hà

Qua xem xét Công văn số 666/TTPTQĐ ngày 05/10/2020 của Trung tâm PTQĐ huyện về việc xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc (đợt 1) ***(sao gửi kèm)***. Chủ tịch UBND huyện có ý kiến như sau:

UBND huyện Xuân Lộc xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc (đợt 1) đối với diện tích đất 140.235,5m^2 với 04 hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng dự án. Vị trí, ranh giới khu đất được xác theo tờ trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc lập ngày 18/7/2019. Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ (đợt 1) là 55.461.928.176 đồng; đã thu hồi, bồi thường và bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư thực hiện dự án.

Công ty TNHH Hồng Hà có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chức năng để lập thủ tục về đất đai theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT. UBH;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Trung tâm PTQĐ huyện;
- Lưu: VT-TH(Cường).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Khắc Sơn

Địa chỉ: Số 267, đường Hùng Vương, khu phố 1, thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
TEL: 02513.871.169; FAX: 02513.871.286; EMAIL: ubnd-xl@dongnai.gov.vn

UBND HUYỆN XUÂN LỘC
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Số: 666/TTPTQĐ

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

Xuân Lộc, ngày 05 tháng 10 năm 2020

V/v xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc (đợt 1).

Kính gửi: UBND huyện Xuân Lộc.

Căn cứ Quyết định số 4860/QĐ-UBND ngày 11/9/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc (đợt 1).

Căn cứ các biên bản nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng của 04 hộ gia đình, cá nhân ảnh hưởng dự án (đợt 1).

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện đã tiến hành chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng dự án và bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư (công ty TNHH Hồng Hà) cụ thể như sau:

Tổng diện tích đất thu hồi thực hiện dự án là: 140.235,5m^2 với 04 hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng dự án, tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là **55.461.928.176** đồng. Vị trí, ranh giới khu đất được xác theo tờ trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký QSDĐ tỉnh Đồng Nai – CN Xuân Lộc xác lập ngày 18/7/2019.

Để có cơ sở Chủ đầu tư (công ty TNHH Hồng Hà) lập thủ tục giao đất theo quy định. Trung tâm phát triển quỹ đất kính đề nghị UBND huyện Xuân Lộc có văn bản xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng (*kèm theo biên bản bàn giao mặt bằng*).

Kính đề nghị UBND huyện Xuân Lộc xem xét xác nhận./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT H.XUÂN LỘC

Nguyễn Lê Bảo

UBND HUYỆN XUÂN LỘC
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

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

BIÊN BẢN

V/v bàn giao mặt bằng đã bồi thường, hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc (Đợt 1)

Căn cứ luật đất đai năm 2013;

Căn cứ quy định ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về việc phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/2/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và các quy định về khung chính sách bồi thường, đơn giá bồi thường do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành;

Căn cứ Quyết định số 4860/QĐ-UBND ngày 11/9/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc;

Căn cứ các biên bản nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng của các hộ gia đình, cá nhân (đợt 1). Đến nay, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Xuân Lộc bàn giao mặt bằng sạch để triển khai thực hiện dự án.

Hôm nay, ngày 28 tháng 09 năm 2020, lúc 10 giờ 00 phút tại thực địa, sau khi thành phần kiểm tra, xác định mốc và bàn giao đất cho Chủ đầu tư

I. Thành phần gồm:

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Xuân Lộc (Bên giao):

1. Ông: Nguyễn Lê Bảo – Phó Giám đốc ;

2. Ông: Lê Minh Hưng – chuyên viên

2. Đại diện Công ty TNHH Hồng Hà (Bên Nhận):

1. Ông: Trần Hoàng Gia – Phó Giám đốc công ty;

2. Ông: Võ Minh Đạt – Trưởng phòng kỹ thuật công ty;

Thành phần tham gia bàn giao:

1. Ông (bà): Trần Thị Mai Phương - UBND xã Xuân Hưng;

2. Ông: Trương Công Phú - CB. Địa chính xã Xuân Hưng;

II. Nội dung:

Bàn giao đất và ranh mốc khu đất có 140.235,50m^2 giao cho Chủ đầu tư (Công ty TNHH Hồng Hà) quản lý phần đất để đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân

Lộc. Công ty TNHH Hồng Hà có trách nhiệm quản lý, sử dụng. Vị trí mốc bồi thường, hỗ trợ theo bản đồ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính do xác lập ngày 18/7/2019 và được Văn phòng ĐKQSDĐ tỉnh Đồng Nai – CN Xuân Lộc kiểm tra nội nghiệp ngày 18/7/2019.

Diện tích đất bàn giao để thực hiện dự án (đợt 1): **140235,50m^2**

STT	Họ và tên	Số thửa	Số tờ	Diện tích thu hồi (m2)	Mục đích sử dụng
1	Ông Hồ Xuân Hoàng	55 (một phần thửa 55 cũ)	43	271,30	RSX
		31	43	3.892,80	CLN
		61	43	12.475,00	CLN
		541	43	5.586,20	CLN + BHK+RSX
		459	43	4.011,10	CLN + BHK+RSX
		443	43	19.605,40	CLN
		453	43	996,50	CLN
		540 (một phần thửa 78; 79)	43	1.330,70	CLN+NTS
		495 (thửa 368 và một phần thửa 102)	43	1.593,00	RSX+LUK
	Tổng			**49.762,00**	

2	Ông Nguyễn Công Hải	493	43	22.199,80	BHK+CLN
		494	43	423,80	BHK
		111	43	822,70	BHK
TỔNG:				**23.446,30**	
3	Ông Nguyễn Tấn Lai	434	43	27.831,40	BHK+CLN
		538 (một phần thửa 59)	43	1.233,40	BHK
		59 (một phần thửa 59)	43	4.934,70	BHK
		437 (một phần thửa 15 và 29)	43	13.666,80	RSX+BHK
		435 (một phần thửa 15 và 28)	43	854,50	RSX+BHK
		537 (một phần thửa 15)	43	2.897,90	RSX
		539 (thửa 78; 79 cũ)	43	3.677,60	NTS (thửa 78)
			43	3.483,60	CLN (thửa 79)
	Tổng			**58.579,9**	
4	Bà Nguyễn Thị Lệ Thương	447 (thửa 361; 74; 82; 62; 75; 76)	43	8.447,30	CLN+RSX +LUK
TỔNG CỘNG:				**140.235,50**	

III. Trách nhiệm của bên nhận bàn giao

Công ty TNHH Hồng Hà có trách nhiệm quản lý chặt chẽ khu đất trên thực địa, không để đất đai bị lấn chiếm; đồng thời sử dụng đất mục đích. Nếu vi phạm thì xử lý theo quy định pháp luật.

Biên bản kết thúc lúc 11 giờ 30 phút cùng ngày, nội dung biên bản được thông qua cho các thành phần tham dự cùng nghe và thống nhất ký tên xác nhận

(Biên bản được lập thành 05 bản có giá trị như nhau, bên giao giữ 02 bản, bên nhận giữ 01 bản, 01 bản gửi UBND xã Xuân Hưng, 01 bản gửi UBND huyện Xuân Lộc để báo cáo ./.

Trung tâm Phát triển quỹ đất
PHÓ GIÁM ĐỐC
(Bên giao)

Lê Minh Hưng

Nguyễn Lê Bảo

Công Ty TNHH Hồng Hà
(Bên nhận)
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Hoàng Gia

UBND xã Xuân Hưng
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Thị Mai Phương

Cán bộ Địa chính xã Xuân Hưng

Trương Công Phú

UBND HUYỆN XUÂN LỘC
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

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

BIÊN BẢN

V/v bàn giao mặt bằng đã bồi thường, hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc (Đợt 1)

Căn cứ luật đất đai năm 2013;

Căn cứ quy định ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về việc phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/2/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và các quy định về khung chính sách bồi thường, đơn giá bồi thường do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành;

Căn cứ Quyết định số 4860/QĐ-UBND ngày 11/9/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc;

Căn cứ các biên bản nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng của các hộ gia đình, cá nhân (đợt 1). Đến nay, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Xuân Lộc bàn giao mặt bằng sạch để triển khai thực hiện dự án.

Hôm nay, ngày 28 tháng 09 năm 2020, lúc 10 giờ 00 phút tại thực địa, sau khi thành phần kiểm tra, xác định mốc và bàn giao đất cho Chủ đầu tư

I. Thành phần gồm:

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Xuân Lộc (Bên giao):

1. Ông: Nguyễn Lê Bảo – Phó Giám đốc ;

2. Ông: Lê Minh Hưng – chuyên viên

2. Đại diện Công ty TNHH Hồng Hà (Bên Nhận):

1. Ông: Trần Hoàng Gia – Phó Giám đốc công ty;

2. Ông: Võ Minh Đạt – Trưởng phòng kỹ thuật công ty;

Thành phần tham gia bàn giao:

1. Ông (bà): Trần Thị Mai Phương - UBND xã Xuân Hưng;

2. Ông: Trương Công Phú - CB. Địa chính xã Xuân Hưng;

II. Nội dung:

Bàn giao đất và ranh mốc khu đất có 140.235,50m^2 giao cho Chủ đầu tư (Công ty TNHH Hồng Hà) quản lý phần đất để đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân

Lộc. Công ty TNHH Hồng Hà có trách nhiệm quản lý, sử dụng. Vị trí mốc bồi thường, hỗ trợ theo bản đồ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính do xác lập ngày 18/7/2019 và được Văn phòng ĐKQSDĐ tỉnh Đồng Nai – CN Xuân Lộc kiểm tra nội nghiệp ngày 18/7/2019.

Diện tích đất bàn giao để thực hiện dự án (đợt 1): **140235,50**m^2

STT	Họ và tên	Số thửa	Số tờ	Diện tích thu hồi (m2)	Mục đích sử dụng
1	Ông Hồ Xuân Hoàng	55 (một phần thửa 55 cũ)	43	271,30	RSX
		31	43	3.892,80	CLN
		61	43	12.475,00	CLN
		541	43	5.586,20	CLN + BHK+RSX
		459	43	4.011,10	CLN + BHK+RSX
		443	43	19.605,40	CLN
		453	43	996,50	CLN
		540 (một phần thửa 78; 79)	43	1.330,70	CLN+NTS
		495 (thửa 368 và một phần thửa 102)	43	1.593,00	RSX+LUK
	Tổng			**49.762,00**	

UBND HUYỆN XUÂN LỘC
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

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

BIÊN BẢN

V/v bàn giao mặt bằng đã bồi thường, hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc (Đợt 1)

Căn cứ luật đất đai năm 2013;

Căn cứ quy định ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về việc phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/2/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và các quy định về khung chính sách bồi thường, đơn giá bồi thường do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành;

Căn cứ Quyết định số 4860/QĐ-UBND ngày 11/9/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc;

Căn cứ các biên bản nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng của các hộ gia đình, cá nhân (đợt 1). Đến nay, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Xuân Lộc bàn giao mặt bằng sạch để triển khai thực hiện dự án.

Hôm nay, ngày 28 tháng 09 năm 2020, lúc 10 giờ 00 phút tại thực địa, sau khi thành phần kiểm tra, xác định mốc và bàn giao đất cho Chủ đầu tư

I. Thành phần gồm:

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Xuân Lộc (Bên giao):

1. Ông: Nguyễn Lê Bảo – Phó Giám đốc ;
2. Ông: Lê Minh Hưng – chuyên viên

2. Đại diện Công ty TNHH Hồng Hà (Bên Nhận):

1. Ông: Trần Hoàng Gia – Phó Giám đốc công ty;
2. Ông: Võ Minh Đạt – Trưởng phòng kỹ thuật công ty;

Thành phần tham gia bàn giao:

1. Ông (bà): Trần Thị Mai Phương – UBND xã Xuân Hưng;
2. Ông: Phương Công Phú - CB. Địa chính xã Xuân Hưng;

II. Nội dung:

Bàn giao đất và ranh mốc khu đất có 140.235,50m^2 giao cho Chủ đầu tư (Công ty TNHH Hồng Hà) quản lý phần đất để đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân

Lộc. Công ty TNHH Hồng Hà có trách nhiệm quản lý, sử dụng. Vị trí mốc bồi thường, hỗ trợ theo bản đồ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính do xác lập ngày 18/7/2019 và được Văn phòng ĐKQSDĐ tỉnh Đồng Nai – CN Xuân Lộc kiểm tra nội nghiệp ngày 18/7/2019.

Diện tích đất bàn giao để thực hiện dự án (đợt 1): **140235,50**m^2

STT	Họ và tên	Số thửa	Số tờ	Diện tích thu hồi (m2)	Mục đích sử dụng
1	Ông Hồ Xuân Hoàng	55 (một phần thửa 55 cũ)	43	271,30	RSX
		31	43	3.892,80	CLN
		61	43	12.475,00	CLN
		541	43	5.586,20	CLN + BHK+RSX
		459	43	4.011,10	CLN + BHK+RSX
		443	43	19.605,40	CLN
		453	43	996,50	CLN
		540 (một phần thửa 78; 79)	43	1.330,70	CLN+NTS
		495 (thửa 368 và một phần thửa 102)	43	1.593,00	RSX+LUK
	Tổng			**49.762,00**	

2	Ông Nguyễn Công Hải	493	43	22.199,80	BHK+CLN
		494	43	423,80	BHK
		111	43	822,70	BHK
TỔNG:				**23.446,30**	
3	Ông Nguyễn Tấn Lai	434	43	27.831,40	BHK+CLN
		538 (một phần thửa 59)	43	1.233,40	BHK
		59 (một phần thửa 59)	43	4.934,70	BHK
		437 (một phần thửa 15 và 29)	43	13.666,80	RSX+BHK
		435 (một phần thửa 15 và 28)	43	854,50	RSX+BHK
		537 (một phần thửa 15)	43	2.897,90	RSX
		539 (thửa 78; 79 cũ)	43	3.677,60	NTS (thửa 78)
			43	3.483,60	CLN (thửa 79)
	Tổng			58.579,9	
4	Bà Nguyễn Thị Lệ Thương	447 (thửa 361; 74; 82; 62; 75; 76)	43	8.447,30	CLN+RSX +LUK
TỔNG CỘNG:				**140.235,50**	

III. Trách nhiệm của bên nhận bàn giao

Công ty TNHH Hồng Hà có trách nhiệm quản lý chặt chẽ khu đất trên thực địa, không để đất đai bị lấn chiếm; đồng thời sử dụng đất mục đích. Nếu vi phạm thì xử lý theo quy định pháp luật.

Biên bản kết thúc lúc 11 giờ 30 phút cùng ngày, nội dung biên bản được thông qua cho các thành phần tham dự cùng nghe và thống nhất ký tên xác nhận

(Biên bản được lập thành 05 bản có giá trị như nhau, bên giao giữ 02 bản, bên nhận giữ 01 bản, 01 bản gửi UBND xã Xuân Hưng, 01 bản gửi UBND huyện Xuân Lộc để báo cáo ./.

Trung tâm Phát triển quỹ đất
(Bên giao)
PHÓ GIÁM ĐỐC

Lê Minh Hưng

Nguyễn Lê Bảo

Công Ty TNHH Hồng Hà
(Bên nhận)
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Hoàng Gia

UBND xã Xuân Hưng
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Thị Mai Phương

Cán bộ Địa chính xã Xuân Hưng

Trương Công Phú

CÔNG TY TNHH
HỒNG HÀ

Số: 06 / GUQ

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

GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gởi: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN XUÂN LỘC

Tôi tên : **HỒ XUÂN HẢI**

Chức vụ : Giám đốc Công ty TNHH Hồng Hà

Địa chỉ : Số 6 đường Khổng Tử - Phường Xuân Trung - Thành phố Long Khánh - Tỉnh Đồng Nai.

Là đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Hồng Hà, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600281527 do Sở Kế Hoạch - Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp thay đổi lần thứ 09 ngày 04/07/2019.

Nay lập ủy quyền hợp pháp và trao giấy ủy quyền cho người có tên dưới đây thay mặt Công ty TNHH Hồng Hà phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Xuân Lộc thực hiện công tác hỗ trợ đền bù đất và các giấy tờ liên quan thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng, tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc.

Họ và tên : **TRẦN HOÀNG GIA**

Chữ ký : .....

Sinh năm : 23/09/1981

Chức vụ : Phó Giám Đốc

CMND số : 276035889 Cấp ngày 03/09/2019 Nơi cấp: Đồng Nai

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi kết thúc dự án.

Sau khi xem xét, người ký tên dưới đây đã làm giấy ủy quyền này với chữ ký và dấu hợp pháp của công ty./.

Long Khánh, ngày 28 tháng 09 năm 2020

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3600281527 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH HỒNG HÀ
TP. LONG KHÁNH - T. ĐỒNG NAI

Hồ Xuân Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỒNG NAI
CHUYỂN ĐỔI TỪ TRUNG TÂM THẨM ĐỊNH GIÁ – SỞ TÀI CHÍNH ĐỒNG NAI)
Địa chỉ: 42 Cách mạng tháng 8, phường Quang Vinh, Tp Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 02513941790 Fax: 02513842537

Số: .../2021/VB-DGD *Đồng Nai, ngày 12 tháng 3 năm 2021*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc

Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai hiện đang thực hiện hồ sơ tư vấn trong việc xác định giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 1) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cho mục đích tính tiền thuê đất.

Nay Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai xin Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc xác nhận về việc đã đến địa phương để thu thập các thông tin chuyển nhượng của các thửa đất lân cận khu vực dự án nói trên.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai mong nhận được sự hỗ trợ của quý cơ quan.

Trân trọng!

Xác nhận của UBND phường (Xã, Thị trấn)

KT. CHỦ TỊCH

Trần Thị Mai Phương

Phó giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỒNG NAI

Trần Mạnh Hà

BIDV NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

BIỂU LÃI SUẤT TIỀN VAY
DÀNH CHO KHÁCH HÀNG TCKT

Đồng Nai, ngày 29/12/2020

Hình thức vay	Thời hạn cho vay theo tháng	Thời hạn cho vay theo ngày	Lãi suất vay VND (%/năm)			Lãi suất vay USD (%/năm)		Lãi suất vay NT khác USD (%/năm)		
			Cho vay DN quy mô siêu nhỏ	Cho vay thông thường	Ghi chú	Cho vay thông thường	Ghi chú	Cho vay EUR	Cho vay JPY	Ghi chú
Vay NH	< 1 tháng	< 26 ngày	7.00	7.00		4.20	Lãi suất cố định hoặc thả nổi. Trường hợp LS thả nổi, điều chỉnh 1 tháng/lần theo nguyên tắc bằng **lãi suất Libor 3M + Margin tối thiểu 3,50%/năm** nhưng không thấp hơn **sàn lãi suất** cho vay BIDV quy định từng thời kỳ (nếu có)	3.60	4.00	Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của BIDV Đồng Nai tại thời điểm điều chỉnh
	1 tháng	26 - 30 ngày	7.20	7.20		4.20		3.60	4.00	
	2 tháng	31 - 60 ngày	7.50	7.50		4.20		3.60	4.00	
	3 tháng	61 - 120 ngày	7.70	7.90		4.50		3.60	4.00	
	4 tháng	61 - 120 ngày	7.70	7.90		4.50		4.00	4.00	
	5 tháng	121 - 150 ngày	7.80	8.10		4.80		4.00	4.00	
	6 tháng	151 - 180 ngày	8.30	8.60		4.80		4.00	4.20	
	7-8 tháng	181 - 240 ngày	8.30	8.60		5.60		4.00		
	9 tháng	241 - 270 ngày	8.50	8.80		6.10		4.00		
	10 tháng	271 - 300 ngày	8.70	9.00		6.10		4.00		
	11 tháng	301 - 330 ngày	8.70	9.00		6.70		4.00		
	12 tháng	331 - 360 ngày	8.70	9.00		6.70		5.00		
Vay TDH	13-<24 tháng	361 - 690 ngày	9.60	9.60	- Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/lần theo nguyên tắc bằng *Lãi suất cơ sở + Margin* nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay BIDV quy định từng thời kỳ (nếu có). - Lãi suất cơ sở, Margin tối thiểu đối với từng đối tượng, cụ thể:	7.20	- Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần theo nguyên tắc bằng ***Lãi suất Libor 6M + Margin tối thiểu 4,50%/năm*** nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay BIDV quy định từng thời kỳ (nếu có).	6.00		
	24-36 tháng	691 - 1.080 ngày	9.80	9.80						
	> 36 tháng	> 1.080 ngày	10.20	10.20		7.70				

Kỳ hạn	LSCS	Margin tối thiểu (%/năm)
13-36T	LSTK trả sau 12T	4.00
13-36T	LSTK trả sau 12T	4.20
> 36T	LSTK trả sau 24T	4.60

Đối với cho vay ngắn hạn VND nhóm đối tượng ưu tiên *(5 lĩnh vực theo quy định của NHNN)* có tình hình tài chính minh bạch, lành mạnh theo tiêu chí xác định của BIDV Đồng Nai từng thời kỳ: áp dụng lãi suất 4.50%/năm

GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100150619-043-C.T.C.P
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Đức Toàn

Vietcombank

CHI NHÁNH BIÊN HÒA
Số: 16/TBLS-NHTMCPNT-BH

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

Biên Hòa, ngày 01 tháng 10 năm 2020

BIỂU LÃI SUẤT

- Căn cứ quyết định 1814/QĐ-VCB-ALM ngày 30/09/2020 của Ngân hàng Ngoại Thương việt Nam. Căn cứ quyết định 1897/QĐ-VCB-CSSPBL ngày 05/11/2019 và CV 3448/VCB.CSSPBL ngày 29/11/2019 của Tổng Giám Đốc NHTMCPNT VN.
- Giám đốc Chi nhánh NHTMCPNT Biên Hòa quyết định mức lãi suất cho vay VND các nhu cầu sản xuất kinh doanh, phục vụ đời sống đối với khách hàng cá nhân, áp dụng từ ngày 01/10/2020 như sau:

STT	SẢN PHẨM	LÃI SUẤT (%/NĂM)						
		Ngắn hạn					Trung hạn	Dài hạn
1	**Cho vay mua ôtô**							
1.1	Theo sản phẩm chuẩn	9.8					10.5	10.5
1.2	Không theo sản phẩm chuẩn	10.2					11.0	11.0
2	**Cho vay bất động sản**							
2.1	Cho vay bất động sản tiêu dùng theo sản phẩm chuẩn						10.5	10.5
2.2	Cho vay bất động sản tiêu dùng không theo sản phẩm chuẩn, cho vay kinh doanh bất động sản	10.5					11.0	11.0
3	**Cho vay với mục đích tiêu dùng**							
3.1	Theo sản phẩm chuẩn	9.8					10.5	10.5
3.2	Không theo sản phẩm chuẩn	10.5					11.0	11.0
3.3	CV tiêu dùng không đảm bảo tài sản đối với Cán bộ ngoài VCB	11.5					12.0	12.0
4	**Cho vay cầm cố giấy tờ có giá (*)**	1 tháng, 2 tháng, 3 tháng	4 tháng, 5 tháng	6 tháng, 7 tháng, 8 tháng, 9 tháng	10 tháng, 11 tháng	12 tháng	Trung hạn	Dài hạn
4.1	Đối với giấy tờ có giá là VND của VCB (1)	7.5	7.5	8.5	8.5	8.5	10.0	10.0
4.2	Giấy tờ có giá là VND do TCTD khác phát hành (2)	9.5	9.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.7
5	**Cho vay sản xuất kinh doanh**							
5.1	Theo sản phẩm chuẩn	7.0	7.2	7.7	8.2	8.2	10.5	10.7
5.2	Không theo sản phẩm chuẩn	7.2	7.2	8.2	9.5	9.5	11.0	11.0

(*) Đối với GTCG là ngoại tệ, áp dụng theo PL03, QĐ 1814/QĐ-VCB-CSSPBL ngày 30/09/2020/

(1) Lãi suất cho vay ngắn hạn trong mọi trường hợp không thấp hơn lãi suất niêm yết GTCG + 1.5%

(2) Lãi suất cho vay ngắn hạn trong mọi trường hợp không thấp hơn lãi suất huy động VND tính lãi cuối kỳ cùng kỳ hạn với GTCG + 2.5%

-Cho vay theo sản phẩm chuẩn là việc cho vay áp dụng theo các sản phẩm cho vay được quy định bằng các văn bản trong từng thời kỳ.

-Cho vay không theo sản phẩm chuẩn là việc cho vay không áp dụng theo sản phẩm chuẩn.

-Lãi suất ngắn hạn cố định trong suốt thời gian vay.

-Lãi suất trung dài hạn bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng cộng với khách hàng cá nhân + biên độ nhưng không thấp hơn sàn lãi suất quy định của VCB trong từng thời kỳ.

-Đối với trường hợp vay kỳ hạn lẻ thì áp dụng lãi suất của kỳ hạn tròn lớn liền kề.

-Lãi suất cho vay VND đối với các sản phẩm đặc thù, mục đích cho vay đặc thù hoặc có quy định riêng áp dụng theo phụ lục 1814/QĐ-VCB-CSSPBL ngày 30/09/2020 (trừ cho vay tiêu dùng tại mục 3.3)

-Đối với các trường hợp cần điều chỉnh lãi suất đề nghị các phòng tập thành sách trình ban giám đốc phê duyệt.

-Các khách hàng thuộc diện ưu đãi, phòng Khách hàng đánh giá từng trường hợp và trình Giám đốc phê duyệt riêng.

-Các thông báo trước đây trái với thông báo này hết hiệu lực thi hành.

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:
- Các phòng nghiệp vụ
- Kế toán lưu (VT)

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập _ Tự do _ Hạnh Phúc

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2021

THÔNG BÁO

Lãi suất tiền vay VND thông thường đối với tổ chức

Kính gửi: CÔNG TY CP KINH DOANH NHÀ ĐỒNG NAI

Trước tiên, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai) chân thành cảm ơn Quý Công ty đã tin tưởng và hợp tác với chúng tôi trong suốt thời gian qua và hy vọng mối quan hệ ngày càng tốt đẹp hơn trong thời gian tới.

VietinBank Đồng Nai trân trọng thông báo ***mức lãi suất tiền vay VND thông thường*** hiện áp dụng đối với tổ chức *có hoạt động kinh doanh bất động sản* như sau:

Ngắn hạn

Kỳ hạn vay (tháng)	Lãi suất vay vốn	Đối tượng áp dụng
Từ 06 đến 12	10.5%/năm	Các khoản giải ngân mới phát sinh kể từ ngày thông báo.

Trung hạn

Kỳ hạn vay	Lãi suất vay vốn
Năm đầu tiên	11.0%/năm
Từ năm thứ 2 đến 5	Lãi suất cơ sở[1] + biên độ 4.5%/năm

Các mức lãi suất thông thường theo thông báo này chỉ mang tính tham khảo, có thể tăng hoặc giảm theo từng thời điểm trên cơ sở biến động của thị trường và hạng khách hàng.

Trân trọng.

K/T GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC

Võ Đức Thiện

Nơi nhận:
- *Như trên,*
- *Lưu VT, P.KHDN VVN*

[1] Lãi suất cơ sở = Lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau cao nhất được niêm yết tại VietinBank cộng chi phí huy động vốn tăng thêm.

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần DongJin Việt Nam

Giấy chứng nhận đầu tư số: 4720330000383 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09/4/2003, chứng nhận thay đổi lần thứ tư ngày 29/10/2010.

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Bình (Loteco), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

BĐ 195644

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 26; tờ bản đồ số: 100

b) Địa chỉ: Phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

c) Diện tích: 15016,4 m^2

bằng chữ: (Mười lăm ngàn, không trăm mười sáu phẩy bốn mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: riêng: 15016,4 m^2; chung: Không

đ) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 09/4/2046

g) Nguồn gốc sử dụng:

Thuê đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Công ty Phát triển khu công nghiệp Long Bình (Loteco))

2. Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

3. Công trình xây dựng khác: 7683

Tên công trình: Nhà máy sản xuất các loại quạt tản nhiệt, mô tơ truyền động dùng cho ;

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m²)	Diện tích sàn hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Số tầng	Năm HT xây dựng	Thời hạn sở hữu
1.Nhà bảo vệ	20,0	20,0	Bê tông + cốt thép	-/-	1	-/-	09/4/2046
2.Nhà văn phòng	-/-	1.485,0	Bê tông + cốt thép	-/-	3	-/-	09/4/2046
3.Nhà xưởng 1	2.550,0	2.550,0	Bê tông + cốt thép	-/-	1	-/-	09/4/2046
4.Nhà xe	170,0	170,0	Bê tông + cốt thép	-/-	1	-/-	09/4/2046
5.Nhà xưởng 2	1.361,0	1.361,0	Bê tông + cốt thép	-/-	1	-/-	09/4/2046

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

5. Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

6. Ghi chú:

Thửa đất được trích sao địa chính.

Biên Hòa, ngày 15 tháng 12 năm 2010

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

TUQ.CHỦ TỊCH

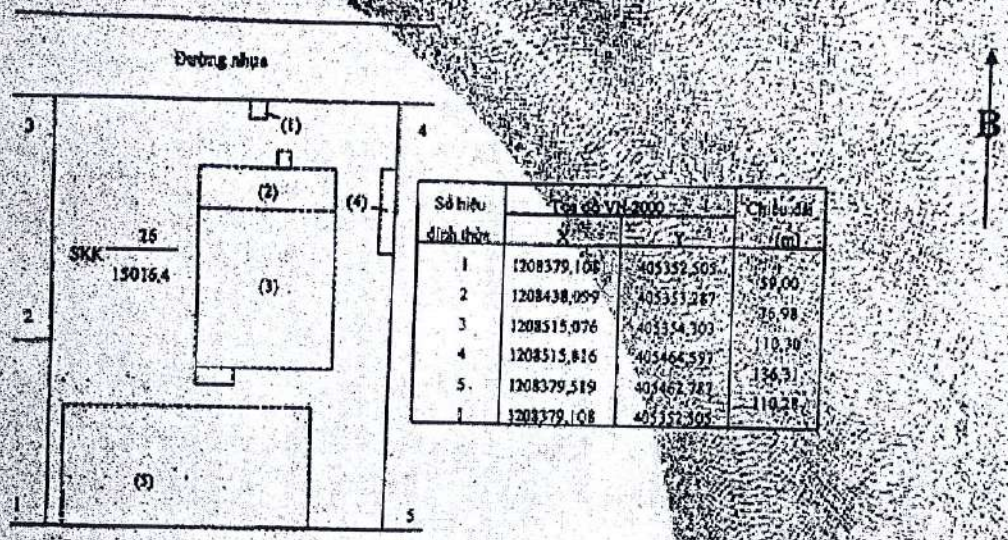
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Lê Việt Hưng

Số vào sổ cấp GCN: CT06258

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Số hiệu đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	1208379,108	405352,505	59,00
2	1208438,099	405351,287	76,98
3	1208515,076	405354,303	110,30
4	1208515,816	405466,597	136,31
5	1208379,519	405462,787	119,28
1	1208379,108	405352,505	

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
BAN QUẢN LÝ
CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

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

Đồng Nai, ngày 21 tháng 8 năm 2012

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 86 /GPXD

1. Cấp cho: **CÔNG TY CỔ PHẦN DONGJIN VIỆT NAM.**
Địa chỉ: KCN Long Bình (Loteco), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng công trình theo những nội dung sau:

- Sản lừng trong nhà xưởng hiện hữu:
  + Diện tích xây dựng: 1.070,40 m^2;
  + Tổng diện tích sàn: 1.070,40 m^2;
  + Chiều cao công trình: + 4,06 m; số tầng: 01 tầng;
  + Cốt nền xây dựng công trình: nền nhà xưởng hiện hữu.

- Vị trí xây dựng: Lô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 195644 ngày 15/12/2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai chứng nhận cho Công ty Cổ phần Dongjin Việt Nam; diện tích khu đất: 15.016,40 m^2 tại KCN Long Bình (Loteco), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Tuân theo chỉ giới xây dựng quy định trong Khu công nghiệp.

3. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải xin gia hạn giấy phép.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Nguyễn Mạnh Văn

Nơi nhận:
- Như mục 1;
- Lưu VT, QHXD (H);
7812

SAO Y BẢN CHÍNH
Số: 10 /SY
Đồng Nai, ngày 27 tháng 6 năm 2014.
TL. TRƯỞNG BAN
BAN QUẢN LÝ CÁC KCN ĐỒNG NAI
CHÁNH VĂN PHÒNG

Nguyễn Quốc Ấn

CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải...).

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

6. Phải nghiêm túc thực hiện các nội dung yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường theo quy định.

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty TNHH KD Việt Nam

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Mã số dự án: 6576658058, do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai cấp, chứng nhận lần đầu ngày 29/8/2013; chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 20/4/2016

Địa chỉ: Lô 418, đường số 13, Khu công nghiệp Long Bình (Amata), phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

CM 172593

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 138 Tờ bản đồ số: 9

b) Địa chỉ: phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

c) Diện tích: 8000,0m² (bằng chữ: tám nghìn phẩy không mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 8000,0m², Không được cấp: 0,0m²

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 29/08/2053.

g) Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền hàng năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa).

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

Loại công trình:Nhà máy chế tạo, lắp ráp, sửa chữa máy móc, thiết bị phục vụ ngành giầy với quy mô 130 tấn/năm

Hạng mục Công trình	Diện tích xây dựng (m²)	Diện tích sàn (m²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà văn phòng (Nhà xưởng 1)	178,4	338,4	Riêng	Cấp 3	29/08/2053
2. Nhà xưởng 1	1260,4	1260,4	Riêng	Cấp 3	29/08/2053
3. Nhà xưởng 2	1420,0	1420,0	Riêng	Cấp 3	29/08/2053
4. Nhà nghỉ giữa ca	283,04	566,08	Riêng	Cấp 3	29/08/2053
5. Nhà xe công nhân	108,0	108,0	Riêng	Cấp 4	29/08/2053
6. Nhà ăn	176,0	176,0	Riêng	Cấp 4	29/08/2053
7. Nhà bảo vệ	16,34	16,34	Riêng	Cấp 4	29/08/2053
8. Mái che giữa nhà xưởng 1 và nhà xưởng 2 + Khu vệ sinh	610,6	610,6	Riêng	Cấp 4	29/08/2053

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Đồng Nai, Ngày 05 tháng 6 năm 2018

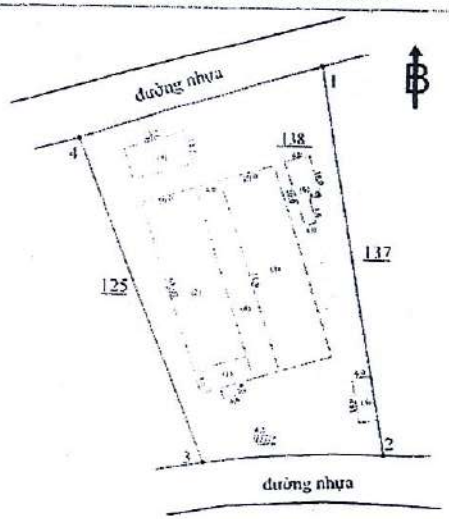
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

GIÁM ĐỐC

Đặng Minh Đức

Số vào sổ cấp GCN: CT 42245

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Số hiệu đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1	
2	125,61
3	57,11
4	112,34
1	79,99

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển hình thức sử dụng từ Thuê đất trả tiền hàng năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp sang Thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, theo hồ sơ số 000037.TG.050./.	Ngày 07/04/2020 **GIÁM ĐỐC** **Lê Thanh Tuấn**

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 177 /SNZ-QTTH

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

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2020

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Kính gửi:
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Tên tổ chức: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
- Tên viết tắt: TỔNG CÔNG TY SONADEZI
- Mã chứng khoán: SNZ
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
- Người thực hiện công bố thông tin: ông Phạm Trần Hòa Hiệp – Người CBTT
- Loại thông tin công bố:

☑ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán.
- Giải trình một số nội dung tại BCTC hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 30/03/2020 tại đường dẫn: http://news.sonadezi.com.vn/fpt.php.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán; văn bản giải trình số 176/SNZ-KT ngày 30/03/2020.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

TUQ.TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Phạm Trần Hòa Hiệp

Verified
NG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
03/2020 16:28:39

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.961.339.133.027	4.314.604.373.242
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		23.320.281	231.475.448
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	4.961.315.812.746	4.314.372.897.794
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	3.089.821.070.576	2.951.471.510.439
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.871.494.742.170	1.362.901.387.355
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	237.893.919.347	214.975.677.908
7. Chi phí tài chính	22	5.4	154.984.455.336	136.143.865.527
Trong đó, chi phí lãi vay	23		*131.325.298.228*	*116.284.022.561*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		6.491.635.540	9.925.750.823
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	128.145.184.871	127.148.938.343
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	410.137.767.898	356.937.788.042
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.422.612.888.952	967.572.224.174
12. Thu nhập khác	31		24.169.215.810	20.794.592.250
13. Chi phí khác	32		4.891.058.056	8.156.986.901
14. Lợi nhuận khác	40		19.278.157.754	12.637.605.349
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.441.891.046.706	980.209.829.523
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	288.860.245.969	160.494.712.742
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	(10.921.749.134)	2.438.321.296
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.163.952.549.871	817.276.795.485
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		655.639.571.698	480.782.057.099
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		508.312.978.173	336.494.738.386
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.2	1.570	1.123
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.3	1.570	1.123

M.S.D.N: 3600335363 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TP. BIÊN HÒA - ĐỒNG NAI

Phan Đình Thám	**Phan Thùy Đoan**	**Nguyễn Thị Chung**
Tổng Giám đốc	**Kế Toán Trưởng**	**Người lập biểu**

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO VÀ CÁC CÔNG TY CON

AISC

ACCUPRO Audit Solutions

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	796.621.396.424	917.097.523.667
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	796.621.396.424	917.097.523.667
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	428.620.883.460	472.048.915.292
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		368.000.512.965	445.048.608.375
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	7.772.894.111	7.355.538.374
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	200.885.083.681	208.824.592.233
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*200.885.083.681*	*208.824.592.233*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	5.913.074.304	9.117.914.034
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	72.201.270.037	76.118.737.254
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		96.773.979.054	158.342.903.228
12. Thu nhập khác	31	VI.7	2.788.804.911	3.970.658.566
13. Chi phí khác	32	VI.8	3.013.764.655	5.100.608.702
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(224.959.744)	(1.129.950.136)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		96.549.019.310	157.212.953.092
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		12.534.667.432	28.717.028.311
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		25.451.176	25.451.176
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	60		83.988.900.702	128.470.473.605
Cổ đông của Công ty mẹ	61		80.428.918.340	123.938.870.306
Cổ đông không kiểm soát	62		3.559.982.361	4.531.603.299
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.191	1.835
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	1.191	1.835

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Lý	Bùi Tiến Vương	Nguyễn Xuân Quang

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**96.549.019.309**	**157.212.953.092**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-10	129.258.584.375	134.399.184.999
- Các khoản dự phòng	03		(12.001.874.266)	(918.716.397)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(7.772.894.111)	(9.670.347.175)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	200.885.083.681	208.824.592.233
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		**406.917.918.988**	**489.847.666.752**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(10.121.045.592)	(1.967.135.069)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(68.147.871.941)	(6.617.828.420)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		65.692.832.223	(158.264.941.539)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(51.197.671.788)	(1.279.418.595)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(212.062.644.655)	(210.728.579.733)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(25.260.369.853)	(11.487.560.283)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.844.145.472)	(2.110.245.486)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**101.977.001.911**	**97.391.957.627**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(301.732.921.027)	(115.743.564.033)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		10.637.400.000	3.000.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	70.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	14.963.150.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.772.894.111	7.355.538.374
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(283.322.626.916)**	**(19.924.875.659)**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	9.251.533.407.510	8.574.910.731.880
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.038.090.243.424	2.112.849.092.878
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		8.213.443.164.086	6.462.061.639.002
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.3	4.826.181.247.206	3.242.059.596.749
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.387.261.916.880	3.220.002.042.253
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	527.129.841.577	80.154.991.018
7.	Chi phí tài chính	22	VI.5	656.142.837.389	684.296.680.060
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		649.005.935.922	680.691.068.670
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	1.213.459.815.787	1.114.664.470.921
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.6	801.918.149.009	653.163.069.427
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	773.427.851.053	504.735.829.787
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.896.362.736.793	2.572.625.924.918
12.	Thu nhập khác	31	VI.8	133.125.288.166	460.389.246.536
13.	Chi phí khác	32	VI.9	48.397.858.191	448.819.502.379
14.	Lợi nhuận khác	40		84.727.429.975	11.569.744.157
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.981.090.166.769	2.584.195.669.075
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.19	350.482.180.661	287.023.586.101
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.15	(277.746.830)	(39.542.148.493)
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.630.885.732.938	2.336.714.231.467
19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.486.920.759.330	2.195.944.156.880
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		143.964.973.608	140.770.074.587
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	2.332	2.030
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	2.332	2.030

Bình Dương, ngày 27 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Phạm Ngọc Thuận

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP CTCP

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định Số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Chủ tịch
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	Thành viên
Ông Nguyễn Mãnh	Thành viên
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 60792124/21102473-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1

Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4177-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**117,899,322,236**	**84.772.089.483**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10, 11, 12	5.479.225.526	5.433.817.544
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(9.707.928.178)	2.767.925.731
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.828.552.966)	(10.513.884.281)
06	Chi phí lãi vay	26	4.972.515.949	6.072.683.531
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**111,814,582,567**	**88.532.632.008**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(81.697.444.546)	75.774.413.337
10	Tăng hàng tồn kho		(331,642,062,416)	(14.242.827.034)
11	Tăng các khoản phải trả		438,726,582,490	122.929.151.169
12	Tăng chi phí trả trước		(434.933.427)	(4.523.710.432)
14	Tiền lãi vay đã trả		(105.029.630.803)	(111.390.316.928)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(8,646,508,959)	(6.543.914.398)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.779.450.000)	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**21,311,134,906**	**150.535.427.722**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(4,294,804,475)	(177.000.000)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(49.400.000.000)	-
25	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(69,179,868,861)	(1.775.346.768)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		95.849.143.238	96.581.355.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		2.802.322.167	2.665.388.552
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(24,223,207,931)**	**97.294.396.784**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		50.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	643.365.042.509	470.494.553.670
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(647.240.186.144)	(661.730.677.590)
36	Tiền trả cổ tức		(70.493.276.947)	(23.936.487.019)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(24.368.420.582)**	**(215.172.610.939)**

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỒNG NAI
CHUYỂN ĐỔI TỪ TRUNG TÂM THẨM ĐỊNH GIÁ - SỞ TÀI CHÍNH ĐỒNG NAI
Địa chỉ: 42 Cách mạng tháng 8, phường Quang Vinh, Tp Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 02513941390 Fax: 02513842537

Số: ..../2021/VB-DGD *Đồng Nai, ngày 27 tháng 9 năm 2021*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc

Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai hiện đang thực hiện hồ sơ tư vấn trong việc xác định giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Hồng Hà thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Hưng (đợt 1) tại xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cho mục đích tính tiền thuê đất.

Nay Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai xin Ủy ban nhân dân xã Xuân Hưng, huyện Xuân Lộc xác nhận về việc đã đến địa phương để thu thập các thông tin chuyển nhượng của các thửa đất lân cận khu vực dự án nói trên.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai mong nhận được sự hỗ trợ của quý cơ quan.

Trân trọng!

Xác nhận của UBND phường (Xã, Thị trấn)

PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Thị Mai Phương

Phó giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỒNG NAI

Trần Mạnh Hà

SONADEZI GIANG DIEN

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

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG TẠI KHU CÔNG NGHIỆP GIANG ĐIỀN

Số: 16./HĐTX/GĐ

Căn cứ Quyết định số 1054/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 5 năm 2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Giang Điền";

Căn cứ các Quyết định của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai số 2801/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2008 về việc thành lập KCN Giang Điền tại huyện Trảng Bom và huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và cho phép Công ty Phát triển KCN Biên Hòa làm chủ đầu tư và Quyết định số 2264/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2018 về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2801/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2008 của UBND tỉnh.

Căn cứ Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 của KCN Giang Điền tại huyện Long Thành và huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 572/QĐ-BTNMT ngày 24 tháng 3 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường bổ sung của Dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Giang Điền";

Căn cứ Quyết định số 3459/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2015 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Giang Điền tại huyện Trảng Bom và thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (ĐKĐT) số 9843570941 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 5 năm 2014, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 31 tháng 5 năm 2019 do Ban quản lý các KCN tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Linen Supply;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (ĐKDN) số 3603182588 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 5 năm 2014, đăng ký lần thay đổi lần 06 ngày 11 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Linen Supply,

Bản Hợp đồng cho thuê nhà xưởng tại Khu công nghiệp Giang Điền số ...../HĐTX/GĐ (sau đây được gọi tắt là "***Hợp đồng***" hay "***Hợp đồng cho thuê nhà xưởng***") được ký ngày 01 tháng 10 năm 2019 giữa Hai Bên:

BÊN CHO THUÊ (BÊN A): CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN (SONADEZI GIANG ĐIỀN)

- Giấy chứng nhận ĐKĐT: Số 6154618383, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 07 tháng 12 năm 2017 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Đồng Nai cấp.
- Giấy chứng nhận ĐKDN: Số 3603474037, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

- Địa chỉ : Tầng 1, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- Điện thoại : 84-251-3833388
- Fax : 84-251-3833399
- Số tài khoản thứ 1 : 111 002 630 704 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa
- Số tài khoản thứ 2 : 700 008 676 029 tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa
- Mã số thuế : 3603474037
- Người đại diện : **Bà NGUYỄN THỊ HẠNH**
- Chức vụ : Tổng Giám đốc

BÊN THUÊ (BÊN B): CÔNG TY TNHH LINEN SUPPLY

- Giấy chứng nhận ĐKĐT: Số 9843570941 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 5 năm 2014, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 31 tháng 5 năm 2019 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.
- Giấy chứng nhận ĐKDN: Số 3603182588 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 5 năm 2014, đăng ký lần thay đổi lần 06 ngày 11 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.
- Địa chỉ : KCN Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại : 84-251-8966383
- Fax : 84-251-8966353
- Số tài khoản : 0071 000 896 857 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 3603182588
- Người đại diện : **ÔNG CAO NGỌC LỢI**
- Chức vụ : Tổng Giám đốc

Hai Bên đã cùng thảo luận và đồng ý ký kết *Hợp đồng* này với các điều kiện và điều khoản như sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA

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

(i)	Hai Bên:	Bên A và Bên B.
(ii)	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (của Bên B):	Là Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9843570941 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 5 năm 2014, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 31 tháng 5 năm 2019 do Ban

		Quản lý các KCN Đồng Nai cấp.
(iii)	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (của Bên B):	Là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603182588 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 5 năm 2014, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 11 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.
(iv)	Nhà xưởng:	Là Nhà xưởng A bao gồm *Nhà xưởng* sản xuất và *Nhà văn phòng* có tổng diện tích 3.168 m^2 và được nêu tại Khoản 2.1, Điều 2 của *Hợp đồng*.
(v)	Tài sản:	Là *Nhà xưởng*, vật kiến trúc, trang thiết bị, và các công trình phụ (các công trình xây dựng, đường nội bộ và các thiết bị do Bên A xây dựng, lắp đặt sẵn…) được Bên A cho Bên B thuê theo hiện trạng và theo bản vẽ hoàn công. Danh mục tài sản đi kèm với nhà xưởng được thể hiện chi tiết trong Biên bản bàn giao tài sản. Biên bản bàn giao tài sản và Bản vẽ hoàn công sẽ do hai Bên kiểm tra, cùng đồng ý, xác nhận và là một phần không thể tách rời của *Hợp đồng cho thuê nhà xưởng*.
(vi)	Khu đất:	Là một phần Lô đất số 05, Đường 6 tại Khu công nghiệp Giang Điền, huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai có tổng diện tích là 5.582,5 m^2 mà trên đó có *Nhà xưởng* đi kèm với tài sản.
(vii)	Thời hạn đầu tư:	Là thời hạn đầu tư được thể hiện trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Bên B.
(viii)	Thời hạn thuê:	Được định nghĩa tại Khoản 2.3, Điều 2 của *Hợp đồng*.
(ix)	Ngày Bàn giao:	Được định nghĩa tại Khoản 3.4, Điều 3 của *Hợp đồng*.
(x)	Tháng:	Là tháng Dương Lịch.
(xi)	Quý:	Là khoảng thời gian bao gồm mỗi 3 (ba) tháng dương lịch và bắt đầu từ Quý I bao gồm từ Tháng 1 đến Tháng 3 và tương tự cho đến Quý IV bao gồm từ Tháng 10 cho đến Tháng 12.
(xii)	Năm:	Là năm dương lịch tính gồm 4 (bốn) Quý và/hoặc 12 (mười hai) tháng Dương Lịch liên tiếp.
(xiii)	Tiền thuê nhà xưởng:	Được nêu tại Khoản 3.1, Điều 3 của *Hợp đồng*.
(xiv)	Phí quản lý:	Được nêu tại Khoản 3.2, Điều 3 của *Hợp đồng*.
(xv)	Tiền đảm bảo:	Được nêu tại Khoản 3.3, Điều 3 của *Hợp đồng*.

(xvi) Việt Nam Đồng (VNĐ): Là đơn vị tiền tệ của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam được dùng để thanh toán các khoản các khoản phí được quy định theo *Hợp đồng*.

(xvii) Thuế Giá trị gia tăng (Thuế GTGT): Là khoản thuế do cơ quan thuế áp dụng cho các khoản thanh toán của Bên B đối với việc Thuê Nhà xưởng theo quy định hiện hành của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam. Thuế Giá trị gia tăng sẽ được điều chỉnh theo tỷ lệ do Nhà nước Việt Nam công bố tùy vào từng thời điểm.

ĐIỀU 2: VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH VÀ THỜI GIAN THUÊ

2.1. Vị trí và diện tích của *Khu đất* và *Nhà xưởng A*.

- Địa chỉ: Nhà Xưởng A, Đường số 6, Khu Công nghiệp Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích Nhà xưởng A: **3.168 m²** nằm trong *Khu đất* **5.582,5 m²** bao gồm:
  - + Diện tích của *Nhà xưởng* sản xuất: **2.592 m²** (36 m x 72 m).
  - + Diện tích *Nhà văn phòng* (2 lầu): **576 m²** (8 m x 36 m x 2).
- *Tài sản* đi kèm với các Nhà xưởng và Khu đất có Nhà xưởng A được xác định tại Biên bản bàn giao đính kèm với *Hợp đồng*.

2.2. Thông tin kỹ thuật của *Nhà xưởng*

Thông tin kỹ thuật của *Nhà xưởng* được xác định tại (i) Thông tin Đặc tính Kỹ thuật Nhà xưởng, (ii) Danh sách các hạng mục kỹ thuật Nhà xưởng, (iii) các Bản vẽ Kỹ thuật được đính kèm và là một phần pháp lý không tách rời của *Hợp đồng* này.

2.3. Thời hạn thuê Nhà xưởng

2.3.1 *Thời hạn thuê Nhà xưởng* sẽ là **05** ***(năm)*** **năm** kể từ ngày **01/10/2019** đến ngày **30/9/2024** (*"Thời hạn thuê đầu tiên"*).

2.3.2 Bên B có quyền nhưng không bị bắt buộc khi muốn gia hạn *Thời hạn thuê* thêm 02 *(hai)* giai đoạn với mỗi giai đoạn thuê là 5 *(năm)* năm (*"Thời hạn gia hạn"*) sau khi đã kết thúc *Thời hạn thuê* và tổng *Thời hạn thuê* tối đa là 15 *(mười lăm)* năm bao gồm cả *Thời hạn thuê đầu tiên*.

2.3.3 Bên B phải thông báo cho Bên A về việc tiếp tục thuê *Nhà xưởng* và *Khu đất* bằng văn bản trước 6 (sáu) tháng trước ngày kết thúc *Thời hạn thuê* hoặc *Thời hạn gia hạn*.

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ NHÀ XƯỞNG, PHÍ QUẢN LÝ, THUẾ, TIỀN ĐẢM BẢO, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ NGÀY BÀN GIAO

3.1. Tiền thuê nhà xưởng:

3.1.1. *Tiền thuê nhà xưởng* là: **74.560 đồng/m²/tháng** *(Bảy mươi bốn ngàn, năm trăm sáu mươi đồng/mét vuông/tháng) (chưa bao gồm Thuế Giá trị gia tăng).*

Tiền thuê nhà xưởng được áp dụng cho toàn bộ diện tích khu *Nhà xưởng* sản xuất và khu *Nhà văn phòng* (2 lầu) là **3.168 m²**. Phần diện tích còn lại bên trong khuôn viên *Khu đất* **5.582,5 m²** không áp dụng tiền thuê.

3.1.2. *Tiền thuê nhà xưởng* được áp dụng cho Nhà xưởng Tiêu chuẩn (được thiết kế, xây dựng và lắp đặt sẵn một số trang thiết bị cơ bản theo tiêu chuẩn chung). *Tiền thuê nhà xưởng* này không bao gồm chi phí lắp đặt trạm biến áp và chi phí xây dựng văn phòng và/hoặc các trang thiết bị/công trình phụ khác không bao gồm trong Biên bản bàn giao đính kèm *Hợp đồng.*

3.1.3. *Tiền thuê nhà xưởng* sẽ được áp dụng cố định (không thay đổi) trong suốt *Thời hạn thuê đầu tiên.*

3.1.4. Đơn giá của *Tiền thuê nhà xưởng* cho mỗi *Thời gian gia hạn* sẽ tăng 07% (bảy phần trăm) so với *Tiền thuê nhà xưởng* trong *Thời hạn thuê đầu tiên* hoặc *Thời hạn gia hạn* liền kề trước đó. Các điều kiện và điều khoản của *Hợp đồng cho thuê nhà xưởng* áp dụng trong *Thời hạn gia hạn* sẽ được giữ nguyên, không thay đổi trừ khi Hai bên có thỏa thuận khác.

3.1.5. *Tiền thuê nhà xưởng* được tính chính thức từ Hai bên ký *Hợp đồng.*

3.1.6. Phương thức thanh toán:

- Bên B sẽ thanh toán *Tiền thuê nhà xưởng* ***hàng Quý*** cho Bên A căn cứ theo giấy báo thanh toán và hóa đơn tài chính của Bên A.
- Từ ngày ký *Hợp đồng cho thuê nhà xưởng* đến ngày 31 tháng 12 năm 2019: Bên B sẽ thanh toán toàn bộ *Tiền thuê nhà xưởng* trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày ký *Hợp đồng cho thuê nhà xưởng* sau khi Bên B nhận được giấy báo thanh toán và hóa đơn tài chính của Bên A đối với khoản thanh toán đó.
- Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày kết thúc *Thời hạn thuê*: Bên B sẽ thanh toán *Tiền thuê nhà xưởng* ***hàng quý*** trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của tháng đầu tiên của mỗi Quý và sau khi Bên B nhận được giấy báo thanh toán và hóa đơn tài chính của Bên A đối với khoản thanh toán đó.

3.2. Phí quản lý:

3.2.1. *Phí Quản lý* là: **17.475 đồng/m²/năm** *(Mười bảy ngàn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng/mét vuông/năm) (chưa bao gồm Thuế Giá trị gia tăng).*

Phí Quản lý này được áp dụng cho toàn bộ diện tích *Khu đất* là **5.582,5 m²**.

3.2.2. Đơn giá Phí Quản lý sẽ được áp dụng cố định (không thay đổi) trong suốt *Thời hạn thuê đầu tiên.*

3.2.3. *Phí Quản lý* được tính chính thức kể từ ngày ký *Hợp đồng.*

3.2.4. Phương thức thanh toán *Phí Quản lý*:

- Bên B thanh toán *Phí Quản lý* hàng năm cho Bên A theo Giấy báo thanh toán và hóa đơn tài chính của Bên A.

- Đối với năm đầu tiên của *Thời hạn thuê* (từ ngày ký *Hợp đồng thuê nhà xưởng* đến ngày 31 tháng 12 năm 2019): Bên B sẽ thanh toán toàn bộ *Phí Quản lý* trong vòng 10 *(mười)* ngày kể từ ngày *Hợp đồng cho thuê nhà xưởng* được ký kết và Bên B nhận được giấy báo thanh toán và hóa đơn tài chính của Bên A đối với khoản thanh toán đó.

- Đối với năm thứ 2 đến năm thứ 5 của *Thời hạn thuê* (từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến hết ngày kết thúc *Thời hạn thuê*): Bên B sẽ thanh toán *Phí Quản lý* không trễ hơn ***ngày 31 tháng 01 hàng năm*** và sau khi nhận được giấy báo thanh toán và hóa đơn tài chính của Bên A đối với khoản thanh toán đó.

3.3. Tiền đảm bảo:

3.3.1 Số Tiền đặt cọc để giữ quyền thuê *Nhà xưởng* là: **1.380.741.120 đồng** (một tỷ, ba trăm tám mươi triệu, bảy trăm bốn mươi mốt ngàn, một trăm hai mươi đồng) (không bao gồm Thuế Giá trị Gia tăng) đã được Bên B chuyển cho Bên A. Số tiền này sẽ được xem là *Tiền đảm bảo* cho *Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng*.

3.3.2 *Tiền đảm bảo* sẽ được Bên A giữ lại trong suốt *Thời hạn thuê* và sẽ được hoàn trả đầy đủ, không lãi suất cho Bên B tại thời điểm kết thúc *Thời hạn thuê* (hoặc sau *Thời hạn gia hạn*) sau khi đã cấn trừ các chi phí hợp lý liên quan đến việc bồi thường cho các thiệt hại, hư hỏng đối với *Nhà xưởng* do Bên B gây ra (nếu có) và nội dung này sẽ được thể hiện cụ thể tại Biên Bản Thanh lý *Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng*.

3.3.3 Khấu trừ Tiền đảm bảo:

- Bên A có quyền khấu trừ vào *Tiền đảm bảo* của Bên B các khoản *Tiền Thuê, Phí Quản Lý* và các chi phí khác phải trả theo *Hợp đồng* này trong trường hợp Bên B thanh toán trễ hạn và/hoặc phát sinh các chi phí khác mà Bên B phải chịu trong trường hợp Bên B không tuân thủ thực hiện các nghĩa vụ theo *Hợp đồng* này và đã được Bên A thông báo nhắc nhở nhưng Bên B không khắc phục trong vòng 14 *(mười bốn)* ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo.

- Trong trường hợp Bên A khấu trừ vào *Tiền đảm bảo* theo *Hợp đồng* này, Bên B phải nộp thêm một khoản tiền bằng khoản tiền đã bị khấu trừ trong vòng 07 *(bảy)* ngày kể từ khi Bên A yêu cầu. Nếu Bên B không thực hiện việc này thì xem như vi phạm *Hợp đồng* và Bên A có quyền thu hồi *Khu Đất* và *Nhà Xưởng* và chấm dứt *Hợp đồng*.

3.3.4 Hoàn trả Tiền đảm bảo:

Bên A sẽ hoàn trả *Tiền đảm bảo* cho Bên B sau khi các công việc sau đây đã được thực hiện hoàn tất:

- Trong vòng 07 *(bảy)* ngày kể từ ngày chấm dứt thời hạn *Hợp đồng* và các Bên đã hoàn tất thủ tục thanh lý *Hợp đồng*, khấu trừ các thiệt hại và chi phí phát sinh (nếu có).
- Bên B đã khôi phục, khắc phục, sửa chữa *Nhà xưởng* và các *Tài sản* về hiện trạng ban đầu hoặc thương lượng bồi thường những thiệt hại, hư hỏng về cơ sở vật chất, mặt bằng... cho Bên A.

- Bên B đã di dời toàn bộ tài sản của mình và bàn giao lại *Nhà xưởng* và *Khu đất* cho Bên A.
- Bên B đã thanh toán tất cả các khoản *Tiền thuê*, *Phí Quản lý* và Chi phí khác còn tồn đọng cho Bên A.

3.3.5 Không hoàn trả Tiền đảm bảo:

Trong trường hợp *Hợp đồng* này bị chấm dứt do bất kỳ lỗi nào của Bên B như không thực hiện hoặc vi phạm các nghĩa vụ của mình theo quy định của *Hợp đồng*, Bên A sẽ không hoàn trả lại số *Tiền đảm bảo* cho Bên B và Bên A được giữ lại và toàn quyền quyết định sử dụng đối với toàn bộ số *Tiền đảm bảo* của Bên B.

3.4. Ngày Bàn giao:

3.4.1 Bên A sẽ bàn giao *Nhà xưởng* và *Khu đất* sau khi Bên B hoàn tất các nội dung sau:

- *Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng* và *Biên bản bàn giao* được ký kết và có hiệu lực thực hiện.

3.4.2 Biên bản Bàn Giao Nhà xưởng sẽ được tiến hành ký kết giữa Hai Bên vào *Ngày Bàn giao*.

3.5. Đồng tiền thanh toán

3.5.1 Bên B thanh toán các loại phí nêu tại Khoản 3.1, 3.2, và 3.3 Điều 3 của *Hợp đồng* cho Bên A bằng tiền Việt Nam Đồng (VNĐ).

3.5.2 Bên B có trách nhiệm chi trả các khoản phí liên quan theo quy định của ngân hàng khi thực hiện chuyển khoản các khoản thanh toán cho Bên A.

ĐIỀU 4: QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

4.1. Quyền hạn và trách nhiệm của Bên B:

4.1.1 Kể từ *Ngày Bàn giao* và trong suốt *Thời hạn thuê*, Bên B có quyền sử dụng *Nhà xưởng* và *Khu đất* theo các mục đích đã quy định tại Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Bên B.

4.1.2 Bên B được phép triển khai các hoạt động của dự án tại *Nhà xưởng* và *Khu đất* sau khi:

- Hai bên đã ký kết chính thức *Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng*;
- Hai bên đã ký kết Biên bản Bàn giao Nhà xưởng đính kèm Bản Thỏa thuận về Tiêu chuẩn và Phạm vi Bảo hành, Bảo trì Nhà xưởng;
- Hai bên đã ký kết Bản thỏa thuận về việc thực hiện quy định về bảo vệ môi trường tại KCN Giang Điền;
- Thanh toán đầy đủ *Tiền thuê nhà xưởng* và *Phí Quản lý* năm 2019.
- Được Bên A bàn giao *Tài sản* và *Khu Đất*.

4.1.3 Bên B có quyền nhưng không bị bắt buộc khi gia hạn *Thời hạn thuê* trong/sau khi kết thúc *Thời hạn thuê* hoặc *Thời hạn gia hạn* như đã nêu tại Điểm 2.3.1, Điểm 2.3.2, Khoản 2.3, Điều 2 của *Hợp đồng* này. *Tiền thuê nhà xưởng* và các loại phí

khác cùng các điều kiện và điều khoản sẽ được Hai Bên thương lượng khi Bên B chính thức có văn bản đề nghị đối với các nội dung trên.

4.1.4 Trong suốt *Thời hạn thuê*, nếu Bên B cần mở rộng công trình hoặc cần thực hiện thêm các hạng mục chưa được xây dựng trên *Khu đất* hoặc cải tạo *Nhà xưởng* cho phù hợp với tiêu chuẩn và hướng dẫn nội bộ của mình (bao gồm xây dựng văn phòng, cải tạo, lắp đặt máy móc, trang thiết bị...) để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh bên trong *Nhà xưởng* và trên *Khu đất thuê*, Bên B phải tuân thủ theo các quy định và điều kiện nêu tại Điểm 5.2.4, Khoản 5.2, Điều 5 của *Hợp đồng*.

Luật pháp nghiêm cấp mọi hoạt động xây dựng, lắp đặt bất kỳ hạng mục hoặc công trình phụ trong *Nhà xưởng* và *Khu đất* trước khi/hoặc không có sự phê duyệt của cơ quan quản lý Nhà nước và sự đồng ý của Bên A.

4.1.5 Khi kết thúc *Thời hạn thuê* (hoặc *Thời hạn gia hạn*) và nếu Bên B mong muốn kéo dài thời gian hoạt động dự án của mình với các cơ quan quản lý có liên quan, Bên A sẽ xem xét để tiếp tục cho Bên B thuê *Nhà xưởng* và *Khu đất*. Tiền thuê và phí khác, điều khoản thanh toán, tiền đảm bảo và các điều khoản và điều kiện khác sẽ được Hai Bên thương lượng và thống nhất tại thời điểm đó.

4.1.6 Bên B có quyền chọn/thay đổi và ký hợp đồng dịch vụ trực tiếp với các đơn vị cung cấp dịch vụ (như điện, điện thoại, điện tín, internet,... nhưng không bao gồm các dịch vụ xử lý nước thải, cung cấp nước sạch). Chi phí lắp đặt và thanh toán dịch vụ sử dụng do Bên B chi trả.

4.2. Quyền hạn và trách nhiệm của Bên A

4.2.1 Toàn bộ tài sản cho thuê bao gồm *Nhà xưởng*, các công trình xây dựng, trang thiết bị và các công trình phụ do Bên A xây dựng, lắp đặt trên *Khu đất* (diện tích **5.582,5 m²**) thể hiện tại *Biên bản bàn giao* là tài sản và thuộc sở hữu của Bên A.

Bên A có quyền từ chối đề nghị của Bên B về việc xây dựng, lắp đặt, tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ hạng mục công trình/trang thiết bị trong *Nhà xưởng* và *Khu đất* nếu nhận thấy sự không phù hợp với quy định của Pháp luật trong lĩnh vực xây dựng và Quy định của Khu Công nghiệp Giang Điền và/hoặc nhận thấy có thể gây thiệt hại đến *Nhà xưởng*.

4.2.2 Bên A không chịu trách nhiệm và không bị ràng buộc phải thực hiện việc chấm dứt, phá hủy, thanh toán, hoàn trả, mua lại các công trình xây dựng hoặc các hạng mục phụ thuộc quyền sở hữu của Bên B sau khi Bên B kết thúc *Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng* với Bên A. Bên A có quyền buộc Bên B thực hiện việc tháo dỡ, di dời hoặc phá hủy tất cả các hạng mục xây dựng, cải tạo không thuộc tài sản của Bên A khi kết thúc *Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng*.

4.2.3 Bên A được quyền buộc Bên B chấm dứt *Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng* và trả lại *Nhà xưởng* và *Khu đất* cho Bên A trong trường hợp Bên B sử dụng tài sản cho thuê không tuân theo các mục đích, nội dung đã nêu tại *Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng* và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư.

4.2.4 Trong trường hợp Bên B không thanh toán đúng hạn như đã nêu tại Điều 3 *Hợp đồng* này, Bên A có quyền áp dụng lãi suất đối với số tiền chậm trả với lãi suất 15%/năm (mười lăm phần trăm một năm) cho đến khi số tiền chậm trả cùng với lãi suất phạt được Bên B thanh toán hoàn tất cho Bên A.

4.2.5 Nếu *Tiền thuê* và *Phí Quản lý* không được thanh toán sau 02 (hai) tháng khi Giấy báo thanh toán và hóa đơn tài chính đã gửi đến Bên B, Bên A có quyền chấm dứt *Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng*.

4.2.6 Bên A được quyền không hoàn trả *Tiền bảo đảm* cho Bên B theo các trường hợp được nêu tại Điểm 3.3.5, Khoản 3.3, Điều 3 của *Hợp đồng* này và *Tiền bảo đảm* sẽ thuộc quyền quyết định của Bên A mà không cần bất kỳ tuyên bố pháp lý hoặc Hai Bên phải ký kết thêm bất kỳ văn bản nào khác.

4.2.7 Bên A có trách nhiệm và bị ràng buộc trong việc duy tu, sửa chữa định kỳ đối với *Nhà xưởng* bằng chi phí của Bên A để đảm bảo *Nhà xưởng* và các trang thiết bị khác luôn trong tình trạng hoạt động tốt theo Bản Thỏa thuận về Tiêu chuẩn và Phạm vi Bảo hành, Bảo trì Nhà xưởng.

- Bên A sẽ gửi văn bản thông báo đến B trước 05 (năm) ngày tiến hành hoạt động duy tu, sửa chữa.
- Nếu phát sinh các vấn đề liên quan đến kết cấu/xây dựng của *Nhà xưởng*, trong vòng tối đa 24 giờ kể từ khi Bên A nhận được thông báo của Bên B, Bên A sẽ cử nhân viên kỹ thuật đến kiểm tra/đánh giá tại hiện trường để xác định cụ thể nguyên nhân và trách nhiệm của các bên và đề ra kế hoạch khắc phục vấn đề phát sinh.

ĐIỀU 5: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

5.1. Cam kết của Bên B về bảo vệ môi trường :

5.1.1. Về xử lý chất thải

Việc quản lý chất thải rắn phát sinh (bao gồm chất thải sinh hoạt, chất thải không nguy hại, chất thải nguy hại) trong quá trình hoạt động của Bên B phải đảm bảo tuân thủ theo Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu, Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài Nguyên – Môi trường về quản lý chất thải nguy hại và các quy định khác có liên quan do các cơ quan Nhà nước Việt Nam có thẩm quyền ban hành.

5.1.2. Về xử lý nước thải

Bên B cam kết bằng phí tổn của mình sẽ thực hiện việc xử lý nước thải cục bộ đạt tiêu chuẩn theo *"Bảng giá trị giới hạn các thông số và nồng độ chất ô nhiễm trong nước thải tiếp nhận vào Nhà máy xử lý nước thải tại KCN Giang Điền"* (đính kèm Quy định về bảo vệ môi trường tại KCN Giang Điền) trước khi đấu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp theo các nội dung sau:

- Bên trong nhà máy, hệ thống thu gom nước thải phải được tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa và chịu sự kiểm soát của Bên A trong quá trình xây dựng.
- Việc xử lý nước thải của Bên B sẽ chịu sự quản lý, kiểm tra của Bên A và các cơ quan quản lý môi trường tỉnh Đồng Nai.
- Khối lượng nước thải tính phí được tính bằng 80% (tám mươi phần trăm) khối lượng nước cấp được sử dụng trong Khu đất thuê.

- Việc xử lý nước thải tại Khu Công nghiệp Giang Điền được thực hiện bởi một đơn vị do Bên A chỉ định. Chi tiết việc xử lý nước thải sẽ được Bên B và đơn vị do Bên A chỉ định tự thỏa thuận và thể hiện tại một Hợp đồng xử lý nước thải riêng.
- Chi phí xử lý nước thải sẽ được điều chỉnh cho phù hợp theo danh mục ngành nghề được quy định tại Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại.

5.1.3. Về xử lý khí thải

- Trường hợp hoạt động sản xuất của Bên B có phát sinh chất thải khí tác động xấu đến môi trường, Bên B có trách nhiệm giảm thiểu và xử lý bảo đảm chất lượng môi trường không khí theo quy định của pháp luật.
- Chất lượng khí thải trước khi xả ra môi trường phải xử lý đạt các quy chuẩn hiện hành của Pháp luật Việt Nam.
- Về nhiên liệu sử dụng trong quá trình hoạt động: chỉ được sử dụng các loại nhiên liệu gồm khí LPG, dầu DO, dầu FO hoặc các dạng nhiên liệu sạch (điện năng, khí thiên nhiên,...), không sử dụng năng lượng từ than và gỗ tạp (gồm cả gỗ, củi, dăm bào, gỗ vụn,...).
- Bên B phải cam kết trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh sẽ không phát sinh khói, bụi, mùi và chất thải ra bên ngoài *Khu Đất* và làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh các công ty hoạt động lân cận. Nếu để xảy ra tình trạng này, Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và chịu toàn bộ chi phí bồi thường cho những tổn thất, thiệt hại của các công ty trên (nếu có).
- Bên B cam kết tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước về việc bảo vệ môi trường và thực hiện theo đúng "Quy định về bảo vệ môi trường tại khu công nghiệp Giang Điền" *(đính kèm Hợp đồng này)*.

5.2. Cam kết của Bên B trong suốt Thời hạn thuê:

5.2.1 Bên B cam kết sử dụng *Nhà xưởng* theo đúng mục đích nêu tại Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư và *Hợp đồng cho thuê nhà xưởng*.

5.2.2 Bên B cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp các khoản thuế theo quy định của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các khoản thuế khác theo quy định của Luật pháp Việt Nam.

5.2.3 Bên B cam kết không xây dựng thêm bất kỳ công trình mới hoặc cải tạo công trình hoặc thực hiện bất kỳ sự di dời và/hoặc dỡ bỏ, phá hủy và gây biến dạng hoặc làm thay đổi về cấu trúc, kết cấu công trình *Nhà xưởng* và các trang thiết bị đã được lắp đặt sẵn và thuộc về Bên A mà ***không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A***.

Trong trường hợp vi phạm điều khoản này, Bên B có trách nhiệm và bị ràng buộc phải bồi thường đầy đủ cho Bên A về cơ sở vật chất do những thiệt hại hoặc hư hỏng do Bên B, nhân viên hoặc người thừa hành của Bên B, bất kể do vô tình hoặc cố ý, gây ra trong quá trình xây dựng và tổ chức các hoạt động trong *Nhà xưởng* và *Khu đất* trong suốt *Thời hạn thuê*.

5.2.4 Trong trường hợp Bên B muốn xây dựng thêm các công trình, lắp đặt các trang thiết bị hoặc cải tạo công trình hoặc có bất kỳ sự thay đổi đối với *Nhà xưởng* và *Khu đất* để phục vụ cho nhu cầu riêng của mình, Bên B có trách nhiệm và bị ràng buộc phải thực hiện các công việc sau:

- Bằng chi phí và tự thực hiện các thủ tục cần thiết theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan để được phê duyệt/cấp phép cho thực hiện các nội dung công việc nêu trên.
- Thanh toán bằng kinh phí của mình các khoản chi phí cải tạo, chi phí lắp đặt trang thiết bị khi tiến hành xây dựng, lắp đặt và cải tạo công trình.
- Cung cấp cho Bên A toàn bộ hồ sơ/văn bản bao gồm (nhưng không giới hạn) gồm thư đề nghị được xây dựng/cải tạo, các bản vẽ, thiết kế,... liên quan đến công trình xây dựng, lắp đặt hoặc cải tạo sẽ thực hiện đối với *Nhà xưởng* và *Khu đất* trong thời hạn ít nhất 10 (mười) ngày trước khi tiến hành để Bên A có thời gian thực hiện thẩm định.
- Phải được sự phê duyệt, chấp thuận chính thức từ cơ quan quản lý Nhà nước và văn bản đồng ý của Bên A trước khi tiến hành các hoạt động nêu trên.
- Bất kỳ hoạt động xây dựng, cải tạo, lắp đặt bên trong *Nhà xưởng* và *Khu đất* phải tuân theo quy định Pháp luật hiện hành về quản lý xây dựng và Quy định của Khu Công nghiệp Giang Điền.

5.2.5 Trong bất kỳ trường hợp nào Bên B cũng không có quyền cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ *Nhà xưởng* và *Khu đất* cho một Bên Thứ ba (bao gồm cả công ty con của Bên B).

5.2.6 Trong thời hạn thuê, Bên B có trách nhiệm tự bảo vệ, quản lý và sử dụng đúng công dụng, công năng của *Tài sản*. Mọi trường hợp hư hỏng xảy ra đối với *Tài sản*, Bên B phải bồi thường cho Bên A bằng số chi phí mà Bên A phải bỏ ra để sửa chữa.

5.2.7 Bên A chịu trách nhiệm mua bảo hiểm đối với *Tài sản* của Bên A và Bên B chịu trách nhiệm mua bảo hiểm đối với tất cả vật dụng, trang thiết bị, tài sản thuộc sở hữu của Bên B và mua bảo hiểm tai nạn cho nhân viên của mình trong thời hạn *Hợp đồng* theo quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam. Mọi thiệt hại về người và tài sản xảy ra trong phạm vi *Khu đất* và trong *Thời hạn thuê* sẽ do Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm.

5.2.8 Bên B có trách nhiệm, bằng chi phí của mình, thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế các phụ tùng, phụ kiện và chịu mọi chi phí khác để đảm bảo giá trị sử dụng bình thường của *Tài sản* được thể hiện trong Biên bản bàn giao nhà xưởng được ký giữa hai bên trong *Thời hạn thuê*.

5.2.9 Bên B có trách nhiệm bồi thường cho Bên A về mọi hư hỏng, mất mát xảy ra đối với *Tài sản* tại thời điểm Bên B trao trả *Tài sản* và *Khu Đất* cho Bên A khi chấm dứt *Hợp đồng*.

5.2.10 Các dịch vụ thông tin như điện thoại, fax, internet...do Viễn thông Đồng Nai cung cấp đến *Nhà xưởng* của Bên B. Bên B, bằng kinh phí của mình, tự thực hiện ký hợp đồng sử dụng các dịch vụ và thanh toán chi phí lắp đặt và cước phí sử dụng dịch vụ thông tin cho Viễn thông Đồng Nai theo quy định của Tổng Công ty Bưu chính Việt Nam.

5.2.11 Điện năng do Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai cung cấp và quản lý, vận hành lưới điện. Bên B, bằng kinh phí của mình, tự thực hiện ký hợp đồng sử dụng điện với Công ty điện lực và thanh toán mọi khoản phí tổn do sử dụng điện cho Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai.

5.2.12 Bên B sẽ ký hợp đồng sử dụng nước và trả mọi khoản phí tổn do sử dụng nước cho Bên A theo mức giá quy định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Chất lượng nước do Công ty Cấp nước Đồng Nai thực hiện.

5.2.13 Bên B có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền nêu tại Khoản 3.1, Khoản 3.2 và Khoản 3.3, Điều 3 của *Hợp đồng* này.

5.2.14 Trong vòng 6 (sáu) tháng trước khi kết thúc *Thời hạn thuê* hoặc trước thời điểm Bên B xác định sẽ chấm dứt *Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng*, Bên B cam kết và chịu trách nhiệm hoàn trả *Nhà xưởng* và *Khu đất* về tình trạng ban đầu theo một trong các biện pháp hoàn trả hiện trạng bắt buộc như sau:

(i) Bên B tự tháo dỡ, phá hủy các công trình của Bên B;

(ii) Bên B sẽ thanh toán chi phí phá hủy, tháo dỡ các công trình của Bên B cho Bên A để Bên A thực hiện;

(iii) Bên B sẽ chuyển giao không tính phí các công trình của Bên B cho Bên A để Bên A sử dụng, sở hữu.

- Việc tiến hành hoàn trả hiện trạng không được gây ra bất kỳ ảnh hưởng nào đến kết cấu *Nhà xưởng* và kế hoạch hoàn trả hiện trạng phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A trước khi tiến hành thi công.
- Để tránh sự nhầm lẫn, tại nội dung (iii), Bên A có quyền từ chối tiếp nhận một phần hoặc toàn bộ các công trình của Bên B. Trong trường hợp này, Bên B phải thực hiện biện pháp (i) và/hoặc (ii) nêu trên.

5.2.15 Nhu cầu về lượng điện và lượng nước tiêu thụ của Bên B trong suốt *Thời hạn thuê*:

- Công suất điện: ..... KvA;
- Nước: ..... m^3/ngày.

- Trên đây là thông tin về lượng điện và lượng nước cấp theo nhu cầu của Bên B phục vụ cho hoạt động sản xuất trong tương lai do Bên B thông tin tại thời điểm ký *Hợp đồng*.
- Trường hợp Bên B có nhu cầu tăng lượng nước cấp, Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A ít nhất ***12 (mười hai) tháng*** trước thời điểm cần tăng lượng nước cấp. Bên A sẽ căn cứ vào năng lực cung cấp và phản hồi bằng văn bản cho Bên B về đề nghị nêu trên trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên B.

5.3. Cam kết của Bên A:

5.3.1. Trong suốt *Thời hạn thuê*, Bên A cam kết dành trọn quyền sử dụng *Nhà xưởng* và *Khu đất* cho Bên B sử dụng để triển khai dự án đầu tư theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư, Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp và theo các điều khoản, điều kiện đã quy định tại *Hợp đồng* này.

Trong trường hợp Bên A chuyển giao quyền sở hữu *Nhà xưởng* và *Khu đất* cho Bên Thứ Ba trước khi kết thúc *Thời hạn Thuê*, Bên A sẽ đảm bảo cho Bên B quyền được tiếp tục thuê, sở hữu và sử dụng *Nhà xưởng* và *Khu đất* cho đến khi kết thúc *Thời hạn Thuê* và Bên A cũng sẽ đảm bảo rằng pháp nhân sở hữu mới của

Nhà xưởng và *Khu đất* cũng sẽ có trách nhiệm tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của Bên A theo quy định tại *Hợp đồng* này.

5.3.2. Bên A cam kết sức chịu tải theo thiết kế của nền *Nhà xưởng* là 03 (ba) tấn/m^2 đối với lực chịu tải tĩnh. Tuy nhiên, Bên B cần có giải pháp thiết kế bổ sung để gia cố sức chịu tải nền phù hợp với thông số kỹ thuật của các trang thiết bị máy móc có độ rung khi hoạt động.

5.3.3. Việc xử lý nước thải của Bên B sẽ chịu sự quản lý, kiểm tra của Bên A và các cơ quan quản lý môi trường tỉnh Đồng Nai. Bên A cam kết rằng hoạt động giám sát, kiểm tra đó sẽ không gây ảnh hưởng đến quá trình sản xuất và hoạt động của Bên B và sẽ bồi thường đối với bất kỳ thiệt hại nào (nếu có) do quá trình giám sát, kiểm tra gây ra.

5.3.4. Bên A có trách nhiệm xây dựng đường dây điện 22kV đến bên ngoài hàng rào của nhà xưởng do Bên B thuê. Bên B sẽ tự ký Hợp đồng sử dụng dịch vụ cung cấp điện với Công ty Điện lực. Việc quản lý lưới điện và cung cấp điện năng do Công ty Điện lực thực hiện.

5.3.5. Bên A có trách nhiệm xây dựng đường ống cấp nước với đường kính đảm bảo công suất theo nhu cầu để cấp nước cho nhà xưởng thuê của Bên B. Chi phí về đồng hồ nước, đường ống nối từ đường phân phối đến đồng hồ nước của Bên B do Bên A chịu.

Ngoại trừ hệ thống cấp nước đã được Bên A lắp đặt, hệ thống đường ống cấp nước còn lại do Bên B tự lắp đặt và chi trả. Bên B sẽ ký Hợp đồng sử dụng nước với Bên A và trả mọi khoản phí cho Bên A. Việc quản lý cung cấp nước do bên A thực hiện.

5.3.6. Bên A có trách nhiệm duy tu, sửa chữa các hư hỏng liên quan đến kết cấu xây dựng của nhà xưởng mà không phải do lỗi của Bên B gây ra. Chi phí sửa chữa này do Bên A chi trả.

5.3.7. Bên A chịu trách nhiệm bảo trì, quản lý cơ sở hạ tầng ngoài hàng rào *Khu Đất* trong phạm vi Khu công nghiệp Giang Điền trong suốt *Thời hạn thuê Nhà xưởng*.

5.3.8. Bên A cam kết, tùy theo khả năng, năng lực của mình, sẽ hỗ trợ Bên B khi Bên B có yêu cầu trong suốt *Thời hạn thuê Nhà xưởng* của Bên B.

5.3.9. Trong thời hạn *Hợp đồng*, Bên A không bị ràng buộc và không chịu trách nhiệm với bất kỳ hư hỏng, mất mát hoặc các vấn đề có liên quan khác đối với phần *Tài Sản* phát sinh của Bên B trong *Nhà xưởng* và/hoặc *Khu Đất*.

5.3.10. Bên A sẽ không bị bất kỳ sự ràng buộc nào và không chịu trách nhiệm phải thanh lý, bồi hoàn hoặc mua lại phần Tài Sản phát sinh của bên B trong *Nhà xưởng* và/hoặc *Khu Đất* sau khi Bên B chấm dứt hoặc hết *Thời hạn thuê* với Bên A.

5.3.11. Trong trường hợp Bên B không muốn tháo dỡ hoặc di dời phần tài sản phát sinh của Bên B ra khỏi *Nhà xưởng* và/hoặc *Khu Đất* khi hết *Thời hạn thuê*, tùy theo từng hạng mục và nhu cầu thực tế, Bên A có thể sẽ xem xét và tiếp nhận bàn giao lại quyền sở hữu, quyền quyết định phần tài sản này sau khi nhận được văn bản đồng ý bàn giao tài sản từ Bên B.

Nội dung này không mâu thuẫn và ngược lại với cam kết nêu tại Điểm 4.2.2, Khoản 4.2, Điều 4 của *Hợp đồng này*.

5.3.12. Liên quan đến đề nghị của Bên B về việc xây dựng/cải tạo/lắp đặt đối với *Nhà xưởng* và *Khu đất* mà Bên A phải có ý kiến chấp thuận, Bên A cam kết sẽ gửi văn bản phản hồi đến Bên B (ví dụ như nhận xét chi tiết hoặc sự chấp thuận) trong vòng tối đa 5 (năm) ngày làm việc sau khi nhận được các văn bản/hồ sơ của Bên B gửi cho Bên A.

Nếu Bên A không thông báo lại cho Bên B trong vòng 5 ngày như đã nêu trên, Bên A đương nhiên được xem là không có ý kiến hoặc phản đối và các đề nghị, kế hoạch đương nhiên được xem là được chấp thuận. Tuy nhiên, sau khi hoàn thành việc xây dựng/cải tạo/lắp đặt bên trong *Nhà xưởng* và *Khu đất*, Bên B phải bàn giao một bộ hồ sơ hoàn chỉnh về thiết kế và xây dựng cho Bên A theo quy định của Pháp luật và Quy định của Khu Công nghiệp Giang Điền.

ĐIỀU 6: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng này, do mọi ý định và mục đích, sẽ tự động hết hiệu lực và mặc nhiên được thanh lý mà không cần có tuyên bố pháp lý, khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

6.1. Vào cuối *Thời hạn thuê đầu tiên* như đã nêu tại Điểm 2.3.1, Khoản 2.3, Điều 2 của *Hợp đồng* nếu Bên B không gia hạn *Hợp đồng* theo Điểm 2.3.2, Khoản 2.3, Điều 2 thì *Hợp đồng này* sẽ chấm dứt. Bên B phải ngừng hoạt động và dọn dẹp thiết bị, vật liệu.... của mình ra khỏi *Nhà xưởng* và *Khu đất thuê* trong vòng 30 *(ba mươi)* ngày trước ngày hết hạn *Hợp đồng* và tự chịu mọi phí tổn liên quan đến việc dọn dẹp, đồng thời giao lại *Tài sản* và *Khu đất thuê* cho Bên A theo hồ sơ bàn giao.

6.2. Nếu Bên B muốn chấm dứt *Hợp đồng* trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên A biết trước bằng văn bản ít nhất là 06 *(sáu)* tháng và Bên B phải chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại và thực hiện các cam kết như đã nêu tại Điểm 3.3.2, Khoản 3.3, Điều 3; Điểm 5.2.9 và Điểm 5.2.14, Khoản 5.2, Điều 5 cho Bên A. Trong trường hợp này, Bên A không phải trả lại cho Bên B *Tiền đảm bảo* đã nêu tại Điểm 3.3.5, Khoản 3.3, Điều 3 của *Hợp đồng* này.

6.3. Khi Bên B bị giải thể, phá sản trước thời hạn hoặc *Hợp đồng* bị Bên A chấm dứt theo Điểm 5.2.5, Khoản 5.2, Điều 5 của *Hợp đồng* này thì Bên B phải chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại như đã nêu tại Điểm 5.2.6, Khoản 5.2, Điều 5 cho Bên A. Trong trường hợp này Bên A không phải trả lại cho Bên B *Tiền đảm bảo* đã nêu tại Khoản 3.3, Điều 3 của *Hợp đồng* này.

6.4. Sau thời hạn 02 *(hai)* tháng kể từ ngày xác định chậm trả mà Bên B không thanh toán các khoản tiền phải trả cho Bên A. Trong trường hợp này Bên A không phải trả lại cho Bên B *Tiền đảm bảo* đã nêu tại Điểm 3.3.5, Khoản 3.3, Điều 3 của *Hợp đồng* này.

ĐIỀU 7: CAM KẾT BẢO MẬT

Hai Bên cam kết bảo mật toàn bộ thông tin theo nội dung của *Hợp đồng này* về việc thuê lại nhà xưởng và các văn bản khác đã được ký kết giữa *Hai Bên* (bao gồm cả đơn giá tiền thuê xưởng, các điều kiện thương lượng, cam kết...). Trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng, nếu bên nào vi phạm cam kết bảo mật này sẽ phải chịu toàn bộ trách nhiệm và bồi thường thiệt hại gây ra bởi sự vi phạm này cho bên còn lại.

ĐIỀU 8: NGÔN NGỮ, SỬA ĐỔI VÀ BÃI MIỄN

8.1 Tiếng Việt được dùng làm ngôn ngữ để cắt nghĩa các nội dung của *Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng*. Mọi trường hợp điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung *Hợp đồng* này chỉ có hiệu lực khi được Hai Bên thoả thuận thông qua bằng việc ký kết phụ lục *Hợp đồng*.

8.2 Trừ khi được Hai Bên đồng ý bằng một văn bản khác, các quyền và nghĩa vụ quy định trong *Hợp đồng* sẽ không được cải biến, sửa đổi bởi một trong Hai Bên mà không được sự chấp thuận của bên kia.

8.3 Nếu một trong Hai Bên không áp dụng bất cứ một điều khoản nào trong *Hợp đồng* thì cũng không tạo nên sự bãi miễn của điều khoản đó hay các tác động, chi phối của nó đến các điều khoản khác của *Hợp đồng*.

ĐIỀU 9: LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

9.1 *Hợp đồng* này được xây dựng trên cơ sở căn cứ các quy định của luật pháp Việt Nam.

- Trong quá trình thực hiện *Hợp đồng*, khi Pháp luật Việt Nam hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có sự thay đổi hoặc điều chỉnh về các luật định, quyết định hay các quy chế, văn bản pháp lý khác có liên quan, ảnh hưởng đến việc thực hiện các điều khoản *của Hợp đồng* này thì Hai Bên phải tuân thủ và thực hiện theo.

9.2 Mọi vấn đề khác không được quy định cụ thể trong nội dung *Hợp đồng* này nếu có phát sinh sẽ được Hai Bên tuân thủ và thực hiện theo đúng quy định của Luật pháp Việt Nam.

9.3 Trong trường hợp một hay nhiều quy định trong *Hợp đồng* này vì bất kỳ lý do gì bị tuyên vô hiệu, trái pháp luật hoặc không thể thi hành thì sự vô hiệu, trái pháp luật hoặc không thể thi hành đó sẽ không làm ảnh hưởng, vô hiệu, tạo hoặc gây ra sự không thi hành đối với các điều khoản còn lại của *Hợp đồng* này.

9.4 Các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện *Hợp đồng* trước hết phải được Hai Bên giải quyết bằng cách thương lượng hòa giải. Trong trường hợp các tranh chấp không thể giải quyết bằng thương lượng, hòa giải thì các tranh chấp đó sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền nơi có trụ sở chính của Bên A để giải quyết. Phán quyết của Tòa án là quyết định cuối cùng và mang tính bắt buộc thực hiện đối với Hai Bên.

ĐIỀU 10: TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

Hai Bên đồng ý miễn trừ trách nhiệm cho nhau về sự mất mát, sự trễ nải, sự thiệt hại, sự thay đổi điều kiện *Hợp đồng* hay bất cứ tổn thất nào xảy đến cho Hai Bên do những tác động sau: sự phê duyệt quy chế hay hướng dẫn của Chính phủ Việt Nam, việc bộc phát tình trạng khẩn trương, các hoạt động thù nghịch, chiến tranh, các biến động dân sự, bạo loạn, dịch bệnh, thiên tai, hỏa hoạn, sự thay đổi các quy định về Luật pháp của Nhà nước nơi thực hiện dự án hoặc những nguyên nhân tương tự xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Hai Bên.

ĐIỀU 11: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

11.1 Các nội dung của *Hợp đồng* này thay thế cho tất cả các thỏa thuận trước đây bằng lời nói hoặc các trao đổi, cam kết bằng văn bản giữa Hai Bên. Trừ khi Hai Bên đồng ý bằng một văn bản khác, các quyền và nghĩa vụ quy định trong *Hợp đồng* này không được sửa đổi bởi một trong Hai Bên mà không được sự chấp thuận của bên kia.

11.2 *Hợp đồng* này có hiệu lực kể từ ngày ký.

11.3 *Hợp đồng cho thuê nhà xưởng* gồm 16 *(mười sáu)* trang và được lập thành 07 *(bảy)* bản tiếng Việt; mỗi bên giữ 02 (*hai*) bản tiếng Việt, đồng gửi các cơ quan liên quan mỗi nơi 01 (*một*) bản tiếng Việt.

Cả Hai Bên đã đọc kỹ nội dung, hoàn toàn am hiểu và nhìn nhận nội dung *Hợp đồng này* đã thể hiện đúng ý định của mình.

ĐẠI DIỆN BÊN B	ĐẠI DIỆN BÊN A
CÔNG TY TNHH LIÊN SUPPLY	CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN
Cao Ngọc Lợi	**Nguyễn Thị Hạnh**