

BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT

của Dự án “Dự án Công ty TNHH Công nghệ chính xác Rution”

(Địa điểm: Nhà Xưởng F.E (Thuê lại của Công ty Cổ phần phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) tại Lô CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), phường Đông Hải thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam)



GIÁM ĐỐC
WANG LI YING

Hải Phòng, tháng năm 2025

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN VÀ CHỦ ĐẦU TƯ	3
1.1. Thông tin chung về dự án	3
1.1.1. Tên Dự án.....	3
1.1.2. Tên chủ dự án.....	3
1.1.3. Địa chỉ liên hệ	3
1.1.4. Người đại diện theo pháp luật	3
1.1.5. Phương tiện liên lạc với chủ dự án.....	3
1.2. Tổng mức đầu tư và cơ cấu vốn đầu tư.....	3
1.3. Thời hạn hoạt động của dự án.....	4
1.4. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư	4
CHƯƠNG 2. QUY MÔ, CÔNG SUẤT, MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN	5
2.1. Quy mô, công suất dự án	5
2.2. Mục tiêu của dự án.....	5
CHƯƠNG 3. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ DỰ ÁN.....	7
3.1. Sự cần thiết đầu tư dự án	7
3.2. Sự phù hợp với quy hoạch tỉnh.....	7
CHƯƠNG 4. TÁC ĐỘNG VỀ MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI.....	9
4.1. Tác động liên quan đến bụi, khí thải.....	9
4.2. Tác động liên quan đến nước thải.....	18
4.3. Tác động liên quan đến chất thải rắn	24
4.4. Tác động liên quan đến chất thải nguy hại	27
4.5. Các tác động đến xã hội.....	31
a. Tác động đến tình hình giao thông tại khu vực.....	31
b. Tác động của dự án đối với các đơn vị xung quanh	31
c. Sự cố cháy nổ	31
d. Sự cố do thiên tai bão lũ, ngập lụt.....	32
e. Sự cố tai nạn lao động	32

CHƯƠNG 5. CÁC HÌNH THỨC ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ ĐẦU TƯ.....	34
CHƯƠNG 6. CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	35
CHƯƠNG 7. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	36

CHƯƠNG 1. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN VÀ CHỦ ĐẦU TƯ

1.1. Thông tin chung về dự án

1.1.1. Tên Dự án

“DỰ ÁN CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ CHÍNH XÁC RUIITION”

1.1.2. Tên chủ dự án

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ CHÍNH XÁC RUIITION

1.1.3. Địa chỉ liên hệ

- Địa chỉ trụ sở chính: Nhà Xưởng F.E (Thuê lại của Công ty Cổ phần phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) tại Lô CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), phường Đông Hải thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

- Địa điểm thực hiện dự án: Nhà Xưởng F.E (Thuê lại của Công ty Cổ phần phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) tại Lô CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), phường Đông Hải thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

1.1.4. Người đại diện theo pháp luật

+ Ông FUJIWARA MASATO

+ Chức danh: Chủ tịch công ty

+ Điện thoại: 0832152918

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên: số 0202316528 đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2025, do Phòng Đăng ký kinh doanh và Quản lý doanh nghiệp – Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp.

- Mã số thuế: 0202316528.

1.1.5. Phương tiện liên lạc với chủ dự án

- Công ty TNHH Công nghệ chính xác Ruition

- Địa chỉ: Nhà Xưởng F.E (Thuê lại của Công ty Cổ phần phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) tại Lô CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), phường Đông Hải thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

- Điện thoại: 0832152918.

1.2. Tổng mức đầu tư và cơ cấu vốn đầu tư

Tổng mức vốn đầu tư của dự án 395.805.000.000 (Bằng chữ: ba trăm chín mươi lăm tỷ, tám trăm linh năm triệu) đồng, tương đương 15.000.000 (mười lăm triệu) đô la Mỹ (Tỷ giá quy đổi 1 đô la Mỹ = 26.387 đồng theo tỷ giá của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 23 tháng 07 năm 2025).

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án 39.580.500.000 (ba mươi chín tỷ, năm trăm tám mươi triệu, năm trăm nghìn) đồng tương đương 1.500.000 (một triệu, năm trăm nghìn) đô la Mỹ, chiếm 10% tổng vốn đầu tư đăng ký.

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

Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
	VND	USD			
Ruilian Precision Limited	39.580.500.000	1.500.000	10	Tiền mặt	Trong vòng 90 ngày kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

1.3. Thời hạn hoạt động của dự án

Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (29/09/2025) đến hết ngày 06 tháng 5 năm 2059.

1.4. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư

- Quý III năm 2025 – Quý I năm 2026: Hoàn tất các thủ tục pháp lý, cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc thiết bị, vận hành thử nghiệm.
- Quý I – Quý III năm 2026: Chính thức đi vào hoạt động.

CHƯƠNG 2. QUY MÔ, CÔNG SUẤT, MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN

2.1. Quy mô, công suất dự án

- Phân loại theo tiêu chí pháp luật về đầu tư công:

Tổng mức vốn đầu tư 395.805.000.000 (Bằng chữ: ba trăm chín mươi lăm tỷ, tám trăm linh năm triệu).

Dự án nhóm B (Theo khoản 3 điều 10, Luật đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024).

- Phân loại theo Luật Bảo vệ môi trường: Dự án nhóm III ít có nguy cơ tác động xấu đến môi trường quy định tại khoản 5 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường 2020 và mục I.1 phụ lục V, phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật BVMT, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Quy mô, công suất dự án:

+ Nam châm từ hợp kim Neodymium sắt boron (NdFeb) (có mã HS 85051110) dùng trong linh kiện điện tử: 850 triệu sản phẩm/năm, tương đương 800 tấn/năm.

+ Bột nam châm và nam châm miếng (có mã HS 72029900) từ hợp kim Neodymium sắt bôn (NdFeb) (có mã HS 850511100): 185 tấn/năm.

2.2. Mục tiêu của dự án

Mục tiêu của dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)
1	Sản xuất, gia công sản phẩm nam châm từ hợp kim Neodymium sắt boron (NdFeb) (có mã HS 85051110) dùng trong linh kiện điện tử	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu	3290
		Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	2592
		Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại	2591

2	Sản xuất bột nam châm và nam châm miếng (có mã HS 72029900) từ hợp kim Neodymium sắt boron (NdFeb) (có mã HS 85051110)	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu	3290
---	--	--------------------------------------	------

CHƯƠNG 3. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ DỰ ÁN

3.1. Sự cần thiết đầu tư dự án

Việc đầu tư “Dự án Công ty TNHH Công nghệ chính xác Ruition” xuất phát từ nhu cầu ngày càng tăng của thị trường trong và ngoài nước đối với các sản phẩm từ nam châm đất hiếm, việc triển khai dự án sẽ góp phần cung cấp sản phẩm có tính cạnh tranh cao, phục vụ nhu cầu tiêu dùng và xuất khẩu.

Hơn nữa, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) có vị trí địa lý thuận lợi, cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và chính sách hỗ trợ doanh nghiệp hiệu quả. Việc lựa chọn đầu tư tại đây sẽ giúp doanh nghiệp tiết kiệm chi phí đầu tư hạ tầng ban đầu, rút ngắn thời gian đưa dự án vào vận hành, đồng thời thuận tiện trong việc kết nối với các thị trường tiêu thụ trong và ngoài nước qua hệ thống cảng biển, đường bộ, và đường sắt.

Thông qua việc đầu tư dự án này, doanh nghiệp mong muốn tạo ra giá trị gia tăng cho ngành sản xuất gia dụng, đóng góp vào ngân sách địa phương, tạo công ăn việc làm cho người lao động, đồng thời tuân thủ các yêu cầu pháp luật về môi trường và phát triển bền vững.

3.2. Sự phù hợp với quy hoạch tỉnh

Dự án phù hợp với các quy hoạch phát triển của thành phố Hải Phòng, cụ thể:

- Theo Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050 có phương hướng như sau: Ưu tiên phát triển các ngành chủ lực có vai trò dẫn dắt tăng trưởng kinh tế của thành phố, gồm: (1) Sản phẩm điện tử và công nghệ thông tin; (2) Dịch vụ cảng biển Logistics; (3) Thương mại. Phần đầu 3 nhóm ngành này chiếm tỷ trọng khoảng 55 – 60% giá trị tăng thêm trên địa bàn thành phố vào năm 2030.

Khuyến khích nhóm ngành kinh tế có nhiều triển vọng phát triển như: kinh tế số; kinh doanh bất động sản; dịch vụ tài chính, ngân hàng, bảo hiểm; dịch vụ du lịch, văn hóa, nghệ thuật; dịch vụ y tế; dịch vụ giáo dục, đào tạo nhân lực chất lượng cao; điện gió ngoài khơi; xây dựng;...

Tiếp tục duy trì hợp lý, hiệu quả và bền vững các nhóm ngành khai thác thế mạnh đặc trưng truyền thống của thành phố như: sản xuất trang phục; sản xuất thiết bị điện; sản xuất máy móc, thiết bị; cơ khí tiêu dùng và cơ khí giao thông; chế biến nhựa, cao su; đóng mới và sửa chữa tàu biển;...

- Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050: Xây dựng và phát triển Hải Phòng trở thành thành phố đi đầu cả nước trong sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá; động lực phát triển của vùng Bắc Bộ và của cả nước; có công nghiệp phát triển hiện đại, thông minh, bền vững; kết cấu hạ tầng giao thông đồng bộ, hiện đại kết nối thuận lợi với trong nước và quốc tế bằng cả đường bộ, đường sắt, hàng hải, đường hàng không và đường thủy nội địa; trọng điểm dịch vụ logistics và du lịch; trung tâm quốc tế về giáo dục, đào tạo, nghiên cứu, ứng dụng và phát triển khoa học - công nghệ, kinh tế biển.

CHƯƠNG 4. TÁC ĐỘNG VỀ MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI

4.1. Tác động liên quan đến bụi, khí thải

- Bụi, khí thải từ các phương tiện giao thông ra vào dự án, vận chuyển nguyên vật liệu;

- Mùi hôi từ quá trình phân hủy chất thải sinh hoạt.

- Khí thải từ các quá trình sản xuất gồm:

+ Công đoạn gia công: quét keo 502 tự động, làm sạch phôi nam châm sau cắt có dính keo 502 bằng cách ngâm trong dung dịch NaOH nóng.

+ Công đoạn mạ: mạ điện, làm sạch sản phẩm sau mạ, tẩy mạ lỗi và thử nghiệm sản phẩm sau mạ.

Các nguồn gây tác động này sẽ được đánh giá cụ thể như sau:

a.1. Bụi, khí thải của các phương tiện tham gia giao thông

Nguồn phát sinh bụi, khí thải trên đường giao thông nội bộ của Nhà máy chủ yếu từ hoạt động của phương tiện đi lại của cán bộ nhân viên của Nhà máy và xe vận chuyển nguyên vật liệu, hóa chất, thành phẩm. Thành phần của khí thải gồm: CO, SO, NO_x, bụi, muối khói,...

** Bụi, khí thải của các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu của công ty*

- Lượng nguyên vật liệu và hóa chất cần vận chuyển là:

+ Tổng phôi nguyên liệu: 985 tấn/năm

+ Tổng lượng hóa chất: ~ 213,1 tấn/năm

+ Tổng lượng sản phẩm đầu ra của cả nhà máy là 985 tấn/năm.

=> Tổng lượng nguyên vật liệu, sản phẩm và chất thải cần vận chuyển của nhà máy là 2182,1 tấn/năm.

Dự án sử dụng xe container 40 ft để vận chuyển nguyên vật liệu và sản phẩm, lượng hàng hóa tối đa chuyên chở trong 1 chuyến là 30 tấn. Thời gian vận chuyển nguyên vật liệu và sản phẩm chỉ tập trung khoảng 3 ngày/tuần tức là 156 ngày/năm.

=> Tổng số xe cần để vận chuyển là 145,5 chuyến/năm $\approx$ 1 chuyến xe/ngày $\approx$ 2 lượt xe/ngày. Giả thiết tổng lượt xe lớn nhất trong 1 giờ là 2 lượt.

Quãng đường di chuyển của xe vận chuyển nguyên vật liệu trung bình là 5km (quãng đường vận chuyển trên đường giao thông nội bộ của KCN).

Vậy, tổng quãng đường xe di chuyển lớn nhất trong 1 giờ là: $2,5 \times 2 = 5 \text{ km}$.

* *Phương tiện giao thông của cán bộ công nhân trong Nhà máy:*

+ Ước tính số lượng ô tô lớn nhất ra vào Công ty tại thời điểm nhất định là 5 xe.

+ Toàn bộ Nhà máy ước tính có 378 cán bộ công nhân viên và làm việc 2 ca/ngày. Vậy số lượng lao động lớn nhất trong 1 ca là: $378/2 = 189$ lao động. Số lượng cán bộ công nhân đi làm bằng xe máy là 100 người/ngày làm việc $\sim 12,5$ lượt xe máy/giờ, 15 người đi ô tô riêng $\sim 1,88$ lượt/giờ. Công ty thuê xe bus 45 chỗ đưa đón cán bộ công nhân viên như vậy 1 ngày sẽ có 6 chuyến xe bus đưa đón cán bộ công nhân viên $\sim 0,75$ lượt/giờ.

+ Quãng đường di chuyển của các phương tiện giao thông của cán bộ công nhân tính trung bình là 16km (quãng đường từ trung tâm thành phố đến công ty), vậy:

- Tổng số quãng đường xe máy di chuyển là: $100 \times 16\text{km} = 1.600 \text{ km}$.
- Tổng số quãng đường ô tô riêng di chuyển là: $15 \times 16\text{km} = 240 \text{ km}$.

Tổng số quãng đường xe ô tô bus di chuyển là: $6 \times 16\text{km} = 96 \text{ km}$.

Bảng 4.1. Hệ số ô nhiễm không khí đối với các loại xe

Các loại xe	Bụi lơ lửng	SO ₂	NO ₂	CO
Xe ô tô				
Động cơ <1400 cc	0,07	1,74S	1,31	10,24
Động cơ 1400-2000 cc	0,68	2,1S	1,13	6,46
Động cơ >2000 cc	0,07	2,3S	1,13	6,46
Trung bình	0,07	2,05S	1,19	7,72
Xe máy				
Động cơ <50 cc 2 kỳ	0,12	0,36S	0,05	10
Động cơ >50 cc 2 kỳ	0,12	0,6S	0,08	22
Động cơ >50 cc 4 kỳ	-	0,76S	0,3	20
Trung bình	0,08	0,57S	0,14	16,7
Xe tải				

Xe tải động cơ diesel 3,5-16 tấn	0,9	4,29S	11,8	6,0
---	------------	--------------	-------------	------------

(Nguồn: Rapid Environment Assessment, WHO, 1993, trang 74, trang 76-77)

S: Hàm lượng lưu huỳnh trong nhiên liệu, $S = 0,05\%$

Lượng phát thải ô nhiễm của các phương tiện giao thông trong khu vực dự án được cho trong bảng sau.

Bảng 4.2. Tải lượng phát thải ô nhiễm của các phương tiện giao thông

Các loại xe	TSP	SO₂	NO₂	CO
1. Xe ô tô và xe con:				
Hệ số ô nhiễm trung bình (kg/1000km/lượt xe)	0,07	2,05S	1,19	7,72
Tải lượng phát thải E ₁ (mg/m/s)	0,074	0,02146	0,259	0,37
2. Xe máy:				
Hệ số ô nhiễm trung bình (kg/1000km/lượt xe)	0,08	0,57S	0,14	16,7
Tải lượng phát thải E ₂ (mg/m/s)	0,0296	0,01406	0,111	7,4
Tổng cộng E	0,104	0,03552	0,37	7,77

S: Hàm lượng lưu huỳnh trong nhiên liệu, $S = 0,05\%$

Tải lượng, nồng độ bụi và các chất ô nhiễm được tính toán theo mô hình khuếch tán nguồn đường dựa trên định mức thải của Tổ chức Y tế thế giới WHO, 1993 như sau:

$$C = 0,8E \frac{\left\{ \exp\left[\frac{-(z+h)^2}{2\sigma_z^2}\right] + \exp\left[\frac{-(z-h)^2}{2\sigma_z^2}\right] \right\}}{\sigma_z u} \quad (* \text{ Công thức Sutton})$$

(Nguồn: Môi trường không khí – Phạm Ngọc Đăng, NXB Khoa học và kỹ thuật, 2003)

Trong đó:

$\sigma_z = 0,53 x^{0,73}$ là hệ số khuếch tán của khí quyển theo phương thẳng đứng

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

E: Lưu lượng nguồn thải (mg/m.s);

z: Độ cao điểm tính (m);

u: Tốc độ gió trung bình thời vuông góc với nguồn đường (m/s); $u = 0,6\text{m/s}$ (lấy vận tốc gió trung bình tại Hải Phòng).

h: Độ cao của mặt đường so với mặt đất xung quanh (m); $h = 0,3\text{m}$.

Độ cao điểm tính được lấy là độ cao con người chịu tác động trực tiếp của bụi, khí thải chưa bị khí quyển pha loãng; x là khoảng cách (tọa độ) của điểm tính so với nguồn thải, tính theo chiều gió thổi. Để đơn giản cho việc tính toán, ta lấy biến thiên mỗi khoảng tọa độ ngang và tọa độ thẳng đứng là như nhau hay $x = z = 1,5\text{ m}$.

Thay các thông số vào công thức trên ta tính toán được nồng độ của các khí thải trên đường phát sinh do hoạt động giao thông của dự án như sau:

Bảng 4.3.Nồng độ khí – bụi do hoạt động của giao thông nội bộ trong Nhà máy

TT	Chỉ tiêu	Tải lượng E (mg/m.s)	Nồng độ tính toán (mg/m ³)	QCVN 05:2023/BTNMT (mg/m ³)
1	Khí CO	3,462	1,838	30
2	Khí SO ₂	$9,68.10^{-5}$	$5,14.10^{-5}$	0,35
3	Khí NO _x	0,162	0,086	0,2
4	Bụi	0,0093	0,0049	0,3
5	VOC	0,0322	0,017	-

Dựa vào bảng kết quả trên ta thấy, tất cả các chỉ tiêu đều nằm trong giới hạn cho phép. Do đó, hoạt động giao thông nội bộ trong Công ty tác động đến môi trường không khí không đáng kể.

a.2. Mùi hôi từ quá trình phân hủy chất thải sinh hoạt

** Mùi hôi từ quá trình phân hủy chất thải sinh hoạt*

Chất thải rắn phát sinh từ hoạt động của Dự án chủ yếu là chất thải rắn sinh hoạt. Các thùng rác tại điểm tập kết rác của Dự án sẽ phát sinh các khí gây mùi khó chịu từ việc lên men phân hủy kỵ khí các chất hữu cơ. Thành phần các khí chủ yếu sinh ra từ quá trình phân hủy chất hữu cơ bao gồm CO₂, NH₃, H₂S, CO,... các khí gây mùi khó chịu chủ yếu là NH₃, H₂S. Trong điều kiện thời tiết nóng ẩm, nếu chất thải rắn được lưu trữ trong thời

gian dài sẽ tạo điều kiện cho ruồi nhặng, phát triển làm tăng nguy cơ lây lan bệnh truyền nhiễm. Bên cạnh đó, rác thải sinh hoạt có đặc trưng là độ ẩm cao, khi rác phân hủy sẽ làm phát sinh nước rỉ rác, gây mùi hôi và ô nhiễm nghiêm trọng đến môi trường xung quanh. Tuy nhiên, lượng khí này phát sinh không nhiều, các thùng rác đều có nắp che đậy, được vệ sinh sạch sẽ, chủ dự án có kế hoạch thu gom rác hằng ngày nên khả năng phát sinh mùi ảnh hưởng đến môi trường là không đáng kể.

a.3. Bụi, khí thải từ hoạt động sản xuất

a.3.1. Khí thải phát sinh từ hoạt động quét keo 502 tự động

Dự án sử dụng keo 502 để cố định phôi nam châm trên tấm đá cẩm thạch trước khi đưa vào công đoạn cắt. Lượng keo sử dụng của dự án là 5.240 kg/năm.

Theo MSDS của keo, thành phần Ethyl α -cyanoacrylate trong keo chiếm tối đa 99% tương đương 5.187,6 kg/năm, khi sử dụng keo 502 sẽ tạo ra hơi chính là formaldehyde, trong điều kiện làm việc của máy là không gia nhiệt, thì tỷ lệ formaldehyde phát sinh tối đa 0,05% khối lượng của Ethyl α -cyanoacrylate.

Vậy khối lượng formaldehyde phát sinh do sử dụng keo 502 là: $5.187,6 \text{ kg/năm} \times 0,05\% = 2,59 \text{ kg/năm} = 518,83 \text{ mg/h}$ (Tính cho 312 ngày làm việc/năm, 2ca/ngày, 8h/ca).

Áp dụng công thức tính nồng độ formaldehyde trong xưởng sản xuất như sau:

$$C_{\text{xylen}} = S (1 - e^{-It}) / I.V \quad (1)$$

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

Trong đó:

V: Thể tích không gian của khu vực sản xuất là (m^3); Dự án sử dụng 06 máy dán keo 502 tự động có kích thước ngoài 1300x1200x1800mm, trong đó, không gian làm việc của thiết bị là $1,4\text{m}^3/\text{máy}$.

S: Lượng ô nhiễm trong nhà xưởng (mg/h) tính cho 01 máy là $518,83 \text{ mg/h} / 6 = 86,47\text{mg/h}$.

I: Hệ số thay đổi không khí (lần/h). Do thao tác được thực hiện trong buồng máy kín do đó không có hoạt động trao đổi không khí, chọn $I = 1$.

T: thời gian phát sinh chất ô nhiễm. Chọn $t = 16\text{h}$ (2ca).

Thay số vào công thức ta có

Thay số vào công thức (1) ta được nồng độ khí thải phát sinh trong quá trình tra keo là: $C_{\text{formaldehyde}} = 61,79 \text{ mg/m}^3$;

Theo Quyết định số 3733:2002/QĐ-BYT - Quyết định về việc ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc và 07 thông số vệ sinh lao động: nồng độ formaldehyde quy định là 1 mg/m^3 , như vậy, Công ty cần áp dụng biện pháp thu gom và xử lý hơi formaldehyde phát sinh tại công đoạn này.

a.3.2. Khí thải phát sinh từ hoạt động làm sạch phôi nam châm sau cắt có dính keo 502 bằng cách ngâm trong dung dịch NaOH nóng.

Phôi nam châm sau khi cắt được tách ra khỏi tấm đá cẩm thạch có dính keo 502 được chuyển qua công đoạn ngâm dung dịch kiềm NaOH trong bể nấu liệu ở nhiệt độ 95°C - 100°C trong 5-10 phút.

Ước tính lượng keo 502 dính trên phôi chiếm tỷ lệ 1% tổng số lượng keo sử dụng, tương đương 51,88kg/năm, tỷ lệ formaldehyde phát sinh tối đa 0,2% khối lượng của Ethyl α -cyanoacrylate trong điều kiện nhiệt độ như trên là 0,1mg/h cho 14 bể nấu liệu và 0,01mg/h/bể nấu liệu. Kích thước của 01 bể nấu liệu là 550x1400x1100mm, không gian thoáng trong bể là $0,23\text{m}^3$. Áp dụng công thức tính tương tự tại mục a.3.1 ta có được nồng độ formaldehyde phát sinh từ hoạt động này là $0,04\text{mg/m}^3$.

Theo Quyết định số 3733:2002/QĐ-BYT - Quyết định về việc ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc và 07 thông số vệ sinh lao động: nồng độ formaldehyde quy định là 1 mg/m^3 , như vậy, nồng độ chất ô nhiễm phát sinh tại công đoạn này nằm trong giới hạn cho phép, Công ty sẽ áp dụng các biện pháp thông gió chung cho khu vực xưởng sản xuất này.

a.3.3. Khí thải phát sinh từ quá trình mạ điện:

Để đảm bảo bề mặt phôi nam châm sạch trước khi tiến hành mạ điện, cần có các công đoạn tẩy dầu, tẩy axit, hoạt hóa bề mặt; tại các công đoạn này có sử dụng một số axit như H_2SO_4 (98%) pha loãng 5%, HNO_3 , HCl , HF các axit này bản chất đều dễ bay hơi, do đó quá trình mạ điện của dự án sẽ phát sinh hơi khí thải có thành phần chủ yếu là axit.

Ngoài ra, trong quá trình mạ điện có sử dụng một số muối chuyên dụng, quá trình mạ Niken sẽ xảy ra phản ứng tạo thêm axit HCl . Cụ thể như sau:



Trong quá trình mạ hóa học xảy ra thì axit HCl được tạo thành, đó chính là nguyên nhân làm cho độ pH của trong dung dịch mạ giảm đi trong quá trình mạ. Khi pH của dung dịch giảm là cho hiệu suất khử của hypophosphit thấp, do đó tốc độ phản ứng mạ để hình thành niken bị chậm xuống. Khi pH hạ xuống tới một mức nhất định thì môi trường dung dịch mạ có tính axit mạnh hơn. Khi đó axit HCl sẽ làm hòa tan kim loại niken vừa kết tủa trên bề mặt chất nền tạo thành muối NiCl_2 theo phương trình sau:



Do đó, lượng axit HCl từ quá trình phản ứng không đáng kể. Như vậy, hơi axit phát sinh chủ yếu từ công đoạn tẩy rửa axit. Lượng axit bay hơi trong quy trình mạ điện trong điều kiện có gia nhiệt có các tỷ lệ bay hơi khác nhau tùy thuộc từng loại hóa chất sử dụng. Tỷ lệ bay hơi hóa chất trong hoạt động mạ được căn cứ theo *US EPA AP-42, Metal Finishing NESHAP* và *AQMD Rule 1469*.

- Lượng axit bay hơi và tốc độ phát thải trung bình S (mg/h):

Lượng bay hơi năm = Lượng dùng năm $\times$ tỷ lệ bay hơi %.

Tổng giờ làm việc/năm = 312 ngày $\times$ 16 h/ngày = 4.992 h.

Tốc độ phát thải trung bình S (mg/h) = (lượng bay hơi năm (kg) $\times$ 10^6 mg/kg) / 4.992 h.

→ Kết quả:

HCl: 1000 lít $\sim$ 1.180 kg/năm ($d_{\text{HNO}_3}=1,18\text{g/cm}^3$) $\rightarrow$ bay hơi 5% = 59 kg/năm $\rightarrow$ mg/h = 11.818,91 mg/h

HNO_3 : 60.000 lít $\sim$ 100.200 kg/năm ($d_{\text{HNO}_3}=1,67\text{g/cm}^3$) $\rightarrow$ bay hơi 5% = 5.010 kg/năm $\rightarrow$ mg/h = 1.003.605,77 mg/h

H_2SO_4 : 8.000 lít $\sim$ 14.460 kg/năm ($d_{\text{H}_2\text{SO}_4}=1,83\text{g/cm}^3$) $\rightarrow$ bay hơi 0,05% = 7,23 kg/năm $\rightarrow$ mg/h = 1.448,32 mg/h

HF: 1.000 kg/năm $\rightarrow$ bay hơi 5% = 50 kg/năm $\rightarrow$ mg/h = 10.016,03 mg/h

- Nếu giả sử chất bay ra và trộn đều trong 1 giờ vào thể tích V

$$C_t = S (1 - e^{-It}) / I.V \quad (1)$$

(Nguồn: Môi trường không khí – Phạm Ngọc Đăng, Nhà xuất bản Khoa học và kỹ thuật, 2003)

Trong đó:

C_t : Nồng độ chất ô nhiễm, mg/m³.

V = là thể tích khu vực chịu ảnh hưởng, ở đây là thể tích làm việc của dây chuyền mạ (m^3).

Quá trình mạ điện của Nhà máy được thực hiện tại khu vực tầng lửng, có diện tích $2.070 m^2$, chiều cao 3,5 m, thể tích $7.245 m^3$

S: Lượng ô nhiễm trong nhà xưởng (mg/h)

I: Hệ số thay đổi không khí của nhà xưởng (lần/h). Chọn $I = 1$ lần/h (nhà xưởng chưa có thông gió, nồng độ dự báo là mức cao nhất) và $I = 6$ lần/h (nhà xưởng đã có thông gió, nồng độ dự báo là mức thấp nhất).

t: Thời gian phát sinh chất ô nhiễm (Dự án làm việc 02 ca, mỗi ca 8h, do đó thời gian $h = 16h = 1$ ngày).

Theo số liệu nhu cầu hóa chất của Dự án, tổng lượng 4 axit sử dụng có khả năng bay hơi cao cho công đoạn mạ điện là:

Bảng 4.4. Nồng độ chất ô nhiễm trong quá trình mạ điện

STT	Loại axit	Lượng bay hơi 1h (mg/m^3)			QCVN 03:2019/BYT	QCVN 19:2024/BTN MT (cột A)
		Tổng 05 dây chuyền mạ tự động (90% lượng hóa chất sử dụng)	01 dây chuyền mạ tự động	01 dây chuyền mạ bán tự động (10% lượng hóa chất sử dụng)		
1	HCl	1,467	0,2934	0,4564	5,0	10
2	HNO ₃	124,7	24,94	38,76	-	250 (tính theo NO ₂)
3	H ₂ SO ₄	0,18	0,036	0,056	1,0	10
4	HF	1,26	0,252	0,392	-	2 (tính theo F)

						và hợp chất F)
--	--	--	--	--	--	-----------------------

Qua kết quả tính toán, so sánh với QCVN 19:2024/BTNMT (Cột A) – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp và QCVN 03:2019/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép của 50 yếu tố hóa học tại nơi làm việc (Giới hạn tiếp xúc theo ca làm việc), cho thấy nồng độ bay hơi trong khu vực xưởng mạ điện trong tiêu chuẩn cho phép. Tuy nhiên, dự án vẫn bố trí thu gom khí thải, tránh ảnh hưởng đến người lao động.

Độc tính của các axit sử dụng như sau:

- Axit HCl: Dung dịch bốc khói trong không khí. Có độ axit mạnh, gây ăn mòn nhanh, khi dính vào niêm mạc gây bỏng rát, ngứa, nếu hít thở phải sẽ gây kích thích đường hô hấp.

- Axit HNO₃: Là chất lỏng bốc khói trong không khí, có tính ăn mòn mạnh. Hơi HNO₃ kích thích niêm mạc cơ, mắt, đường hô hấp trên và da.

- Axit H₂SO₄: Ở dạng đặc tiếp xúc với cơ thể sống sẽ nhanh chóng gây bỏng nặng, phá hủy tế bào. H₂SO₄ loãng không có khả năng gây bỏng tức thời nhưng tiếp xúc lâu ngày sẽ gây hại da, viêm da, viêm đường hô hấp trên, gây viêm phế quản mãn.

- Axit HF: Axit yếu, ăn mòn mạnh, dễ tan trong nước.

Tuy nhiên, dây chuyền mạ điện của Nhà máy được tiến hành tự động hóa. Tại các bể mạ được đều được lắp đặt đường ống dẫn hút các hơi hóa chất phát sinh về hệ thống xử lý khí thải của nhà máy, đảm bảo không phát sinh các hơi hóa chất độc hại ra ngoài môi trường gây kích ứng nhẹ da và mắt khi tiếp xúc trực tiếp, gây khô da, cảm giác nhòn hoặc bỏng rát nhẹ. Nếu nuốt phải hoặc tiếp xúc với vết thương hở, nó có thể gây ngộ độc với các triệu chứng như buồn nôn, nôn mửa, tiêu chảy, đau bụng, phát ban đỏ, bong da. Tiếp xúc lâu dài hoặc với liều lượng cao có thể dẫn đến các biến chứng nghiêm trọng hơn như suy thận, tổn thương hệ thần kinh trung ương, thậm chí có thể tử vong.

a.3.4. Khí thải phát sinh từ hoạt động làm sạch sản phẩm sau mạ và tẩy lớp mạ

Dự án đầu tư 01 dây chuyền đặt tại tầng 1 của nhà xưởng (ngay dưới vị trí tầng lửng của dây chuyền mạ) có chức năng làm sạch sản phẩm sau mạ, đồng thời cũng là dây chuyền tẩy lớp mạ khi lớp mạ không đạt yêu cầu. Kích thước của dây chuyền làm sạch L15800xW3200xH1300mm, thể tích làm việc của dây chuyền làm sạch 65,73m³.

Tại công đoạn này sẽ sử dụng dung dịch H₂O₂, chất tẩy muối và dung dịch hòa tan

Niken, đây đều là các chất rất khó bay hơi, trong đó H_2O_2 là 0,1%.

Dự án sử dụng 500kg H_2O_2 , áp dụng công thức tính toán tương tự mục a.3.3, ta tính được hàm lượng H_2O_2 thất thoát là 0,5kg/năm và tải lượng ô nhiễm của H_2O_2 là 100,16mg/h, nồng độ ô nhiễm của H_2O_2 là 1,51 mg/m³ (trong trường hợp I = 1 lần/giờ, không có thông gió).

Nhằm giảm thiểu tác động của các hóa chất tại công đoạn này, chủ đầu tư sẽ bố trí chụp hút và dẫn về hệ thống xử lý khí thải tập trung trước khi xả thải vào nguồn tiếp nhận.

a.3.5. Khí thải phát sinh từ hoạt động thử nghiệm

Các hoạt động diễn ra tại đây bao gồm các thí nghiệm sử dụng các công cụ, dụng cụ thủy tinh thông thường của phòng thí nghiệm trong diện tích 232m², không có tủ hút.

Tổng lượng hóa chất sử dụng của hoạt động này là 5,9 tấn, trong đó hóa chất có khả năng bay hơi cao nhất gồm ethanol, mantinol, axit axetic khoảng 5%.

Dự án sử dụng khoảng 2.600kg/năm cho 03 loại hóa chất trên, áp dụng công thức tính toán tương tự mục a.3.3, ta tính được hàm lượng hóa chất bay hơi là 130kg/năm và tải lượng ô nhiễm của các loại hóa chất là 26.041,67 mg/h, nồng độ ô nhiễm của các loại hóa chất là 112,25 mg/m³.

Theo QCVN 03:2019/BYT, nồng độ giới hạn của ethanol là 1000mg/m³, axit axetic là 25mg/m³, do đó, để đảm bảo môi trường làm việc cho người lao động, dự án sẽ bố trí hòng hút hơi hóa chất từ trong phòng thử nghiệm dẫn về hệ thống xử lý khí thải trước khi xả ra ngoài môi trường.

4.2. Tác động liên quan đến nước thải

b.1. Nước thải sinh hoạt

- *Nguồn phát sinh:* Nguồn phát sinh nước thải chủ yếu là từ sinh hoạt của 378 cán bộ công nhân viên Dự án (không có hoạt động nấu ăn do Nhà máy mua cơm hộp cho người lao động).

- *Thành phần ô nhiễm:* hợp chất hữu cơ (BOD_5 , COD), tổng N, tổng P, TSS, dầu mỡ động thực vật, Coliforms,... Các chất hữu cơ, vô cơ trong nước thải sẽ gia tăng ô nhiễm cho nước nguồn tiếp nhận với các biểu hiện tăng độ đục, làm nước chuyển màu đen, bốc mùi hôi, đặc biệt vào ngày nắng nóng. Từ những tác động đó sẽ gây ảnh hưởng đến môi trường sinh sống của thủy sinh, gây chết và mất cân bằng sinh thái khu vực.

- *Tải lượng và nồng độ:*

+ Lượng nước cấp cho sinh hoạt: $Q_{SH} = 17 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Theo điểm a, khoản 1 Điều 39 Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải, định mức nước thải sinh hoạt bằng 100% nước cấp đầu vào và bằng $17 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Trong đó:

Nước thải bồn cầu: định mức 6 lít/1 lần giặt nước, tần suất đi vệ sinh 3 lần/người/ngày đêm, lượng nước thải phát sinh là $378 \times 6/1000 \times 3 \sim 6,8 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$;

Nước thải rửa tay: $17 - 6,8 = 10,2 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

+ Đặc trưng của nước thải sinh hoạt là thường chứa nhiều chất bẩn khác nhau, trong đó khoảng 50 - 70% là các chất hữu cơ như protein, cacbonhydrat, các chất béo, khoảng 30 - 50% là các chất vô cơ như cát, muối, kim loại và một số lớn vi sinh vật (Nguồn: TS Trần Đức Hạ - Xử lý nước thải sinh hoạt quy mô vừa và nhỏ - NXB KHKT, 2002).

+ *Nồng độ ô nhiễm:*

Bảng 4.5. Nồng độ ô nhiễm nước thải sinh hoạt phát sinh giai đoạn vận hành

Stt	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Hệ số phát thải (g/người.ngày)*	Định mức TB	Số lượng (người)	Thải lượng (g/ngày)	Nồng độ (g/m ³)	TC KCN
				x/3	y	z=x/3*y	z/11	
1	BOD ₅	mg/l	45 - 54	18	378	3.240	360	300
2	TSS	mg/l	70 - 145	48,3	378	8.700	966,7	200
3	Tổng N	mg/l	6 - 12	4	378	720	80	80
4	Tổng P	mg/l	6 - 12	4	378	720	80	8
5	Amoni	mg/l	0,8 - 4	1,3	378	240	26,7	20
(*) Nguồn: Xử lý nước thải đô thị và công nghiệp - Tính toán thiết kế công trình, Lâm Minh Triết, 2004.								

→ Kết quả tính toán cho thấy: nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt cao hơn rất nhiều so với TC Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1). Nếu xả thải trực tiếp

gây sức ép lên Trạm xử lý nước thải tập trung của KCN. Hiện tại, dự án sử dụng 5 bể tự hoại, tổng dung tích 39 m^3 để xử lý sơ bộ, sau đó dẫn vào trạm xử lý nước thải sinh hoạt có công suất $120 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ của BW trước khi đầu nối vào hệ thống TNT của KCN nên mức độ tác động là không lớn.

b.2. Nước thải sản xuất

- *Nguồn phát sinh:* Nước thải sản xuất phát sinh từ hoạt động gia công, hoạt động của dây chuyền mạ điện, công đoạn làm sạch sau mạ, hoạt động thử nghiệm, hệ thống lọc nước RO và hệ thống xử lý khí thải bằng phương pháp hấp thụ.

- *Tải lượng và nồng độ:*

+ Đối với dây chuyền gia công:

Nước thải của dây chuyền gia công chủ yếu chứa cặn kim loại và dầu, TSS.

+ Đối với dây chuyền mạ:

Lượng nước thải phát sinh từ dây chuyền mạ điện khoảng $25 \text{ m}^3/\text{ngày}/\text{dây chuyền}$.

Nhà máy sẽ lắp đặt 05 dây chuyền mạ điện tự động, 01 dây chuyền mạ điện bán tự động và được hoạt động 06 dây chuyền/ngày, với thời gian làm việc 16 giờ/ngày thì lượng nước thải phát sinh là: $Q_{\text{mạ}} = 150 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Nước thải dây chuyền mạ của dự án chủ yếu chứa các kim loại nặng nên nếu không được thu gom, xử lý triệt để sẽ gây tác động xấu đến môi trường nguồn nước tiếp nhận, gây hại cho động vật thủy sinh, gây tác hại xấu đến sức khỏe con người. Khi tích tụ trong thời gian dài, nồng độ đủ lớn, sinh vật có thể bị chết hoặc thoái hóa, với nồng độ nhỏ có thể gây ngộ độc mãn tính hoặc tích tụ sinh học, ảnh hưởng đến sự sống của sinh vật về lâu về dài.

/ Ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe con người: Các ion kim loại nặng có thể gây bệnh viêm loét dạ dày, viêm đường hô hấp, bệnh eczema, ung thư...

/ Ảnh hưởng đến hệ sinh thái: Các thành phần kim loại nặng ảnh hưởng rất lớn tới quá trình sinh trưởng phát triển của con người, động vật và thực vật. Với nồng độ đủ lớn sinh vật có thể bị chết hoặc bị thoái hóa, với nồng độ nhỏ có thể gây ngộ độc mãn tính hoặc tích tụ sinh học.

/ Ảnh hưởng trực tiếp đối với cá và thức ăn, đầu độc các sinh vật làm cho các nguồn phù du để nuôi cá, gây bệnh cho cá và biến đổi các tính chất hóa lý của nước.

/ Ảnh hưởng tới hệ thống công thoát nước, nước ngầm, nước mặt. Nước thải công nghiệp

có tính axit, ăn mòn các đường ống dẫn bằng kim loại, bê tông. Mặt khác, do các quá trình xà phòng hóa tạo thành váng ngăn của quá trình thoát nước và thâm nhập của oxi không khí vào nước thải, cản trở quá trình tự làm sạch. Các ion kim loại nặng khi thâm nhập vào bùn trong các mương thoát nước còn ức chế hoạt động của các vi sinh vật kỵ khí làm mất khả năng hoạt động hóa của bùn.

Do đó, chủ dự án sẽ có biện pháp thu gom, xử lý triệt để nguồn nước thải này trước khi xả ra hệ thống thu gom nước thải chung của KCN.

+ Đối với công đoạn làm sạch sau mạ:

Lượng nước thải phát sinh $144 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

+ Đối với hoạt động thử nghiệm:

Trong quá trình sản xuất, dự án sử dụng các dụng cụ thí nghiệm thủy tinh nhỏ:

Theo thông số thiết bị và kinh nghiệm của chủ dự án đối với nhà máy tại Trung Quốc có quy mô, công suất sản xuất tương tự dự án thì lượng nước thải của hoạt động này khoảng $1 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (tính bằng 100% lượng nước cấp). Lượng nước thải tối đa phát sinh từ công đoạn này là $1 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

Nước thải công đoạn thí nghiệm sản phẩm chủ yếu chứa hàm lượng các hóa chất phân tích, hàm lượng ion kim loại tạo ra tự hoạt động phân tích chất lượng lớp mạ. Chủ dự án sẽ có biện pháp thu gom, xử lý nguồn thải này trước khi xả ra hệ thống thu gom chung của KCN.

+ Đối với hệ thống xử lý khí thải bằng phương pháp hấp thụ:

Dự án sẽ lắp đặt 05 hệ thống thu gom, xử lý bụi, khí thải phát sinh từ quá trình sản xuất, trong đó có 01 hệ thống hấp thụ sử dụng dung dịch NaOH 5 % và 01 hệ thống hấp thụ nước sạch với tổng thể tích các bể chứa dung dịch hấp thụ là 25 m^3 . Để đảm bảo hiệu quả hoạt động của hệ thống hấp thụ, định kỳ hàng ngày sẽ tiến hành xả đáy khoảng 10 -15% thể tích bể chứa dung dịch thì lượng nước thải phát sinh là: $24 \text{ m}^3 \times 15\% = 4 \text{ m}^3/\text{ngày}$ (làm tròn).

Nước thải từ hệ thống hấp thụ chủ yếu chứa axit, kiềm, kim loại ở nồng độ thấp. Chủ dự án sẽ thu gom dẫn về hệ thống xử lý nước thải sản xuất của dự án trước khi xả ra hệ thống thu gom nước thải chung của KCN.

Tổng hợp các loại nước thải sản xuất phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án như sau:

Bảng 4.6. Bảng tổng hợp nước thải sản xuất giai đoạn vận hành dự án

STT	Nguồn thải	Đơn vị	Lưu lượng	Thành phần ô nhiễm
1	Nước thải hoạt động gia công	m ³ /ngđ	74,74	Dầu mỡ khoáng, TSS
2	Nước thải dây chuyền mạ	m ³ /ngđ	150	Axit, kiềm, photpho, Ni, Sn, Zn, Fe, Cu.
3	Nước thải làm sạch sau mạ	m ³ /ngđ	144	Dầu mỡ khoáng, TSS
4	Nước thải tẩy bề mặt mạ lỗi	m ³ /ngđ	1,6	Ni, Cu, axit, TSS
5	Nước thải phát sinh từ công đoạn thử nghiệm	m ³ /ngđ	1	TSS, axit
6	Nước thải hệ thống xử lý khí thải	m ³ /ngđ	0,015	Dầu mỡ khoáng, kim loại nặng (Fe, Cu)
	Tổng	m³/ngđ	371,105	

+ Đối với hệ thống lọc nước RO:

Nước thải từ hệ thống lọc nước RO phát sinh khoảng 32 m³/ngày đêm, với thành phần chủ yếu là chất rắn lơ lửng được dẫn vào hệ thống thoát nước thải.

c. Đối với nước mưa chảy tràn

Trong quá trình hoạt động, nếu như mặt bằng dự án không được vệ sinh hằng ngày thì nước mưa chảy tràn sẽ cuốn theo đất, cát, chất thải rắn vào cống thoát nước mưa khu vực gây tắc nghẽn, ô nhiễm môi trường.

- Lưu lượng nước mưa lớn nhất chảy tràn từ khu vực dự án được xác định theo công thức thực nghiệm sau:

$$Q = 2,78 \times 10^{-7} \times \psi \times F \times h \text{ (m}^3/\text{s)}^{(1)}$$

(Nguồn: Trần Đức Hạ - Giáo trình quản lý môi trường nước - NXB Xây dựng – Hà Nội – 2010, công thức 4.1, trang 105).

Trong đó: $2,78 \times 10^{-7}$ - hệ số quy đổi đơn vị.

h- Cường độ mưa trung bình tại trận mưa tính toán (mm/h),

* Tại mục III. Phương án quy hoạch, tiểu mục 1. Tiêu chuẩn tính toán, trang 2 của Quyết định 1881/QĐ-BNN-TCTL năm 2013, quyết định phê duyệt “Quy hoạch thủy lợi chống ngập úng thành phố Hải Phòng” của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, cường độ mưa tính toán cho đô thị là 146mm trong trận mưa tính toán 240 phút.

$$h = 146\text{mm}/4\text{giờ} = 36,5 \text{ (mm/h)}.$$

F- Diện tích dự án ($F = 14.543 \text{ m}^2$)

ψ : hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào đặc điểm mặt phủ, độ dốc (ψ)

Bảng 4.7. Hệ số dòng chảy theo đặc điểm mặt phủ

TT	Loại mặt phủ	ψ
1	Mái nhà, đường bê tông	0,80 - 0,90
2	Đường nhựa	0,60 - 0,70
3	Đường lát đá hộc	0,45 - 0,50
4	Đường rải sỏi	0,30 - 0,35
5	Mặt đất san	0,20 - 0,30
6	Bãi cỏ	0,10 - 0,15

(Nguồn: TCXDVN 51:2008)

Khi triển khai san lấp mặt bằng để xây dựng các công trình hạ tầng cơ sở, trong giai đoạn này mặt bằng dự án là mái nhà, đường bê tông chọn $\psi = 0,8$.

Thay số vào công thức trên tính được lưu lượng nước mưa chảy tràn trên bề mặt diện tích của dự án là $Q = 0,033 \text{ m}^3/\text{s}$.

* Lượng chất bẩn (chất không hoà tan) tích tụ tại khu vực được xác định theo công thức sau:

$$M = M_{\max} (1 - e^{-kz.t}).F \text{ (kg)}$$

(Nguồn: Trần Đức Hạ - Giáo trình quản lý môi trường nước - NXB Xây dựng - Hà Nội – 2010, công thức 4.2, trang 106)

Trong đó:

$M_{\max}$: Lượng chất bẩn có thể tích tụ lớn nhất tại khu vực dự án = 50 kg/ha.

Hệ số động học tích lũy chất bẩn, $K_z = 0,4/\text{ngày}$.

t: Thời gian tích lũy chất bẩn, 15 ngày.

F: Diện tích khu vực dự án $F = 14.543 \text{ m}^2 = 1,453 \text{ ha}$

Thay các giá trị vào công thức trên tính được lượng chất bẩn tích tụ trong khoảng 15 ngày tại khu vực dự án là $M = 72,47 \text{ kg}$, lượng chất bẩn này theo nước mưa chảy tràn gây tác động lớn tới nguồn thủy vực tiếp nhận.

- Nồng độ chất ô nhiễm trong nước mưa phụ thuộc vào thời gian giữa hai trận mưa liên tiếp và điều kiện vệ sinh bề mặt khu vực. Hàm lượng ô nhiễm tập trung chủ yếu vào đầu trận mưa (gọi là nước mưa đợt đầu: tính từ khi mưa bắt đầu hình thành dòng chảy trên bề mặt cho đến 15 hoặc 20 phút sau đó). Đặc trưng ô nhiễm nước mưa đợt đầu như sau:

+ Hàm lượng BOD_5 khoảng: 35 - 50 mg/l.

+ Hàm lượng TSS khoảng: 1500 - 1800 mg/l.

Giả thiết lượng mưa phân bố đều trên toàn bộ dự án thì lượng nước chảy tràn này là nhỏ.

Do hiện trạng địa hình khu vực Dự án khi đi vào hoạt động bằng phẳng nên tác động cuốn trôi đất cát không lớn. Thành phần của nước mưa trên sân chủ yếu là lẫn các tạp chất vô cơ bao gồm bụi, các loại rác như cành, lá, rễ cây, v.v.... Do vậy, sau khi qua hệ thống thoát nước mưa có bố trí song chắn rác và hố ga lắng cặn của Dự án, nước mưa được dẫn vào hệ thống thoát nước mặt chung.

4.3. Tác động liên quan đến chất thải rắn

d.1. Chất thải rắn sinh hoạt

Khi đi vào hoạt động dự án sẽ phát sinh chất thải rắn, rác thải đây chủ yếu là rác thải sinh hoạt.

Theo QCVN 01:2021/BXD hệ số phát thải các chất thải rắn do hoạt động của một người 1,3 kg/ngày/người, cán bộ công nhân viên làm việc 2 ca, mỗi ca 8 tiếng, vậy lượng rác thải phát sinh là 0,43kg/người/ngày. Từ đó có thể dự đoán lượng chất thải rắn sinh hoạt của dự án khi đi vào hoạt động như sau:

$$378 \text{ người} \times 0,43 \text{ kg/ngày/người} = 162,54 \text{ kg/ngày}.$$

Thành phần rác thải sinh hoạt của dự án được liệt kê dưới bảng sau:

Bảng 4.8. Thành phần của chất thải rắn sinh hoạt của dự án

STT	Thành phần chất thải	Tỷ lệ (%)	Khối lượng (kg/ngày)
1	Thực phẩm thừa, rác hữu cơ	31	50,39
2	Giấy carton, gỗ...	7,7	12,52
3	Nilon, chất dẻo, cao su	10,1	16,42
4	Kim loại, vỏ hộp và bao bì	4,5	7,31
5	Các loại chất thải khác	46,7	75,91
	Tổng	100	162,54

Nguồn: Tổ chức Y tế thế giới WHO, 1993.

Lượng chất thải rắn của dự án là môi trường thuận lợi cho sự phát triển của các sinh vật truyền bệnh nguy hiểm như ruồi, muỗi,... đồng thời, các chất thải rắn dễ bị phân huỷ bởi các vi sinh vật sẽ gây ô nhiễm môi trường không khí do tạo ra các chất gây mùi như H_2S , NH_3 , mercaptan,.... Lượng chất thải rắn sinh hoạt này sẽ được đơn vị có chức năng tại địa phương thu gom và vận chuyển đến đúng nơi quy định. Do đó tác động này được đánh giá là đáng kể nhưng có thể kiểm soát được.

d.2. Chất thải rắn thông thường

Nguồn phát sinh: bồn từ hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; bồn từ bể tự hoại, các chất thải rắn thông thường khác....

Tải lượng:

* Bùn thải từ bể tự hoại và bùn thải từ hệ thống thu gom, thoát nước

Bùn thải từ bể phốt là bùn (dạng bùn lỏng). Thành phần của bùn thải này chủ yếu là nước (chiếm tới ~ 85% do thiết bị vệ sinh cần nước để hút lõi cuốn các cặn bẩn khác) ngoài ra là các chất thải khác (có hàm lượng nhỏ hơn 15%) bao gồm các loại cặn được phân huỷ từ phân và giấy vệ sinh,... Theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, khối lượng phân bùn phát sinh tại dự án được tính như sau:

$$W_{\text{bùn}} = \text{số người} \times \text{hệ số phân bùn phát sinh (m}^3\text{/năm)}$$

$$= 378 \text{ người} \times 0,04 \text{ m}^3/\text{người/năm}$$

$$= 15,12 \text{ m}^3/\text{năm}$$

Vậy lượng chất thải này khoảng 15,87 tấn/năm (trọng lượng bùn tươi khoảng 1,05kg/l). Khối lượng bùn thải bể phốt bình quân 1 tháng khoảng 0,35 tấn/tháng. Chủ dự án sẽ thuê đơn vị có chức năng phù hợp để hút và đem đi xử lý theo quy định để đảm bảo không gây ảnh hưởng đến môi trường.

Bùn thải từ việc nạo vét hệ thống thoát nước của Dự án, ước tính 7,5 tấn/năm.

*** Chất thải rắn thông thường khác:**

Theo kinh nghiệm của CĐT dự báo tổng khối lượng chất thải rắn sản xuất phát sinh trong giai đoạn vận hành của dự án như sau:

Bảng 4.9. Danh mục khối lượng CTRCNTT phát sinh tại dự án

STT	Tên chất thải	Tỷ lệ phát thải	Công đoạn phát sinh	Khối lượng chất thải
				(tấn/năm)
1	Vật liệu đóng gói thải	1% khối lượng nguyên liệu đưa vào đóng gói sản phẩm	Đóng gói	0,021
2	Đá cặn thạch hồng	40% khối lượng đầu vào	Cổ định phôi nam châm	0,12
3	Sản phẩm không đủ tiêu chuẩn	2%	Kiểm tra	19,7
4	Cặn nam châm lẫn đá đánh vát cạnh	100% khối lượng đá vát cạnh đầu vào + 2% lượng nam châm vát cạnh (839 tấn)	Vát cạnh	74,65
5				

Tổng CTRSX	94,5 tấn/năm
	94.500 kg/năm

- Mức độ tác động: Nhỏ do đây chủ yếu là những phế liệu dễ dàng thu gom, xử lý và có khả năng tái chế nên ảnh hưởng đến môi trường là không đáng kể.

4.4. Tác động liên quan đến chất thải nguy hại

Trong quá trình sản xuất của dự án sẽ phát sinh một lượng chất thải nguy hại như hóa chất từ hoạt động sản xuất, bảo dưỡng, sửa chữa thiết bị....:

- Bavia từ quá trình gia công hoặc mài bị lẫn dầu: các bavia, đầu thừa nam châm thải có lẫn dầu phát sinh từ các công đoạn cắt, mài nam châm phát sinh khoảng 1% lượng nam châm gia công: $839 \times 1\% = 8,39$ tấn/năm.

- Than hoạt tính thải bỏ từ quá trình xử lý khí thải của dự án: khối lượng than hoạt tính lớn nhất sử dụng để hấp phụ hết khí thải của hệ thống xử lý khí thải là 750 kg/năm. Khi thải bỏ than đã hấp phụ một lượng khí thải, dự báo nặng gấp 1,4 lần lượng sử dụng = $1,4 \times 750 \sim 1.050$ kg/năm.

- Pin, ắc quy thải:

Số lượng xe nâng sử dụng là 01 chiếc, giả sử 1 năm cần thay thế ắc quy chì thải của 01 xe, mỗi bình ắc quy nặng 50 kg, suy ra, khối lượng ắc quy chì thải bỏ là $1 \text{ xe} \times 50 \text{ kg/xe} = 50$ kg/năm.

- Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải: khoảng 625 kg/năm

- Vật liệu lọc thải: bao gồm vật liệu lọc thải bỏ từ bồn lọc nước của hệ thống xử lý nước thải sản xuất khoảng 2,4 tấn/năm, lõi lọc RO thải khoảng 0,8 tấn/năm.

- Giẻ lau thải nhiễm thành phần nguy hại :

Khối lượng khăn sử dụng là 250 kg. Khi bảo dưỡng khăn sẽ dính dầu, bụi bẩn và khối lượng sẽ gia tăng khoảng 1,5 lần khối lượng sử dụng $\sim 250 \times 1,5 = 375$ kg/năm.

→ Tổng lượng chất thải từ giẻ lau thải nhiễm thành phần nguy hại và vật liệu lọc thải bỏ là: $0,375 + 2,4 + 0,8 = 3,575$ tấn/năm

- Bùn thải có các thành phần nguy hại từ các hệ thống xử lý nước thải sản xuất của dự án: là bùn thải sau máy ép bùn của HTXL NTSX khoảng 84 tấn/năm.

- Keo thải: phát sinh từ quá trình cạo keo ở các tấm đá cẩm thạch để tái sử dụng đá: khoảng 2% tổng lượng keo sử dụng $= 1\% \times 5,24 \text{ tấn} = 0,1$ tấn/năm.

- Axit thải: ước tính khoảng 2% tổng lượng axit đầu vào: $2\% \times 120,02 \text{ tấn} = 2,4 \text{ tấn/năm}$

Ngoài ra còn một số loại chất thải văn phòng khác.

Cơ sở dự báo lượng CTNH của Dự án căn cứ vào các hoạt động của Dự án trong giai đoạn hoạt động, được trình bày trong bảng sau:

Bảng 4.10. Danh mục khối lượng chất thải nguy hại phát sinh tại Dự án

STT	Tên thải	Công đoạn	Trạng thái	Khối lượng sản xuất	Mã CTNH
				(tấn/năm)	
1	Bóng đèn huỳnh quang thải	Văn phòng, nhà xưởng	Rắn	0,02	16 01 06
2	Pin ắc quy chì thải	Bảo dưỡng	Rắn	0,05	19 06 05
3	Vỏ hộp mực in thải	Hoạt động in ấn văn phòng	Rắn	0,02	08 02 04
4	Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn thải	Bảo trì thiết bị	Lỏng	0,625	17 02 03
5	Bao bì mềm thải	Bao bì đóng gói hóa chất, dung môi	Rắn	0,55	18 01 01
6	Bao bì cứng bằng nhựa		Rắn	0,65	18 01 03
7	Bao bì cứng bằng kim loại		Rắn	0,75	18 01 02
8	Giẻ lau, găng tay dính chất thải nguy hại thải, vật liệu lọc thải bỏ	Bảo trì thiết bị, vật liệu lọc thải bỏ từ bồn lọc nước của hệ thống xử lý nước thải sản xuất, lõi lọc	Rắn	3,575	18 02 01

		RO			
9	Bavia từ quá trình gia công lần đầu	Công đoạn gia công	Rắn/bùn	8,39	07 03 11
10	Keo thải	Từ quá trình cạo keo ở các tấm đá cẩm thạch	Rắn	0,1	16 01 09
11	Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải sản xuất	Các hệ thống xử lý nước thải sản xuất	Rắn	84	12 06 05
12	Than hoạt tính thải	Hệ thống XLKT hấp phụ than hoạt tính	Rắn	1,05	12 01 04
13	Axit thải	Từ các công đoạn làm sạch, mạ điện	Lỏng	2,4	16 01 02
	Tổng			102,18	

Các loại chất thải nguy hại của Dự án nếu không được quản lý chặt chẽ, khi rò rỉ và phát tán ra ngoài môi trường có khả năng ảnh hưởng lớn và lâu dài tới môi trường đất, nước mặt, nước ngầm, không khí và sức khỏe công nhân làm việc tại Dự án và các khu dân cư xung quanh.

Mức độ tác động của CTNH đối với con người và môi trường có thể đánh giá qua đặc tính của các nguồn thải như sau:

Bảng 4.11. Mức độ tác động của CTNH đến con người và môi trường

STT	Đặc tính nguy hại	Nguy hại đối với người tiếp xúc	Nguy hại đối với môi trường
1	Chất dễ cháy nổ	Gây tổn thương da, gây	Phá hủy vật liệu, công trình.

		bỏng và có thể gây tử vong.	Từ quá trình cháy nổ, các chất dễ cháy nổ hoặc sản phẩm của chúng phát tán ra ngoài môi trường gây ô nhiễm đất, nước, không khí.
2	Khí độc, khí dễ cháy	Gây độc, gây bỏng.	Ảnh hưởng đến môi trường không khí.
3	Chất lỏng dễ cháy	Gây bỏng.	Gây ô nhiễm không khí và nước nghiêm trọng
4	Chất rắn dễ cháy	Gây bỏng.	Hình thành các sản phẩm cháy độc hại, gây ô nhiễm không khí, đất, nước.
5	Tác nhân oxy hóa	Cháy nổ gây bỏng, ăn mòn da, tổn thương mắt, tổn thương phổi và các cơ quan nội tạng.	Gây ô nhiễm không khí và nhiễm độc nước.
6	Chất độc	Gây ảnh hưởng cấp tính và mãn tính đến sức khỏe.	Gây ô nhiễm đất, nước nghiêm trọng.
7	Chất lây nhiễm	Lây bệnh.	Nguy cơ lan truyền bệnh tật trong cộng đồng dân cư.
8	Chất ăn mòn	Ăn mòn, cháy da, ảnh hưởng đến phổi và mắt.	Ô nhiễm môi trường không khí, nước và gây hư hại vật liệu.

Do đó, chủ dự án sẽ tuân thủ công tác phân loại, thu gom, lưu chứa và xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Toàn bộ CTNH phát sinh của dự án sẽ thuê đơn vị có đủ năng lực đến thu gom và vận chuyển đi xử lý đúng theo quy định.

* *Cân bằng vật chất:*

- Theo định luật bảo toàn khối lượng:

Theo định luật bảo toàn khối lượng, ta có:

$$M_{NL} = M_{SP} + M_{CT} \Rightarrow M_{CT} = M_{NL} - M_{SP}$$

Trong đó:

+ M_{NL} : Tổng khối lượng nguyên liệu sử dụng (chỉ tính lượng nguyên liệu cấu thành lên sản phẩm), $M_{NL} = 1.037,74$ tấn/năm

+ M_{SP} : Tổng khối lượng sản phẩm của Dự án, $M_{SP} = 985$ tấn/năm

+ M_{CT} : Tổng khối lượng chất thải của Dự án (

→ $M_{CT} = 1.037,74 - 985 = 52,74$ tấn/năm.

- Theo tính toán:

+ Sản phẩm không đạt tiêu chuẩn: 19,7 tấn/năm

+ Cặn nam châm (lẫn đá vát cạnh): 24,65 tấn/năm

+ Bavia lỗi từ quá trình gia công dính dầu: 8,39 tấn/năm

→ Tổng khối lượng chất thải = $19,7 + 24,65 + 8,39 = 52,74$ tấn/năm.

4.5. Các tác động đến xã hội

a. Tác động đến tình hình giao thông tại khu vực

Khi dự án đi vào hoạt động, do việc tăng mật độ giao thông trên các tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu và sản phẩm từ khu vực dự án đến nơi tiêu thụ và phương tiện cá nhân của cán bộ công nhân viên sẽ kéo theo nguy cơ gia tăng tai nạn giao thông và khí thải từ các phương tiện thải vào môi trường.

Tuy nhiên, khi các cơ quan chức năng cùng nhau phối hợp thực hiện đồng thời với việc thực hiện các biện pháp giảm thiểu, các tác động tiêu cực trên sẽ không còn đáng kể.

b. Tác động của dự án đối với các đơn vị xung quanh

Khi dự án đi vào hoạt động ổn định, các biện pháp quản lý và xử lý chất thải được áp dụng và tuân thủ chặt chẽ sẽ làm hạn chế khả năng phát sinh chất thải có khả năng gây ô nhiễm ra môi trường xung quanh, điều này sẽ làm hạn chế các tác động tiêu cực có thể làm ảnh hưởng đến xung quanh. Do đó, những tác động trong quá trình hoạt động đến các đơn vị xung quanh được dự báo là không đáng kể.

c. Sự cố cháy nổ

- Yếu tố từ con người:

+ Trong quá trình lắp đặt hoặc sửa chữa các hệ thống điện trong nhà hoặc bên ngoài công trình, công nhân điện mắc phải các lỗi kỹ thuật để các thiết bị không an toàn, mối nối các dây dẫn lỏng, hở sẽ có hiện tượng phóng tia lửa điện dẫn đến chập mạch gây cháy nổ.

+ Dùng quá nhiều thiết bị điện chung một ổ cắm, đặc biệt các thiết bị điện có công suất lớn dẫn quá tải nguồn cấp và dẫn đến cháy.

+ Bất cẩn trong quá trình sử dụng các thiết bị điện. Các vật tiêu thụ điện trong thời gian sử dụng, hoạt động đều tỏa nhiệt. Nhiệt tỏa ra phụ thuộc vào tính chất môi trường, công suất và thời gian tiêu thụ. Nếu không được kiểm soát thì nguồn nhiệt này cũng có thể gây cháy.

- Yếu tố khách quan: Khi gặp khí hậu thời tiết bất lợi như khô hanh, mưa bão lớn, sét đánh gây chập, cháy các thiết bị điện, điện tử.

Sự cố cháy nổ xảy ra do bất kỳ một nguyên nhân nào cũng gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến sức khỏe, tính mạng con người, tài sản và môi trường khu vực.

d. Sự cố do thiên tai bão lũ, ngập lụt

Sự xuất hiện của ngập lụt cục bộ trước hết do sự xuất hiện của mưa cường suất lớn, kéo dài, tổng lượng mưa lớn. Theo thống kê về lượng mưa thời đoạn ngắn thì đặc điểm mưa tại Hải Phòng thường kéo dài từ 30 – 100 phút, lượng mưa khoảng 30 - 50 mm. Vào những tháng trung tâm mùa mưa, những trận mưa rào kéo dài dễ khiến khu vực bị ngập úng.

Ngoài ra, nguyên nhân quan trọng làm gia tăng nguy cơ ngập lụt cục bộ là do ý thức những hành vi như xả rác bừa bãi ra sân đường, mương thoát nước, đường ống tiêu thoát nước làm tình trạng tiêu thoát nước khó khăn.

Mưa bão lâu ngày có thể làm ngập lụt làm ảnh hưởng đến việc quá trình làm việc; gây thiệt hại về tài sản.

e. Sự cố tai nạn lao động

Các sự cố do tai nạn lao động có thể diễn ra tại nhà máy bao gồm:

- Tai nạn về điện như: bị điện giật, chập điện và bất cẩn khi đóng ngắt điện.
- Tai nạn trong quá trình vận chuyển nguyên, nhiên liệu, thành phẩm sản xuất.
- Tai nạn khi bốc dỡ hàng hóa, nguyên vật liệu trong quá trình bốc dỡ nếu có thể xảy ra sự cố sẽ gây tai nạn nguy hiểm đến tính mạng con người.

- Tai nạn khi vận hành các máy móc, thiết bị trong dự án.

Các tai nạn lao động có thể xảy ra trong quá trình vận hành máy móc hoặc vận chuyển nguyên vật liệu cũng như sản phẩm của dự án xảy ra chủ yếu là do công nhân không chấp hành nội quy an toàn lao động, do thiếu ý thức trong quá trình làm việc. Tác động này được đánh giá là đáng kể; tuy nhiên, vấn đề này sẽ khó xảy ra nếu được trang bị đầy đủ các thiết bị phòng hộ, tuân thủ đúng nội quy an toàn lao động và các biện pháp hạn chế tai nạn lao động.

Tai nạn lao động là dạng tai nạn thường xuyên xảy ra đối với bất kỳ một loại hình sản xuất, kinh doanh nào. Hậu quả mà tai nạn lao động để lại sẽ gây ảnh hưởng đến tâm lý của công nhân lao động, suy giảm sức khỏe, thậm chí là cướp đi tính mạng của công nhân làm việc. Vậy nên, chủ đầu tư cần phải chú trọng đến sự cố này và đưa ra các biện pháp giảm thiểu cụ thể để hạn chế sự cố gây ảnh hưởng đến sức khỏe của con người.

CHƯƠNG 5. CÁC HÌNH THỨC ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ ĐẦU TƯ

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp: Được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành về thuế thu nhập doanh nghiệp

2. Ưu đãi về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu: Được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

3. Các loại thuế khác: Được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành nếu đảm bảo đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, nhà đầu tư tự xác định ưu đãi đầu tư và thực hiện thủ tục hưởng ưu đãi đầu tư tại cơ quan thuế, cơ quan tài chính, cơ quan hải quan và cơ quan khác có thẩm quyền tương ứng với từng loại ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 17 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020.

CHƯƠNG 6. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH14 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật Xây dựng số 62/2020/QH14
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính Phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

CHƯƠNG 7. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Trên đây là toàn bộ nội dung thuyết minh Báo cáo kinh tế kỹ thuật Dự án “Dự án Công ty TNHH Công nghệ chính xác Ruition”. Để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường trong và ngoài nước đối với các sản phẩm từ nam châm đất hiếm, việc triển khai dự án sẽ góp phần cung cấp sản phẩm có tính cạnh tranh cao, phục vụ nhu cầu tiêu dùng và xuất khẩu. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt để dự án sớm được đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng.

SỞ TÀI CHÍNH
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ
QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

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

Mã số doanh nghiệp: 0202316528

Đăng ký lần đầu: ngày 07 tháng 10 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ CHÍNH XÁC
RUTION

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: RUTION PRECISION TECHNOLOGY
COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: RUTION

2. Địa chỉ trụ sở chính

*Nhà xưởng F.E, thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Hải Phòng
(Việt Nam) tại Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ
(Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Phường Đông Hải, Thành phố Hải
Phòng, Việt Nam*

Điện thoại: 0832152918

Số Fax:

Thư điện tử:

Website:

3. Vốn điều lệ : 39.580.500.000 đồng.

*Bằng chữ: Ba mươi chín tỷ năm trăm tám mươi triệu năm trăm nghìn đồng
(Giá trị tương đương 1.500.000 USD)*

4. Thông tin về chủ sở hữu

Tên tổ chức: RUILIAN PRECISION LIMITED

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 78324084

Ngày cấp: 17/06/2025

Nơi cấp: Cơ quan Đăng ký Doanh nghiệp Đặc khu Hành
chính Hồng Kông, Trung Quốc

Địa chỉ trụ sở chính: Căn F, Tầng trệt, Tòa nhà Koo King Court, 209-223 Đường
Hollywood, Seung Wan, Hồng Kông, Trung Quốc

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: FUJIWARA MASATO

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 01/01/1954

Quốc tịch: Nhật Bản

Hộ chiếu nước ngoài: TT2643744

Ngày cấp: 07/11/2022

Nơi cấp: Bộ Ngoại giao Nhật Bản

Chức danh: Chủ tịch Công ty

Địa chỉ liên lạc: Số 11, 4124-Honan, thành phố Suwa, tỉnh Nagano, Nhật Bản

* Họ, chữ đệm và tên: WANG, XIN

Giới tính: Nữ

Ngày, tháng, năm sinh: 24/05/1969

Quốc tịch: Trung Quốc

Hộ chiếu nước ngoài: EJ4553945

Ngày cấp: 18/11/2021

Nơi cấp: Cục Quản lý Di dân quốc gia, Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: Nhà xưởng F.E, thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) tại Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Phường Đông Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Phạm Đình Phúc



BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG**Chứng nhận Nhà đầu tư:**Tên doanh nghiệp: **RUILIAN PRECISION LIMITED**

Giấy chứng nhận thành lập Công ty số: 78324084

Ngày cấp: 17/06/2025

Nơi cấp: Cơ quan đăng ký công ty của Đặc khu hành chính Hồng Kông

Địa chỉ trụ sở chính: Căn F, Tầng trệt, Tòa nhà Koo King Court, 209-223 Đường Hollywood, Sheung Wan, Hồng Kông.

Điện thoại: 00852-93054999

Email: Smartexchange@yahoo.com

Thông tin về người đại diện theo pháp luật:

Họ tên: Fung Lai Kuen

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 06/9/1964

Quốc tịch: Anh

Hộ chiếu: 551531231

Ngày cấp: 19/12/2017

Nơi cấp: Hồng Kông

Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện tại: Căn hộ D 30/F, tháp Conduit, 20 Đường conduit tầng giữa, Hồng Kông.

Điện thoại: 00852-93054999

Email: Smartexchange@yahoo.com

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

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư**1. Tên dự án đầu tư:****DỰ ÁN CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ CHÍNH XÁC RUTION****2. Mục tiêu dự án:**

Stt	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành theo VSIC	Mã ngành theo VSIC
1	Sản xuất, gia công sản phẩm nam châm từ hợp kim Neodymium sắt boron (NdFeb) (có mã HS 85051110) dùng trong linh kiện điện tử	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu	3290
		Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	2592
		Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại	2591
2	Sản xuất bột nam châm và nam châm miếng (có mã HS 72029900) từ hợp kim Neodymium sắt boron (NdFeb) (có mã HS 85051110)	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu	3290



3. Quy mô dự án (cho năm hoạt động ổn định)

- Nam châm từ hợp kim Neodymium sắt boron (NdFeb) (có mã HS 85051110) dùng trong linh kiện điện tử: 850 triệu sản phẩm/năm, tương đương 800 tấn/năm.

- Bột nam châm và nam châm miếng (có mã HS 72029900) từ hợp kim Neodymium sắt boron (NdFeb) (có mã HS 85051110): 185 tấn/năm.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Nhà xưởng F.E, thuê lại của Công ty Cổ phần phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) tại Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), phường Đông Hải thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

5. Diện tích nhà xưởng dự kiến sử dụng: 14.543 m²

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 395.805.000.000 (ba trăm chín mươi lăm tỷ, tám trăm linh lăm triệu) đồng, tương đương 15.000.000 (mười lăm triệu) đô la Mỹ (*Tỷ giá quy đổi 1 đô la Mỹ = 26.387 đồng theo tỷ giá của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 23 tháng 07 năm 2025*).

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án 39.580.500.000 (ba mươi chín tỷ, năm trăm tám mươi triệu, năm trăm nghìn) đồng và tương đương 1.500.000 (một triệu, năm trăm nghìn) đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 10% tổng vốn đầu tư đăng ký.

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

Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
	VNĐ	USD			
Ruilian Precision Limited	39.580.500.000	1.500.000	100	Tiền mặt	Trong vòng 90 ngày kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

7. Thời hạn hoạt động của dự án: Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đến hết ngày 06 tháng 5 năm 2059.

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

a) Tiến độ góp vốn và huy động vốn:

- Vốn góp: 39.580.500.000 đồng, tương đương 1.500.000 đô la Mỹ sẽ được Nhà đầu tư góp đủ trong vòng 90 ngày kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

- Vốn huy động: sẽ được huy động theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ thực hiện dự án:

- Quý III năm 2025 - Quý I năm 2026: Hoàn tất các thủ tục pháp lý, cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc thiết bị, vận hành thử nghiệm.

- Quý I - Quý III năm 2026: Chính thức đi vào hoạt động.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp: Được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành về thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Ưu đãi về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu: Được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

3. Các loại thuế khác: Được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành nếu đảm bảo đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, nhà đầu tư tự xác định ưu đãi đầu tư và thực hiện thủ tục hưởng ưu đãi đầu tư tại cơ quan thuế, cơ quan tài chính, cơ quan hải quan và cơ quan khác có thẩm quyền tương ứng với từng loại ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 17 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.

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

1. Nhà đầu tư phải thành lập Tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án. Tổ chức kinh tế sau khi thành lập phải thực hiện đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

2. Phải chấp hành quy định về lĩnh vực đầu tư, quy hoạch, diện tích, môi trường, xây dựng, lao động, phòng cháy chữa cháy, an toàn hóa chất, nhập khẩu máy móc thiết bị và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Phải đảm bảo đáp ứng các điều kiện khi hoạt động đầu tư kinh doanh các ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện quy định tại Phụ lục 4 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi điểm c Khoản 11 Điều 2 Luật số 57/2024/QH15, điểm a Khoản 18 Luật số 90/2025/QH15 và phải bảo đảm duy trì đủ điều kiện đó trong suốt quá trình hoạt động của dự án.

4. Thực hiện đầy đủ các quy định về kiểm định thiết bị, an toàn lao động, an toàn hóa chất theo quy định.

5. Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế thực hiện dự án có trách nhiệm lựa chọn công nghệ và thiết bị phù hợp, tuân thủ các quy định pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành có liên quan nhằm đảm bảo hiệu quả dự án và bảo vệ môi trường; thực hiện đúng các nội dung đã cam kết về công nghệ, máy móc, thiết bị và hệ thống xử lý nước thải, khí thải, đảm bảo đáp ứng các tiêu chí quy định đối với ngành nghề không khuyến khích đầu tư tại Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành Danh mục các dự án công nghiệp khuyến khích đầu tư, không khuyến khích đầu tư trên địa bàn thành phố Hải Phòng đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

6. Việc cải tạo, sửa chữa nhà xưởng để triển khai dự án của Nhà đầu tư/Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư (nếu có) chỉ được thực hiện khi được Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp Giấy phép cải tạo, sửa chữa theo quy định.

7. Dự án đầu tư sẽ bị chấm dứt hoạt động theo một trong các trường hợp quy định tại Điều 48, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, được sửa đổi bổ sung tại Khoản 10 Điều 2, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công ty và Luật Đấu thầu số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024.

8. Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ về tình hình triển khai dự án cho Ban Quản lý Khu kinh tế và các cơ quan liên quan theo quy định của pháp luật.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; Nhà đầu tư - Ruilian Precision Limited được cấp 01 (một) bản, 01 (một) bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Lưu: VT 

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Bích Dung

THỎA THUẬN NGUYÊN TẮC ("TTNT")Số: 3HP/TPA/25007TTNT này được lập vào ngày 10 tháng 09 năm 2025 ("Ngày Hiệu Lực").**1. Các điều khoản chính về việc thuê Bất Động Sản được nêu trong bảng dưới đây:**

STT	Tiêu đề	Mô tả và ghi chú
1.1.	Chủ Sở Hữu	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG (VIỆT NAM) GCNĐKDN số: 0202168125 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp, đăng ký lần đầu ngày 15/07/2022 và được sửa đổi tại từng thời điểm. Địa chỉ đăng ký: Lô CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam (<i>Địa chỉ mới: Lô CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ, Phường Đông Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam</i>) Người đại diện: Ông CHAN CHO HUNG Chức danh: Giám đốc kinh doanh cấp cao – khu vực miền Bắc Thông tin tài khoản ngân hàng: - Người thụ hưởng: HPID VN - Số tài khoản: 8620004064 (VND) - Ngân hàng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân - Mã SWIFT: BIDVNVX
1.2.	Khách Hàng	RUILIAN PRECISION LIMITED. Giấy chứng nhận thành lập số: 78324084 cấp ngày 17/06/2025 tại Hong Kong (China) Địa chỉ đăng ký: Cửa hàng F, G/F, Tòa nhà Koo Kim Court, 209-223 Đường Hollywood, trung tâm, Hồng Kông, Trung Quốc Người đại diện: Bà FUNG LAI KUEN Chức danh: Đại diện pháp luật Email: Smartexchange@yahoo.com Để thực hiện hoạt động kinh doanh tại Việt Nam, Khách Hàng sẽ thành lập một công ty tại Việt Nam và/hoặc có thể chỉ định hoặc ủy quyền cho công ty thành viên tại Việt Nam (" VietCo "). VietCo và Chủ Sở Hữu sẽ ký kết hợp đồng thuê công trình xây dựng (" Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng ") đối với Bất Động Sản.
1.3.	Bất Động Sản	(a) Địa chỉ: Nhà Xưởng F.E tại Lô CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam (<i>Địa chỉ mới: Lô CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ, Phường Đông Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam</i>) (b) Tổng diện tích thuê: 14.543 m² , bao gồm: (i) diện tích tầng trệt: 12.764 m ² ; (ii) diện tích tầng 2: 735m ² ; và (iii) diện tích mái che (nếu có): 1.044 m ² ; (c) Công suất điện tiêu chuẩn: F.E1: 470KVA, F.E2: 393KVA, F.E3: 468KVA, F.E4: 468KVA, F.E5: 470KVA (d) Mặt bằng của Bất Động Sản được xác định theo Phụ lục A đính kèm TTNT này Vị trí của Tủ phân phối điện được xác định theo Phụ lục B đính kèm TTNT này.

STT	Tiêu đề	Mô tả và ghi chú
		Bất Động Sản tuân thủ các tiêu chuẩn kỹ thuật do Chủ Sở Hữu quy định. Trường hợp Khách Hàng yêu cầu điều chỉnh so với các tiêu chuẩn này, Chủ Sở Hữu có quyền điều chỉnh Giá Thuê tương ứng.
1.4.	Tăng công suất điện	Trường hợp Khách Hàng/Vietco có nhu cầu tăng công suất điện thêm 3000 KVA, Vietco sẽ phải thông báo trước cho Chủ Sở Hữu và đảm bảo các công tác phê duyệt bản vẽ, thiết kế thi công theo đúng hướng dẫn về công tác cải tạo của Chủ Sở Hữu theo sự phê duyệt bởi Chủ Sở Hữu và các cơ quan nhà nước có liên quan. Tài sản phần công suất điện tăng thêm 3000KVA thuộc về Vietco. Chủ Sở Hữu sẽ không tính bất kỳ khoản phí nào cho việc tháo dỡ trạm biến áp 3000 KVA tăng thêm khi hết Thời Hạn Thuê.
1.5.	Mục Đích Sử Dụng Được Phép	Đối với ngành nghề sản xuất sản phẩm nam châm, theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (“ CNĐKĐT ”) và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (“ CNĐKDN ”) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.
1.6.	Khu Công Nghiệp	Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải Địa chỉ: Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam (Địa chỉ mới: Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ, Phường Đông Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam)
1.7.	Thời Hạn Thuê	10 năm tính từ Ngày Bàn Giao đến Ngày Hết Hạn Thuê (bao gồm cả hai ngày này)
1.8.	Ngày Bàn Giao	Vào/trước ngày 01/11/2025 Việc bàn giao Bất Động Sản sẽ được thực hiện khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: (a) Khách Hàng/Vietco đã nhận được Chứng nhận Đăng ký đầu tư/Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền (b) Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng đã được Chủ Sở Hữu và VietCo ký kết hợp lệ; và (c) Tiền Đặt Cọc đã được thanh toán đầy đủ cho Chủ Sở Hữu.
1.9.	Ngày Hết Hạn Thuê	Ngày cuối cùng của Thời Hạn Thuê
1.10.	Gia Hạn	Phụ thuộc vào các điều khoản và điều kiện được Chủ Sở Hữu và VietCo thỏa thuận tại thời điểm gia hạn.
1.11.	Đơn Giá Thuê	133.977 VND/m²/tháng (tương đương 5,1 USD/ m²/tháng) áp dụng cho năm đầu tiên của Thời Hạn Thuê. Đơn Giá Thuê không bao gồm thuế giá trị gia tăng (“VAT”) cũng như chi phí tiện ích. Kể từ năm thứ hai của Thời Hạn Thuê, Đơn Giá Thuê sẽ tăng 5% mỗi năm so với năm liền kề trước đó. Đơn Giá Thuê được nêu tại đây sẽ được sử dụng để xác định và thanh toán Tiền Giữ Chỗ. Đơn Giá Thuê cuối cùng trong Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng sẽ được quy đổi sang Đồng Việt Nam, tương đương 5,1 USD/ m²/tháng, được tính theo tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng do Chủ Sở Hữu chỉ định tại làm việc liền kề trước ngày ký Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng.
1.12.	Phí Dịch Vụ	Phí Dịch Vụ của năm đầu tiên của Thời Hạn Thuê, bao gồm cả Thời Hạn Miễn Giá Thuê của năm đầu tiên của Thời Hạn Thuê (nếu có áp dụng): 10.508 VND/ m²/tháng (tương đương 0,4 USD/ m²/tháng). Phí Dịch Vụ bao gồm: (i) chi phí quản lý và bảo trì hệ thống hạ tầng tiện ích chung; và (ii) được tính vào Đơn Giá Thuê trong Thời Hạn Thuê, ngoại trừ Thời Hạn Miễn

STT	Tiêu đề	Mô tả và ghi chú
		Giá Thuê. Phí Dịch Vụ nêu tại đây sẽ tăng 5% mỗi năm so với năm liền kề trước đó, bắt đầu từ năm thứ hai (nếu có) của Thời Hạn Thuê. Phí Dịch Vụ cuối cùng trong Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng sẽ được quy đổi sang Đồng Việt Nam, tương đương 0,4 USD/ m²/tháng, được tính theo tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng do Chủ Sở Hữu chỉ định tại làm việc liền kề trước ngày ký Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng.
1.13.	Tiền Đặt Cọc	Một khoản tiền tương đương với Giá Thuê của 06 (sáu) tháng trong năm đầu tiên của Thời Hạn Thuê, không bao gồm VAT. Thanh toán bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng.
1.14.	Tiền Giữ Chỗ	1.948.427.511 VND (bằng chữ: <i>Một tỷ chín trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm mười một Việt Nam Đồng</i>), tương đương 1 (một) tháng Giá Thuê của năm đầu tiên của Thời Hạn Thuê. Tiền Giữ Chỗ sẽ được thanh toán bằng Đồng Việt Nam thông qua chuyển khoản ngân hàng vào tài khoản do Chủ Sở Hữu chỉ định trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ Ngày Hiệu Lực của TTNT này. Khoản Tiền Giữ Chỗ thực tế sẽ là số tiền bằng Đồng Việt Nam mà Chủ Sở Hữu nhận được và xác nhận. Các Bên đồng ý rằng, Tiền Giữ Chỗ được thanh toán bởi Bà FUNG LAI KUEN (Hộ chiếu Số 551531231 cấp tại Hồng Kong, Trung Quốc cấp ngày 19/12/2017; Địa chỉ: Căn hộ D 30/F, tháp Conduit, 20 Đường conduit tầng giữa, Hồng Kông, Trung Quốc có tài khoản ngân hàng số 012-926-9-214845-7 mở tại - Ngân hàng: Bank of China (Hong Kong) Limited, địa chỉ ngân hàng: Shop1-4,G/F,Tung Hip Comm'I Bldg,244-248 Des Voeux Rd Central,Hong Kong, Trung Quốc.; Mã SWIFT: BKCHHKHHXXX) thay mặt Khách Hàng cho Chủ Sở Hữu. Khách Hàng và Bà FUNG LAI KUEN có trách nhiệm sẽ tự xử lý và giải quyết mọi vấn đề phát sinh liên quan nội bộ với nhau đối với trường hợp Tiền Giữ Chỗ được chuyển và trả bởi Bà FUNG LAI KUEN mà không được gây bất kỳ ảnh hưởng hay trách nhiệm nào đối với Chủ Sở Hữu. Tiền Giữ Chỗ sẽ: (a) được hoàn lại cho Bà FUNG LAI KUEN (trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Chủ Sở Hữu nhận đủ Tiền Đặt Cọc theo Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng; (b) Được Chủ Sở Hữu hoàn trả cho Bà FUNG LAI KUEN (trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt TTNT này theo quy định tại Điều 2.3.(b) của TTNT này; hoặc (c) Thuộc về Chủ Sở Hữu theo quy định tại Điều 2.2 hoặc Điều 2.3(a) của TTNT này. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoàn trả Tiền Giữ Chỗ, Khách Hàng, bằng việc ký kết TTNT này, theo đây ủy quyền cho Chủ Sở Hữu chuyển đổi số tiền thực tế của Tiền Giữ Chỗ đã nhận bằng Đồng Việt Nam sang loại ngoại tệ tương ứng theo tỷ giá niêm yết của ngân hàng do Chủ Sở Hữu chỉ định tại thời điểm giao dịch. Số tiền hoàn trả sẽ được chuyển vào tài khoản mà Khách Hàng đã sử dụng để thanh toán Tiền Giữ Chỗ. Khách Hàng đồng ý không đưa ra bất kỳ khiếu nại hoặc tranh chấp nào đối với Chủ Sở Hữu liên quan đến vấn đề này.

STT	Tiêu đề	Mô tả và ghi chú
		Bên chịu trách nhiệm chuyển hoặc thanh toán tiền sẽ chịu tất cả các phí và chi phí liên quan áp đặt bởi ngân hàng của Bên đó để đảm bảo rằng, Bên nhận khoản thanh toán sẽ nhận đủ số tiền như thể không có khoản phí hoặc chi phí nào được áp dụng.
1.15.	Thời Hạn Miễn Giá Thuê	16 tháng và 26 ngày, với chi tiết như sau: (a) 3 tháng kể từ Ngày Bàn Giao để Khách Hàng tiến hành thi công nội thất và lắp đặt máy móc bên trong Bất Động Sản ("Thời Gian Thi Công Nội Thất"). Khách Hàng sẽ nỗ lực tối đa để cung cấp đầy đủ các tài liệu hỗ trợ cần thiết cho việc thi công nội thất và lắp đặt bên trong Bất Động Sản theo yêu cầu hợp lý của Chủ Sở Hữu. (b) Thời Hạn Miễn Giá Thuê còn lại sẽ được phân bổ như sau: 03 tháng sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ hai của Thời Hạn Thuê 02 tháng sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ ba của Thời Hạn Thuê 02 tháng sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ tư của Thời Hạn Thuê 1.5 tháng sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ bảy của Thời Hạn Thuê 1.5 tháng sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ tám của Thời Hạn Thuê 1.5 tháng sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ chín của Thời Hạn Thuê 1.5 tháng sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ mười của Thời Hạn Thuê (c) Thời Hạn Miễn Giá Thuê để hỗ trợ chi phí nâng cấp công suất điện thêm 3000KVA tại mục 1.4 26 ngày còn lại sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ sáu của Thời Hạn Thuê và sau khi Chủ Sở Hữu, Vietco và nhà thầu của Bên Thuê ký biên bản nghiệm thu ba bên về việc hoàn thành trạm 3000KVA. Trong Thời Hạn Miễn Giá Thuê, Khách Hàng được phép sử dụng Bất Động Sản mà không phải thanh toán Giá Thuê nhưng vẫn có trách nhiệm thanh toán Phí Dịch Vụ. Trường hợp Khách Hàng chấm dứt Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng trước Ngày Hết Hạn Thuê (trừ trường hợp được quy định tại điều 1.18), hoặc Chủ Sở Hữu chấm dứt Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng trước Ngày Hết Hạn Thuê do lỗi hoặc vi phạm nghiêm trọng của Khách Hàng, Chủ Sở Hữu có quyền thu hồi Thời Hạn Miễn Giá Thuê mà Khách Hàng đã sử dụng. Trong trường hợp này, Khách Hàng có nghĩa vụ thanh toán Giá Thuê tương ứng với Thời Hạn Miễn Giá Thuê mà Chủ Sở Hữu thu hồi. Để làm rõ, nếu Khách thuê chấm dứt Hợp đồng thuê công trình xây dựng sau 6 năm, thì Thời Hạn Miễn Giá Thuê trong 6 năm đầu sẽ không bị thu hồi.
1.16.	Tiền Đặt Cọc Thi Công Nội Thất	100.000.000 VND (bằng chữ: Một trăm triệu Việt Nam Đồng) Trong vòng 7 (bảy) ngày làm việc kể từ Ngày Bàn Giao thực tế và trước khi bắt đầu bất kỳ công việc hoàn thiện nội thất hoặc lắp đặt nào, Khách Hàng (hoặc nhà thầu do Khách Hàng chỉ định thay mặt Khách Hàng) phải thanh toán Tiền Đặt Cọc Thi Công Nội Thất cho Chủ Sở Hữu thông qua chuyển khoản ngân hàng. Trường hợp Khách Hàng ủy quyền hoặc cho phép nhà thầu của mình (chịu trách nhiệm thực hiện công việc hoàn thiện nội thất) thanh toán Tiền Đặt Cọc Thi Công Nội Thất và/hoặc các chi phí tiện ích (ví dụ: chi phí điện, nước) trong Thời Gian Thi Công Nội Thất, Khách Hàng phải cung cấp cho Chủ Sở Hữu các tài liệu liên quan chứng minh việc ủy quyền này. Sau khi nhận được các tài liệu này, nhà thầu có thể trực tiếp thanh toán Tiền Đặt Cọc Thi Công Nội Thất và/hoặc chi phí tiện ích cho Chủ Sở Hữu, và Chủ Sở Hữu có thể xuất hóa đơn tài chính cho nhà thầu đối với các

STT	Tiêu đề	Mô tả và ghi chú
		chi phí tiện ích tương ứng. Sau khi hoàn thành công việc hoàn thiện nội thất và lắp đặt, Tiền Đặt Cọc Thi Công Nội Thất sẽ được hoàn trả không bao gồm lãi suất, sau khi đã khấu trừ bất kỳ khoản bồi thường thiệt hại trực tiếp nào phát sinh trong thời gian hoàn thiện nội thất bởi Khách Hàng (nếu có).
1.17.	Thời Hạn Thanh Toán Giá Thuê	Giá Thuê sẽ được thanh toán trước theo từng quý (ba tháng một lần) thông qua chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng do Chủ Sở Hữu chỉ định, trong vòng 10 (mười) ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý thuê. Khoản thanh toán Giá Thuê đầu tiên sẽ được tính từ quý đầu tiên sau khi kết thúc Thời hạn miễn giá thuê đến ngày cuối cùng của quý thuê đó. Bất kỳ khoản thanh toán chậm nào sẽ phải chịu lãi suất chậm trả ở mức 20% mỗi năm, được tính theo ngày từ ngày đến hạn cho đến ngày thực tế thanh toán.
1.18.	Chấm dứt hợp đồng trước hạn	Vào năm thứ 6 của Thời Hạn Thuê, bất kỳ Bên nào (Chủ Sở Hữu hoặc Khách Hàng/VietCo) đều có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê trước thời hạn, với điều kiện phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại ít nhất 06 (sáu) tháng tính đến ngày tròn 6 năm của Thời Hạn Thuê. Trong trường hợp này, Hợp Đồng Thuê sẽ tự động chấm dứt vào ngày tròn 6 năm của Thời Hạn Thuê và không Bên nào bị coi là vi phạm Hợp Đồng Thuê do việc chấm dứt này. Nếu không Bên nào gửi thông báo chấm dứt trước thời hạn trong thời gian nêu trên, quyền được chấm dứt Hợp Đồng Thuê trước hạn theo quy định tại mục này sẽ không còn hiệu lực và Hợp Đồng Thuê sẽ tiếp tục có hiệu lực đến hết Thời Hạn Thuê, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Các điều khoản và điều kiện gia hạn sẽ được Chủ Sở Hữu và Khách Hàng/Vietco thỏa thuận cùng nhau tại thời điểm gia hạn (vào cuối năm thứ 6 hoặc năm thứ 10), với điều kiện Khách hàng/Vietco được ưu tiên hàng đầu trong việc tiếp tục thuê. Chủ Sở Hữu cam kết Bất Động Sản đã được đầu tư xây dựng hợp pháp, tuân thủ pháp luật Việt Nam và đáp ứng đầy đủ các điều kiện cho thuê. Chủ sở hữu có trách nhiệm nộp đầy đủ thuế sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác của Bất Động Sản. Trong trường hợp vi phạm nghiêm trọng các điều khoản nêu trên gây ảnh hưởng đáng kể đến khả năng sử dụng Bất Động Sản của Khách hàng/VietCo và Chủ Sở Hữu không khắc phục vi phạm đó trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản từ Khách hàng/VietCo, Khách hàng/VietCo có quyền đơn phương chấm dứt TTNT này và Hợp Đồng Thuê trước thời hạn mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào với Chủ Sở Hữu.
1.19.	Thủ tục xin cấp giấy phép cho Khách Hàng/Vietco	Chủ Sở Hữu hỗ trợ xin giấy phép cho Khách Hàng bằng việc thuê (các) bên thứ ba có khả năng để hỗ trợ Khách Hàng xin cấp 01 Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư (“CNĐKĐT”), Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp (“CNĐKDN”) và 01 con dấu cho Vietco để hoạt động tại Bất Động Sản. Sau khi Chủ Sở Hữu nhận được đầy đủ hồ sơ xin cấp CNĐKĐT từ Khách hàng, Chủ Sở Hữu sẽ nộp hồ sơ lên cơ quan nhà nước trong vòng 3 ngày làm việc. Sau khi hồ sơ xin cấp CNĐKĐT được phê duyệt và Chủ Sở Hữu nhận được đầy đủ hồ sơ xin cấp CNĐKDN từ Khách hàng, Chủ Sở Hữu sẽ nộp hồ sơ xin cấp

STT	Tiêu đề	Mô tả và ghi chú
		CNĐKDN lên cơ quan nhà nước trong vòng 3 ngày làm việc. Sau khi nộp hồ sơ xin cấp các Giấy phép của Khách hàng/Vietco theo quy định tại Mục 1.19 này, Chủ Sở Hữu sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại dưới bất kỳ hình thức nào mà Khách hàng/Vietco phải gánh chịu hoặc phát sinh.

2. Các điều khoản và điều kiện bổ sung sau đây sẽ được áp dụng đối với việc thuê Bất Động Sản:

2.1. Chấm dứt TTNT:

Trừ khi Chủ Sở Hữu đồng ý khác đi, TTNT này sẽ tự động chấm dứt trong các trường hợp sau:

- (a) Tiền Giữ Chỗ không được chuyển vào tài khoản ngân hàng được chỉ định trong thời hạn quy định tại Mục 1.1 và Mục 1.14 nêu trên. Khi đó, Chủ Sở Hữu có toàn quyền cho thuê Bất Động Sản cho bất kỳ bên nào khác theo bất kỳ điều khoản và điều kiện nào mà không cần lập biên bản thanh lý đối với TTNT này. Khách Hàng xác nhận rằng họ không có bất kỳ khiếu nại nào đối với Chủ Sở Hữu hoặc khách hàng mới về việc chấm dứt này; hoặc
- (b) Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng đã được ký kết và Tiền Giữ Chỗ đã được xử lý theo một trong các phương thức quy định tại Mục 1.14 nêu trên của TTNT này.

2.2. Ký Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng:

Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng sẽ được lập dựa trên nội dung của TTNT này và phải được Chủ Sở Hữu và VietCo ký kết, thực hiện giữa trong vòng mười lăm (15) ngày dương lịch kể từ ngày cấp CNĐKĐT (được cấp mới hoặc được điều chỉnh) và/hoặc CNĐKDN (được cấp mới hoặc được điều chỉnh) của Khách Hàng có ghi nhận thông tin Bất Động Sản. Trường hợp Khách Hàng/VietCo không thực hiện hoặc từ chối ký kết Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng trong thời hạn nêu trên, Chủ Sở Hữu có quyền (i) gia hạn thời gian đàm phán hoặc (ii) đơn phương chấm dứt TTNT này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Khách Hàng ít nhất bảy (7) ngày trước ngày chấm dứt. Trong trường hợp TTNT này bị chấm dứt, Tiền Giữ Chỗ sẽ thuộc về Chủ Sở Hữu.

2.3. CNĐKĐT và CNĐKDN:

- (a) Trường hợp Khách Hàng không nộp hồ sơ đăng ký hoặc điều chỉnh CNĐKĐT hoặc CNĐKDN trong vòng mười lăm (15) ngày làm việc kể từ Ngày Hiệu Lực của TTNT này, hoặc CNĐKĐT (được cấp mới hoặc được điều chỉnh) hoặc CNĐKDN (được cấp mới hoặc được điều chỉnh) ghi nhận thông tin Bất Động Sản không được cơ quan cấp phép phê duyệt do sự chậm trễ hoặc thiếu sót của Khách Hàng trong việc cung cấp hồ sơ cần thiết trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày nộp hồ sơ hoặc trong một khoảng thời gian gia hạn khác được Chủ Sở Hữu chấp thuận, với điều kiện Khách Hàng phải cung cấp giải trình hợp lý kèm theo tài liệu chứng minh, Chủ Sở Hữu có quyền (i) gia hạn thời hạn ký kết Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng hoặc (ii) đơn phương chấm dứt TTNT này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Khách Hàng ít nhất bảy (7) ngày trước ngày chấm dứt. Trong trường hợp TTNT này bị chấm dứt, Tiền Giữ Chỗ sẽ thuộc về Chủ Sở Hữu.
- (b) Trường hợp CNĐKĐT và CNĐKDN nêu trên không được cơ quan cấp phép phê duyệt vì lý do không liên quan đến sự chậm trễ hoặc thiếu sót của Khách Hàng trong việc cung cấp hồ sơ cần thiết, Chủ Sở Hữu có quyền (i) gia hạn thời hạn ký kết Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng dựa trên đánh giá về khả năng đáp ứng các yêu cầu hồ sơ của Khách Hàng hoặc (ii) đơn

phương chấm dứt TTNT này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Khách Hàng ít nhất bảy (7) ngày trước ngày chấm dứt. Trong trường hợp TTNT này bị chấm dứt, Tiền Giữ Chỗ sẽ được hoàn lại cho Khách Hàng mà không có lãi suất. Ngoài ra, Chủ Sở Hữu có toàn quyền chào thuê Bất Động Sản cho bất kỳ bên thứ ba nào khác mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Khách Hàng.

- 2.4. Trường hợp CNDKĐT, CNDKDN và các giấy phép/chứng chỉ liên quan đã được cấp ghi nhận thông tin Bất Động Sản, nhưng TTNT này sau đó bị chấm dứt mà không có Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng được ký kết giữa Chủ Sở Hữu và VietCo, Khách Hàng có trách nhiệm hoàn thành việc chấm dứt hoạt động của mình tại Bất Động Sản, thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật hiện hành liên quan đến việc chấm dứt TTNT này. Các thủ tục này bao gồm nhưng không giới hạn ở việc hủy bỏ CNDKĐT, CNDKDN và bất kỳ giấy phép/chứng chỉ liên quan nào có chứa thông tin về Bất Động Sản. Hai Bên cam kết hợp tác thiện chí để hoàn thành các thủ tục cần thiết trong thời gian sớm nhất, nhưng không muộn hơn thời hạn theo quy định của pháp luật.
- 2.5. Chủ Sở Hữu sẽ cho thuê và Khách Hàng sẽ nhận bàn giao Bất Động Sản theo “nguyên trạng tại thời điểm bàn giao”. Trường hợp TTNT này hết hiệu lực hoặc bị chấm dứt mà không có Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng được ký kết, trong khi Khách Hàng đã nhận bàn giao Bất Động Sản, Khách Hàng có trách nhiệm khôi phục Bất Động Sản về đúng hiện trạng ban đầu tại thời điểm bàn giao.
- 2.6. Trong Thời Hạn Thuê, Chủ Sở Hữu sẽ bồi thường cho Bên Thuê về mọi thiệt hại do lỗi của Bên Cho thuê gây ra; với điều kiện là (i) thiệt hại mà Bên Thuê phải chịu là thiệt hại thực tế và trực tiếp, và hoàn toàn do lỗi của Bên Cho thuê; và (ii) Bên Thuê đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê.
- 2.7. Khách Hàng có nghĩa vụ giữ bí mật và không được tiết lộ các điều khoản của TTNT này mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ Sở Hữu, trừ việc tiết lộ cho các công ty liên kết, tư vấn luật và đơn vị kiểm toán.
- 2.8. TTNT này sẽ được điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ TTNT này sẽ được đưa ra và giải quyết cuối cùng bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (“VIAC”) theo Quy tắc Trọng tài đang có hiệu lực của VIAC. Số lượng trọng tài viên là ba (03), trong đó mỗi Bên sẽ chỉ định một (01) trọng tài viên, và hai trọng tài viên được chỉ định này sẽ cùng nhau lựa chọn trọng tài viên thứ ba. Địa điểm giải quyết trọng tài sẽ tại trụ sở của VIAC tại Thành phố Hà Nội, Việt Nam, và quá trình tố tụng sẽ được tiến hành bằng tiếng Anh.
- 2.9. Mọi thông báo, chấp thuận hoặc trao đổi thông tin khác được đưa ra theo TTNT này phải được lập thành văn bản, gửi đến địa chỉ liên lạc hoặc email của Bên liên quan như được quy định trong TTNT này, hoặc bất kỳ địa chỉ liên lạc hoặc email nào khác do Bên liên quan thông báo theo quy định tại Điều 2.8 này và được thực hiện theo phương thức sau:
- (a) Bằng cách gửi trực tiếp đến địa chỉ liên lạc tương ứng, khi đó được coi là đã gửi ngay tại thời điểm giao đến địa chỉ liên lạc đó; hoặc
 - (b) Nếu gửi trong lãnh thổ Việt Nam, bằng thư bảo đảm đã trả trước phí bưu điện, khi đó được coi là đã gửi sau 2 (hai) ngày làm việc kể từ ngày gửi; hoặc
 - (c) Nếu gửi ra nước ngoài, bằng thư bảo đảm đã trả trước phí bưu điện, khi đó được coi là đã gửi sau 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày gửi; hoặc
 - (d) Bằng thư điện tử (email), khi đó được coi là đã gửi sau 1 (một) ngày làm việc kể từ ngày thư điện tử được gửi thành công.
- 2.10. Thông Báo theo TTNT này sẽ được gửi cho người và đến địa chỉ hoặc địa chỉ email như quy định dưới đây:

(a) Nếu gửi cho Chủ Sở Hữu:

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà ROX, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận
Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam (Địa chỉ mới: Tầng 11, Tòa nhà ROX, 54A Nguyễn Chí Thanh,
phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam)

Người nhận: Michael Chan – chức danh: Giám đốc kinh doanh cấp cao

Số điện thoại: []

Email:

michael.chan@bwidjsc.com và notices@bwidjsc.com

(b) Nếu gửi cho Khách Hàng:

Địa chỉ: Shop1-4, G/F, Tung Hip Comm'I Bldg, 244-248 Des Voeux Rd Central, Hong Kong,
Trung Quốc

Người nhận: FUNG LAI KUEN – chức danh: Đại diện pháp luật

Số điện thoại: 00852-93054999

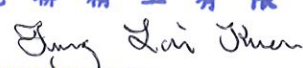
Email: Smartexchange@yahoo.com

2.11. TTNT này có hiệu lực kể từ Ngày Hiệu Lực, được lập thành 02 (hai) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bản gốc bao gồm 01 (một) bản tiếng Việt và 01 (một) bản tiếng Anh. Trong trường hợp có bất kỳ sự không thống nhất nào giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Anh sẽ được ưu tiên áp dụng. Mỗi Bên sẽ giữ 01 (một) bản gốc để thực hiện.

ĐỂ LÀM BẰNG, các Bên đã ký TTNT này thông qua người đại diện hợp pháp/được ủy quyền của mình vào Ngày Hiệu Lực trên đây.

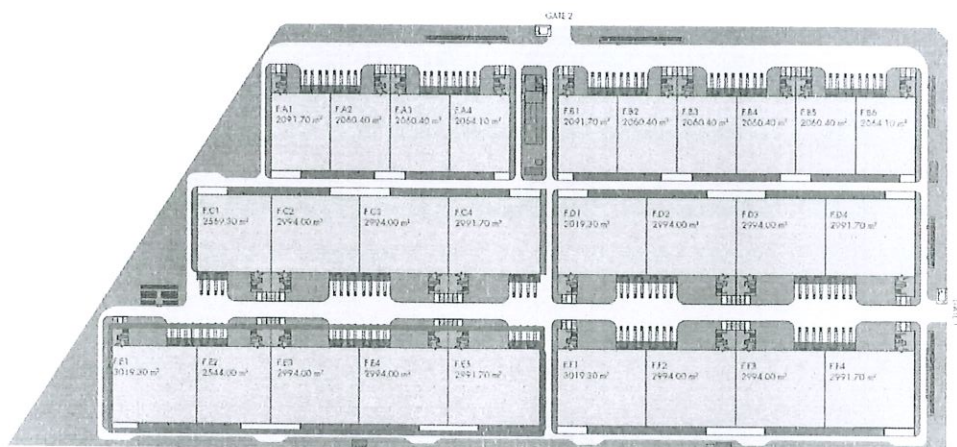
Thay mặt và đại diện
CHỦ SỞ HỮU


CHAN CHO HUNG
GIÁM ĐỐC KINH DOANH CẤP CAO
KHU VỰC MIỀN BẮC

Thay mặt và đại diện
KHÁCH HÀNG

RuiLian Precision Limited
銳聯精工有限公司
Authorized Signature(s)

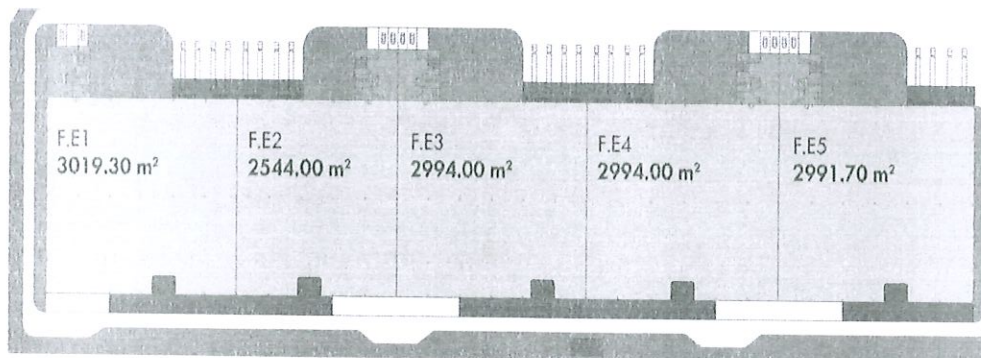
PHỤ LỤC A

MẶT BẰNG CỦA BẤT ĐỘNG SẢN



PHỤ LỤC B

VỊ TRÍ TỦ PHÂN PHỐI

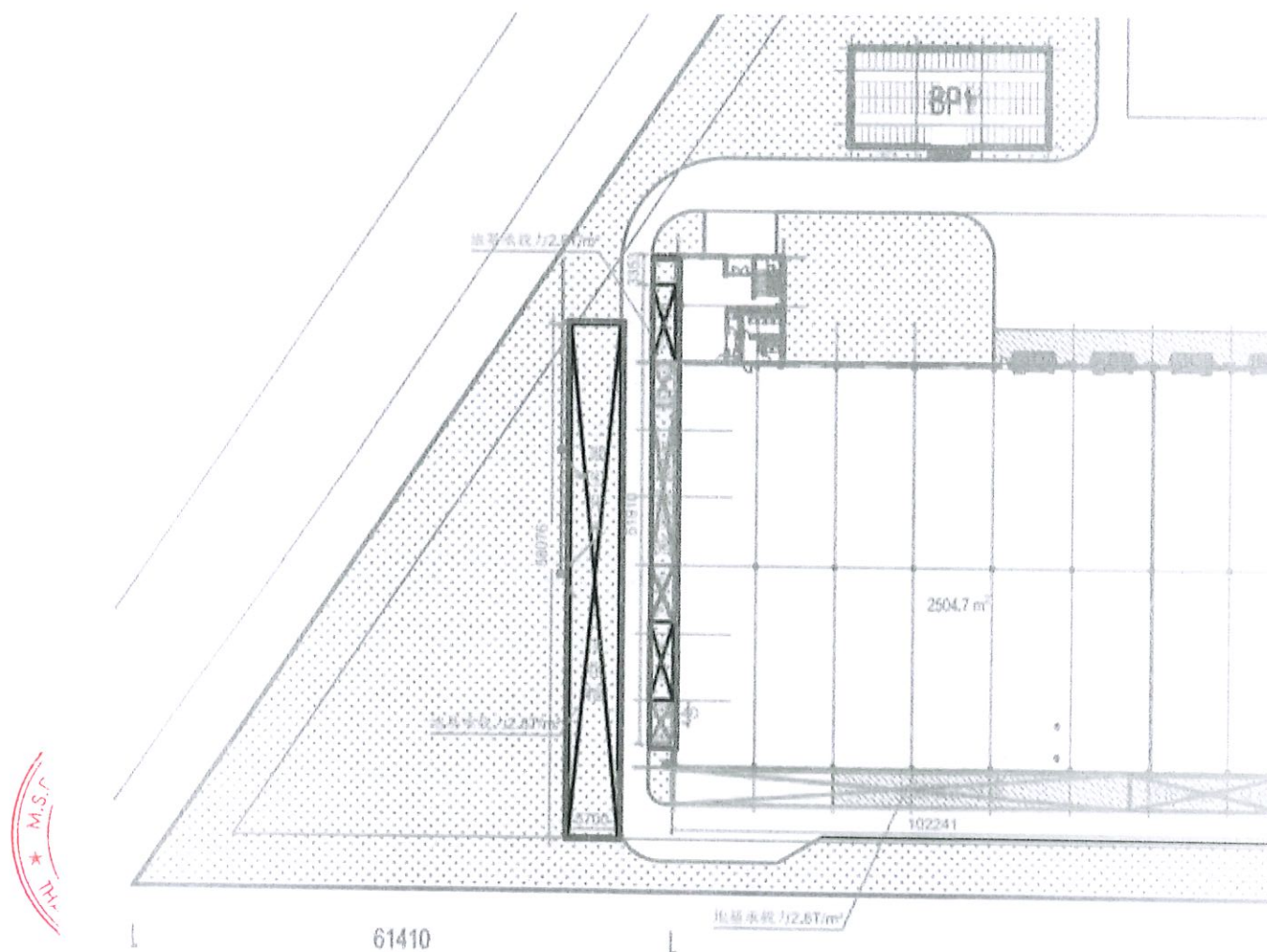


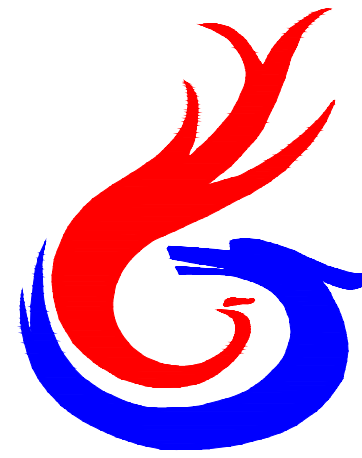
PHỤ LỤC C**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH MẶT BẰNG TỔNG THỂ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

Do nhu cầu sản xuất cần sử dụng diện tích 500m² ngoài trời (được đánh dấu màu đỏ) để đặt thiết bị sản xuất phụ trợ, VietCo sẽ, bằng chi phí và rủi ro của riêng mình, có trách nhiệm tiến hành và hoàn tất việc điều chỉnh quy hoạch mặt bằng tổng thể của Chủ Sở Hữu với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chủ sở hữu sẽ hợp tác và tạo điều kiện thuận lợi cho các thủ tục điều chỉnh này (bao gồm việc ký các văn bản và cung cấp thông tin cần thiết), với điều kiện VietCo phải đảm bảo rằng việc điều chỉnh đó không ảnh hưởng bất lợi đến các quyền và nghĩa vụ pháp lý của Chủ Sở Hữu.

Khi Hợp Đồng Thuê hết hạn hoặc chấm dứt sớm, Vietco sẽ, bằng chi phí của riêng mình, khôi phục lại quy hoạch tổng thể mặt bằng về hiện trạng ban đầu đã được phê duyệt, và di dời toàn bộ thiết bị sản xuất phụ trợ khỏi khu vực ngoài trời.





東祥机电工程有限公司
Công ty TNHH Cơ điện Đồng Tường

资质证书编号: HAN-00059110
机电工程设计资质 (二级)

版本 REVISIONS	日期 DATE

备注:
1、非得本公司设计师书面批准, 不得随意翻印图纸。
2、不得丈量图纸, 尺寸均以注明的尺寸和定位轴线为准。
3、图纸上有不明之处, 需及时与设计师沟通, 不得擅自更改。
4、本图以最后更正版为准, 其它版本自动作废。

Minh họa:
1. Bản vẽ không được sao chép nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của các nhà thiết kế của công ty chúng tôi.
2. Không được phép đo các bản vẽ và kích thước phải tuân theo kích thước và trục định vị được chỉ định.
3. Nếu có bất kỳ điểm nào chưa rõ ràng trên bản vẽ, vui lòng liên hệ kịp thời với nhà thiết kế và không được thay đổi trái phép.
4. Bản vẽ này thuộc phiên bản sửa chữa cuối cùng, các bản vẽ khác sẽ tự động bị vô hiệu.

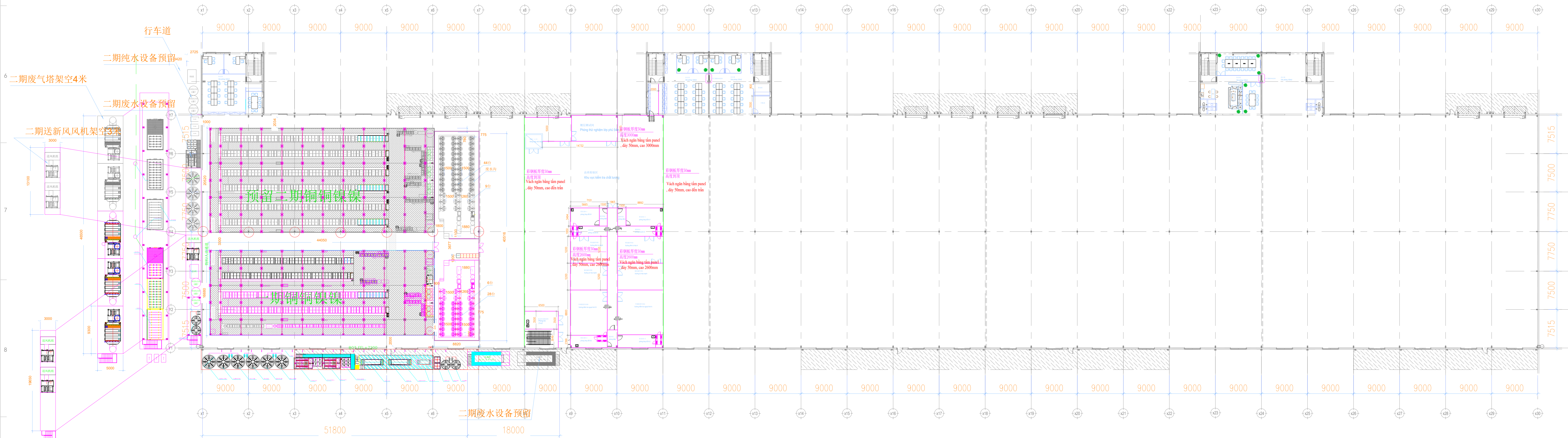
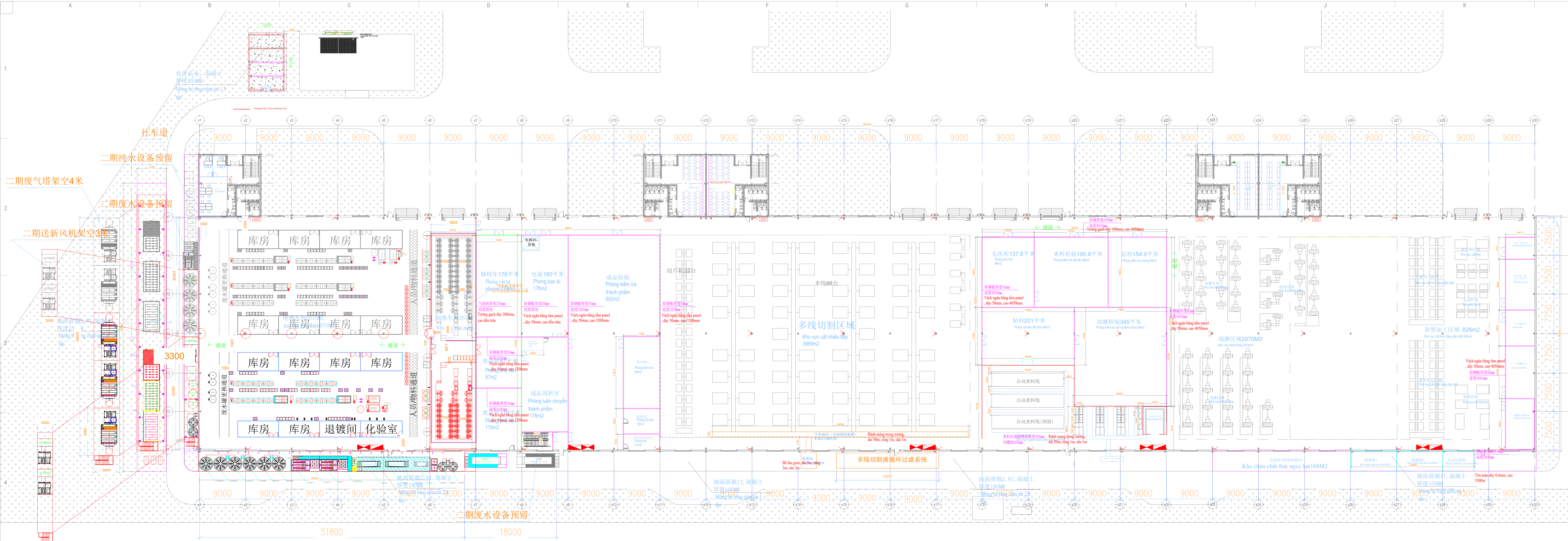
版权所有
施工时须以标注尺寸为准
施工单位须现场校验尺寸
如有不符须立即通知设计单位
This drawing is copyright
Contractors shall work from figured dimensions only
Contractors must check all dimensions on site
Contractors must be reported immediately to architects

会签栏 Countersignature column	
设计 Design	黄绍
专业负责人 Special Field in Charge	黄绍
校对 Design Checked	
审核 Examined	王绍
项目负责人 project chief	王绍
审定 Approved	黄绍
建设单位 Client	

工程名称 Proj. Name

图纸名称 Draw 厂房规划布局图
Bản vẽ bố trí vách ngăn nhà xưởng

档案号: 锐腾-20251003	Job No
比例 : 1:100/A0	SCALE
日期 : 2025. 10. 03	DATE
图纸编号: DRAWING No.	版本: VERSION: 第二版



编号 Số thứ tự	图例 Chú thích	备注 Ghi chú	说明 Giải thích	备注 Ghi chú
1	彩钢板隔墙	50mm 宽 0.20mm 彩钢板隔墙	50mm 宽 0.20mm 彩钢板隔墙	耐火等级 Mức độ chống cháy
2	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
3	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
4	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
5	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
6	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
7	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
8	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
9	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
10	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
11	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
12	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
13	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
14	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
15	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
16	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
17	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
18	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
19	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
20	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
21	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
22	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
23	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
24	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
25	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
26	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
27	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
28	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
29	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
30	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
31	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
32	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
33	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
34	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
35	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
36	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
37	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
38	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
39	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
40	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
41	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
42	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
43	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
44	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
45	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
46	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
47	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
48	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
49	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
50	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
51	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
52	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
53	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
54	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
55	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
56	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
57	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
58	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
59	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
60	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
61	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
62	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
63	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
64	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
65	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
66	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
67	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
68	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
69	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
70	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
71	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
72	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
73	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
74	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
75	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
76	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
77	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
78	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
79	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
80	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
81	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
82	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
83	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
84	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
85	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
86	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
87	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
88	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
89	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
90	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
91	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
92	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
93	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
94	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
95	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
96	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
97	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
98	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
99	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy
100	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	彩钢瓦屋顶	耐火等级 Mức độ chống cháy

Số:...../TD-PCCC

**GIẤY CHỨNG NHẬN
THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số HPID/PCD/08006 ngày 28/8/2023 của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam);

Người đại diện theo pháp luật là bà: Fion Ng Seok Hoon; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

**PHÒNG CẢNH SÁT PCCC&CNCH - CÔNG AN TP. HẢI PHÒNG
CHỨNG NHẬN**

Công trình: Dự án phát triển Nam Đình Vũ CN3 - 03

Địa điểm xây dựng: Lô CN3 - 03, Khu phi thuế quan và khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), Đông Hải 2, Hải An, Hải Phòng

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam);

Đơn vị tư vấn thiết kế:

- Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế & Xây dựng VKC.
- Công ty TNHH cơ điện Phú Lương.

Đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các nội dung sau:

1. Bố trí công năng và hạng nguy hiểm cháy nổ (Hạng C); Bậc chịu lửa;
2. Đường giao thông cho xe chữa cháy; Khoảng cách an toàn phòng cháy và chữa cháy;
3. Giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; Giải pháp thoát nạn;
4. Giải pháp chống tụ khói (hút khói cưỡng bức nhà xưởng, các hạng mục khác thông gió tự nhiên); Phương án chống sét;
6. Hệ thống báo cháy tự động; Hệ thống chữa cháy bằng nước (hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler, hệ thống chữa cháy trong nhà và ngoài nhà);
7. Giải pháp cấp điện cho hệ thống PCCC và các hệ thống khác có liên quan về PCCC;
8. Đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn; Phương tiện chữa cháy (phương tiện xách tay, dụng cụ phá dỡ thô sơ).

Quy mô công trình và danh mục các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy ghi tại trang 2./.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Lưu: PC07 (Đ2).

Hải Phòng, ngày tháng năm 2023
TRƯỞNG PHÒNG

Đại tá Hoàng Văn Bình

**QUY MÔ CÔNG TRÌNH VÀ DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ
ĐÃ ĐƯỢC THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

*(Kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy
số/TD-PCCC ngày/..... của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH)*

TT	Nội dung	Ghi chú
I	QUY MÔ CÔNG TRÌNH (Khu đất có diện tích 121.601m²)	
	- Bao gồm các hạng mục: Nhà xưởng A (gồm khu vực xưởng xây 01 tầng: 6.647m ² , 02 khu vực văn phòng 02 tầng 112,2m ² /khu, 02 khu vực văn phòng 02 tầng 115,2m ² /khu); Nhà xưởng B (gồm khu vực xưởng xây 01 tầng: 9.959m ² , 04 khu vực văn phòng 02 tầng 112,2m ² /khu, 02 khu vực văn phòng 02 tầng 115,2m ² /khu); Nhà xưởng C (gồm khu vực xưởng xây 01 tầng: 9.545m ² , 04 khu vực văn phòng 02 tầng 147m ² /khu); Nhà xưởng D (gồm khu vực xưởng xây 01 tầng: 9.959m ² , 04 khu vực văn phòng 02 tầng 147m ² /khu); Nhà xưởng E (gồm khu vực xưởng xây 01 tầng: 12.029m ² , 05 khu vực văn phòng 02 tầng 147m ² /khu); Nhà xưởng F (gồm 01 khu vực xưởng xây 01 tầng: 9.959m ² , 04 khu vực văn phòng 02 tầng 147m ² /khu); Nhà phụ trợ xây 01 tầng 564m ² , Nhà xe 2 bánh 1 xây 01 tầng 247,5m ² , Nhà xe 2 bánh 2 xây 01 tầng 175m ² , Nhà xe 2 bánh 3 xây 01 tầng 175m ² , Nhà xe 2 bánh 4 xây 01 tầng 105m ² , Nhà xe 2 bánh 5 xây 01 tầng 105m ² , Nhà xe 2 bánh 6 xây 01 tầng 175m ² và hạng mục phụ trợ (nhà bảo vệ, cây xanh, đường giao thông nội bộ). - Công trình nhà xưởng cho thuê dự kiến sản xuất điện tử hạng C.	
II	DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ	
1	Bố trí công năng và hạng nguy hiểm cháy nổ (Hạng C): NDV-ARC-F.A-1.01 đến NDV-ARC-BP4-5-1.01; Tính chất hoạt động.	
2	Bậc chịu lửa (Nhà xưởng Nhà xưởng A, B, C, D, E, F; nhà để xe 2 bánh 1, 2, 3, 4, 5, 6; nhà có bậc IV chịu lửa; Nhà phụ trợ: nhà có bậc IV chịu lửa): NDV-ARC-F.A-1.01 đến NDV-ARC-BP4-5-1.01.	
3	Đường giao thông cho xe chữa cháy: NDV-ARC-MP-1.00 đến NDV-ARC-MP-1.05.	
4	Khoảng cách an toàn phòng cháy và chữa cháy: NDV-ARC-MP-1.00 đến NDV-ARC-MP-1.05.	
5	Giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan: NDV-ARC-F.A-1.01 đến NDV-ARC-BP4-5-1.01.	
6	Giải pháp chống tụ khói (hút khói cưỡng bức nhà xưởng, các hạng mục khác thông gió tự nhiên): NDV-FF-HK-01 đến NDV-FF-HK-24.	
7	Giải pháp thoát nạn: NDV-ARC-F.A-1.01 đến NDV-ARC-BP4-5-1.01.	
8	Phương án chống sét: NDV-FF-CS-01 đến NDV-FF-CS-04.	
9	Hệ thống báo cháy tự động: NDV-FF-BC-01 đến NDV-FF-BC-27.	
10	Hệ thống chữa cháy bằng nước (hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler, hệ thống chữa cháy trong nhà và ngoài nhà): NDV-FF-CC-01 đến NDV-FF-CC-50.	
11	Giải pháp cấp điện cho hệ thống PCCC và các hệ thống khác có liên quan về PCCC: NDV-E-GE-00-101 đến NDV-E-GE-00-105.	
12	Đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn: NDV-FF-EX-01 đến NDV-FF-EX-17.	
13	Phương tiện chữa cháy (phương tiện xách tay, dụng cụ phá dỡ thô sơ): NDV-FF-CC-01 đến NDV-FF-CC-50.	
14	Các tài liệu liên quan: - Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số CN3-03/2022/HĐTĐ giữa Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Sao Đỏ và Công ty TNHH phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).	

Lưu ý:

- Thông tin tại Giấy chứng nhận này chỉ xác nhận bảo đảm các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, không có giá trị về quyền sử dụng đất và các chỉ tiêu về quy hoạch, xây dựng.

- Việc nghiệm thu về PCCC theo thiết kế thẩm duyệt tại văn bản này không phải là căn cứ để đưa công trình vào hoạt động./.

Số: 3226 /BQL-QHXD

Hải Phòng, ngày 22 tháng 7 năm 2024

THÔNG BÁO
KẾT QUẢ KIỂM TRA CÔNG TÁC NGHIỆM THU HOÀN THÀNH
HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam)

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng (Ban Quản lý);

Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD ngày 17/11/2023 do Ban Quản lý cho cấp Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam);

Căn cứ Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số NDV CN3-03/BCHT/01 ngày 03/7/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam);

Căn cứ Văn bản chấp thuận nghiệm thu về PCCC số 307/NT-PC07 ngày 04/7/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy;



Căn cứ Kết quả kiểm tra đối với hạng mục công trình, công trình tại Biên bản kiểm tra ngày 16/7/2024 của Phòng Quy hoạch và Xây dựng - Ban Quản lý.

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) đối với công trình, hạng mục công trình như sau:

1. Thông tin chung về hạng mục công trình, công trình xây dựng:

- a) Tên công trình/dự án: Dự án phát triển Nam Đình Vũ CN3-03.
b) Địa điểm xây dựng: Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.
c) Loại, cấp công trình: Công trình công nghiệp, cấp II.
d) Quy mô công trình: Theo Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD ngày 17/11/2023 do Ban Quản lý cấp và hồ sơ cấp phép xây dựng kèm theo.

STT	Hạng mục	DTXD (m ²)	TDTS (m ²)	Số tầng	CCCT (m)
1	Nhà xưởng A (F.A) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	7.821,80	8.276,60	2	9,90
2	Nhà xưởng B (F.B) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	11.718,20	12.397,40	2	9,90
3	Nhà xưởng C (F.C) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	10.961,00	11.549,00	2	9,90
4	Nhà xưởng D (F.D) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	11.411,00	11.999,00	2	9,90
5	Nhà xưởng E (F.E) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	13.808,00	14.543,00	2	9,90
6	Nhà xưởng F (F.F) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	11.411,00	11.999,00	2	9,90
7	Nhà phụ trợ (UT)	564,00	564,00	1	5,50
8	Nhà xe 2 bánh 1 (BP1)	247,50	247,50	1	3,50
9	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	175,00	175,00	1	3,10
10	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	175,00	175,00	1	3,10
11	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	105,00	105,00	1	3,10
12	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	105,00	105,00	1	3,10
13	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	175,00	175,00	1	3,10
14	Nhà bảo vệ 1 – Phòng trực điều khiển chống cháy (GH1)	48,00	48,00	1	3,80

15	Nhà bảo vệ 2 (GH2)	48,00	48,00	1	3,80
16	Trạm điện 1 (TS1)	54,00	54,00	-	-
17	Trạm điện 2 (TS2)	49,50	49,50	-	-
18	Trạm điện 3 (TS3)	36,00	36,00	-	-
19	Trạm điện 4 (TS4)	67,50	67,50	-	-

Mật độ xây dựng: 56,48 %; Hệ số sử dụng đất: 0,59 lần.

2. Các yêu cầu đối với Chủ đầu tư, các đơn vị liên quan:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập và lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình; hồ sơ phục vụ quản lý, vận hành và bảo trì công trình đảm bảo theo quy định của pháp luật;
- Chủ đầu tư thực hiện việc quan trắc công trình trong quá trình khai thác, sử dụng công trình theo quy định.
- Chủ đầu tư tổ chức tháo dỡ các hạng mục công trình tạm khi đưa công trình, dự án vào khai thác, sử dụng.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, khai thác, vận hành, bảo trì công trình theo đúng công năng, thiết kế được duyệt; thực hiện đầy đủ các yêu cầu tại Văn bản số 307/NT-PC07 ngày 04/7/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy; đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về an toàn phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường, xả thải và an toàn lao động;
- Chủ đầu tư thực hiện trồng cây xanh (cây bóng mát, cây ăn quả...) tạo không gian cảnh quan trong phạm vi dự án; đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế được duyệt, đảm bảo về chủng loại và kích cỡ theo đúng các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;
- Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn và nhà thầu thi công chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, hồ sơ, tài liệu trong hồ sơ hoàn thành công trình và chất lượng công trình xây dựng theo quy định;
- Thực hiện các công việc khác thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư;
- Việc kiểm tra của cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của chủ đầu tư về công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng và trách nhiệm của các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng về chất lượng công trình xây dựng đối với phần việc do mình thực hiện theo quy định của pháp luật.



Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng thông báo để Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TB, PTB C.Đ.Anh;
- Công ty CP TĐ Sao Đỏ;
- Lưu: VP, QHXD.



**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Chu Đức Anh

Hải Phòng, ngày 17 tháng 11 năm 2023

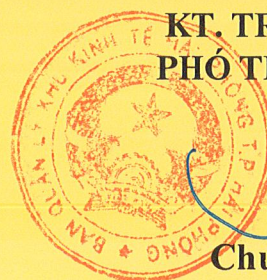
GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 5571 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).
Địa chỉ: Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.
2. Được phép xây dựng công trình thuộc Dự án phát triển Nam Đình Vũ CN3-03.
 - Tổng số công trình: 19.
 - Do: Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế & Xây dựng VKC lập hồ sơ thiết kế.
 - + Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Trần Minh Hoàng.
 - + Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Trần Hồng Sáng.
 - Đơn vị thẩm tra: Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ Thành Công Việt Nam.
 - + Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Ông Nguyễn Đức Hưng.
 - + Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Nguyễn Phước Luân.
 - Gồm các nội dung sau:
 - + Vị trí xây dựng: Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1). Diện tích lô đất: 121.601,00m².
 - + Cốt nền xây dựng công trình: Theo quy hoạch được duyệt.
 - + Mật độ xây dựng: 56,48%; Hệ số sử dụng đất: 0,59.
 - + Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Theo quy hoạch được duyệt.
 - + Màu sắc công trình (nếu có): Phù hợp với chức năng và loại công trình.
 - + Chiều sâu công trình (tính từ cốt 0,00 đối với công trình có tầng hầm):
 - + Tên công trình: Diện tích xây dựng tầng 1; Tổng diện tích sàn; Chiều cao công trình; Số tầng: *Chi tiết theo Phụ lục kèm theo.*
3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 628667 (sổ vào sổ cấp GCN: CT00059) ngày 20/01/2010 do Giám đốc Sở TNMT cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư Nam Đình Vũ (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ); Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng số CN3-03/2022/HĐTĐ ký ngày 29/07/2022 và văn bản sửa đổi số 01 ký ngày 31/07/2023 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ và Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).
4. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:

- Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam);
- TB, các PTB;
- Lưu VP, P. QH&XD.



**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Chu Đức Anh

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI 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. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định và thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:.....
.....
.....
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:.....
.....
.....

Hải Phòng, ngày tháng năm

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG



PHỤ LỤC

(Kèm theo Giấy phép xây dựng số ~~5571~~ /GPXD ngày ~~17~~ tháng ~~11~~ năm 2023)

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).

Địa chỉ: Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc Dự án phát triển Nam Đình Vũ CN3-03:

STT	Hạng mục	Số tầng (tầng)	DTXD (m ²)	TDTS (m ²)	CCCT (m)
I	Đất xây dựng công trình nhà xưởng và phụ trợ (tính MĐXD)		68.677,50	72.310,50	
1	Nhà xưởng A (F.A) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	7.821,80	8.276,60	9,9
2	Nhà xưởng B (F.B) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	11.718,20	12.397,40	9,9
3	Nhà xưởng C (F.C) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	10.961,00	11.549,00	9,9
4	Nhà xưởng D (F.D) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	11.411,00	11.999,00	9,9
5	Nhà xưởng E (F.E) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	13.808,00	14.543,00	9,9
6	Nhà xưởng F (F.F) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	11.411,00	11.999,00	9,9
7	Nhà phụ trợ (UT)	1	564,00	564,00	5,5
8	Nhà xe 2 bánh 1 (BP1)	1	247,50	247,50	3,5
9	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	1	175,00	175,00	3,1
10	Nhà xe 2 bánh 3 (BP3)	1	175,00	175,00	3,1
11	Nhà xe 2 bánh 4 (BP4)	1	105,00	105,00	3,1
12	Nhà xe 2 bánh 5 (BP5)	1	105,00	105,00	3,1
13	Nhà xe 2 bánh 6 (BP6)	1	175,00	175,00	3,1
II	Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (không tính MĐXD)		303,00	303,00	
14	Nhà bảo vệ 1 – phòng trực điều khiển chống cháy (GH1)	1	48,00	48,00	3,8
15	Nhà bảo vệ 2 (GH2)	1	48,00	48,00	3,8
16	Trạm điện 1 (TS1)	-	54,00	54,00	-
17	Trạm điện 2 (TS2)	-	49,50	49,50	-
18	Trạm điện 3 (TS3)	-	36,00	36,00	-
19	Trạm điện 4 (TS4)	-	67,50	67,50	-
Cổng, tường rào, đường giao thông và các đường dây đường ống HTKT theo Bản vẽ cấp phép giấy phép xây dựng kèm theo.					

Ghi chú: Diện tích xây dựng (DTXD); Tổng diện tích sàn (TDTS);
Chiều cao công trình (CCCT).

Số: /NT-PC07

Hải Phòng, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Công ty cổ phần phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 460/TD-PCCC ngày 15/9/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH.

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị kiểm tra kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy số 01/CV/NTPCCC ghi ngày 15/6/2024 của Công ty cổ phần phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).

Người đại diện theo pháp luật là: Bà Fion Ng Seok Hoon; Chức danh: Tổng Giám đốc.

Căn cứ biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy ngày 26/6/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH.

Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình “Dự án phát triển Nam Đình Vũ CN3 - 03” với các nội dung sau:

Địa điểm xây dựng: Lô CN3 - 03, Khu phi thuế quan và khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), Đông Hải 2, Hải An, Hải Phòng.

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).

Đơn vị thi công:

- Công ty cổ phần xây dựng và sản xuất Kansai Vina.
- Công ty TNHH Cơ Điện và Xây Dựng VIVA.

Quy mô công trình:

- Khu đất có diện tích 121.601m² xây dựng gồm các hạng mục: Nhà xưởng A (gồm khu vực xưởng xây 01 tầng: 6.647m², 02 khu vực văn phòng 02 tầng 112,2m²/khu, 02 khu vực văn phòng 02 tầng 115,2m²/khu); Nhà xưởng B (gồm khu vực xưởng xây 01 tầng: 9.959m², 04 khu vực văn phòng 02 tầng 112,2m²/khu, 02 khu vực văn phòng 02 tầng 115,2m²/khu); Nhà xưởng C (gồm khu vực xưởng xây 01 tầng: 9.545m², 04 khu vực văn phòng 02 tầng 147m²/khu); Nhà xưởng D (gồm khu vực xưởng xây 01 tầng: 9.959m², 04 khu vực văn phòng 02 tầng 147m²/khu; Nhà xưởng E (gồm khu vực xưởng

xây 01 tầng: 12.029m², 05 khu vực văn phòng 02 tầng 147m²/khu); Nhà xưởng F (gồm 01 khu vực xưởng xây 01 tầng: 9.959m², 04 khu vực văn phòng 02 tầng 147m²/khu); Nhà phụ trợ xây 01 tầng 564m², Nhà xe 2 bánh 1 xây 01 tầng 247,5m², Nhà xe 2 bánh 2 xây 01 tầng 175m², Nhà xe 2 bánh 3 xây 01 tầng 175m², Nhà xe 2 bánh 4 xây 01 tầng 105m², Nhà xe 2 bánh 5 xây 01 tầng 105m², Nhà xe 2 bánh 6 xây 01 tầng 175m² và hạng mục phụ trợ (nhà bảo vệ, cây xanh, đường giao thông nội bộ).

- Tính chất hoạt động: Công trình nhà xưởng cho thuê dự kiến sản xuất điện tử hạng C.

Nội dung được nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy:

1. Bố trí công năng và hạng nguy hiểm cháy nổ (Hạng C); Bậc chịu lửa;
2. Đường giao thông cho xe chữa cháy; Khoảng cách an toàn phòng cháy và chữa cháy;
3. Giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; Giải pháp thoát nạn;
4. Giải pháp chống tụ khói (hút khói cưỡng bức nhà xưởng, các hạng mục khác thông gió tự nhiên);
5. Phương án chống sét; Hệ thống báo cháy tự động;
6. Hệ thống chữa cháy bằng nước (hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler, hệ thống chữa cháy trong nhà và ngoài nhà);
7. Giải pháp cấp điện cho hệ thống PCCC và các hệ thống khác có liên quan về PCCC;
8. Đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn; Phương tiện chữa cháy (phương tiện xách tay, dụng cụ phá dỡ thô sơ).

Các yêu cầu kèm theo:

- Thực hiện đúng quy trình, quy định về vận hành sử dụng, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế các hệ thống, thiết bị phòng cháy, chữa cháy và hệ thống kỹ thuật có liên quan;

- Duy trì liên tục chế độ hoạt động bình thường của hệ thống, thiết bị phòng cháy, chữa cháy và hệ thống kỹ thuật có liên quan đã được lắp đặt theo đúng chức năng trong suốt quá trình sử dụng;

Ghi chú: Việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC không thay thế cho các tiêu chí về quy hoạch, cấp phép xây dựng mà chỉ là một trong những căn cứ để chủ đầu tư trình các cơ quan có thẩm quyền cấp phép đưa công trình vào hoạt động./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: PC07 (Đ2).

TRƯỞNG PHÒNG

Đại tá Hoàng Văn Bình

BIÊN BẢN KIỂM TRA CÔNG TÁC NGHIỆM THU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Hôm nay vào hồi 14 giờ 30, ngày 16/7/2024 tại Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam), các bên tham gia công tác nghiệm thu công trình xây dựng cùng nhau lập biên bản như sau:

I. Thời gian, địa điểm kiểm tra

- Thời gian: 14 giờ 30 phút, ngày 16/7/2024.

- Địa chỉ: tại Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam), Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

II. Căn cứ kiểm tra công tác nghiệm thu

Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD ngày 17/11/2023 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp.

Báo cáo hoàn thành thi công công trình xây dựng số NDV CN3-03/010724-BC ngày 01/7/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).

Thông báo kiểm tra công tác nghiệm thu công trình số 3094/BQL-QHXD ngày 16/7/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng.

III. Thành phần tham gia

1. Đại diện Phòng Quy hoạch và Xây dựng – Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng

- Ông: Vũ Quang

Chức vụ: Chuyên viên.

- Ông: Hoàng Hữu Thành

Chức vụ: Chuyên viên.

2. Đại diện Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).

- Ông: Zhou Hongkan

Chức vụ: Giám đốc dự án.

- Ông: Nguyễn Hải An

Chức vụ: Quản lý dự án.

3. Đại diện nhà thầu thi công: Công ty Cổ phần xây dựng và sản xuất Kansai Vina.

- Ông: Ngô Bá Dũng

Chức vụ: Tổng Giám đốc.

- Ông: Phạm Trọng Lượng

Chức vụ: Giám đốc dự án.

4. Đại diện đơn vị tư vấn giám sát: Viện khoa học công nghệ xây dựng.

- Ông: Nguyễn Hồng Hải Chức vụ: Viện trưởng.
- Ông: Vũ Văn Chủ Chức vụ: GD trung tâm TV&UD BIM.
- Ông: Vũ Mạnh Toàn Chức vụ: Tư vấn Giám sát trưởng.

IV. Nội dung, phạm vi, đối tượng kiểm tra.

1. Kết quả kiểm tra hồ sơ nghiệm thu hoàn thành công trình

- Đối tượng: Dự án Phát triển Nam Đình Vũ CN3-03, Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.
- Nội dung: kiểm tra hiện trường; kiểm tra hồ sơ hoàn thành công trình.

V. Kết quả kiểm tra.

1. Kết quả kiểm tra hiện trường thi công xây dựng.

a) Tình hình thi công xây dựng công trình:

Các công trình đã xây dựng phù hợp với nội dung Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD ngày 17/11/2023 do Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng cấp:

- Nhà xưởng A (F.A) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy);
- Nhà xưởng B (F.B) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy);
- Nhà xưởng C (F.C) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy);
- Nhà xưởng D (F.D) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy);
- Nhà xưởng E (F.E) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy);
- Nhà xưởng F (F.F) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy);
- Nhà phụ trợ (UT);
- Nhà xe 2 bánh (06 nhà);
- Nhà bảo vệ 1 – phòng trực điều khiển chống cháy;
- Nhà bảo vệ 2;
- Trạm điện (04 trạm)
- Cổng, tường rào, đường giao thông và các đường dây đường ống HTKT.

b) Tình hình chất lượng thi công xây dựng công trình:

Tại thời điểm kiểm tra, chưa xuất hiện các biểu hiện bất thường của hệ kết cấu chịu lực chính.

2. Kết quả kiểm tra hồ sơ nghiệm thu hoàn thành công trình

a) Hồ sơ chuẩn bị đầu tư xây dựng công trình

Hồ sơ chuẩn bị đầu tư xây dựng công trình đầy đủ theo quy định.

b) Hồ sơ năng lực các chủ thể tham gia xây dựng công trình

Hồ sơ năng lực các chủ thể tham gia xây dựng công trình: đầy đủ chứng chỉ năng lực theo quy định.

c) Hồ sơ quản lý chất lượng

Hồ sơ quản lý chất lượng (thiết kế, thi công xây dựng) cơ bản phù hợp theo quy định.

d) Về môi trường, phòng cháy chữa cháy:

- Về phòng chống cháy nổ: Các hạng mục công trình được chấp thuận an toàn về PCCC đối với Dự án Phát triển Nam Đình Vũ CN3-03 tại văn bản số 307/NT-PC07 ngày 04/7/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC& CNCH- Công an Thành phố Hải Phòng.



VI. Ý kiến của doanh nghiệp:

Chủ đầu tư nhất trí với các nội dung trên và hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung các hồ sơ, tài liệu đã cung cấp.

VII. Các ý kiến khác và yêu cầu đối với chủ đầu tư.

- Đề nghị Chủ đầu tư trồng bổ sung cây xanh, cây bóng mát, cây ăn quả tạo không gian cảnh quan, phạm vi dự án do mình quản lý, đảm bảo tuân thủ quy hoạch thiết kế đã được phê duyệt.

- Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, tài liệu trong hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng và chất lượng công trình xây dựng theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ kiến nghị và các yêu cầu về PCCC và bảo vệ môi trường theo quy định.

- Thực hiện các công việc khác thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư theo quy định của Pháp luật.

Biên bản được lập xong vào hồi 15 giờ 40 cùng ngày, gồm 03 trang, được những người có mặt cùng ký xác nhận vào từng trang và được lập thành 04 bản, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng và các bên liên quan lưu 01 bản./.

**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ CÔNG TY CỔ
PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP HẢI
PHÒNG (VIỆT NAM)**



**GIÁM ĐỐC DỰ ÁN
Zhou Hongkan**

**ĐẠI DIỆN CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY
DỰNG VÀ SẢN XUẤT KANSAI VINA**



TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngô Bá Dũng

**ĐẠI DIỆN VIỆN KHOA HỌC CÔNG
NGHỆ XÂY DỰNG**



VIỆN TRƯỞNG

TS. Nguyễn Hồng Hải

**ĐẠI DIỆN PHÒNG QUY HOẠCH
VÀ XÂY DỰNG**

Vũ Quang

NGƯỜI LẬP BIÊN BẢN

Hoàng Hữu Thành

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 CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG
(VIỆT NAM)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp
0202168125 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư
thành phố Hải Phòng cấp.

DQ 007783

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 01, tờ bản đồ số: 27-2022,
- b) Diện tích: 121.601,0 m²,
- c) Loại đất: Đất khu công nghiệp (SKK),
- d) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 06/5/2059,
- đ) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- e) Địa chỉ: Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng,
- g) Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền hằng năm của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

2. Công trình xây dựng:

Chi tiết tại trang bổ sung số 01

3. Ghi chú: -/-

Hải Phòng, ngày 18 tháng 10 năm 2024

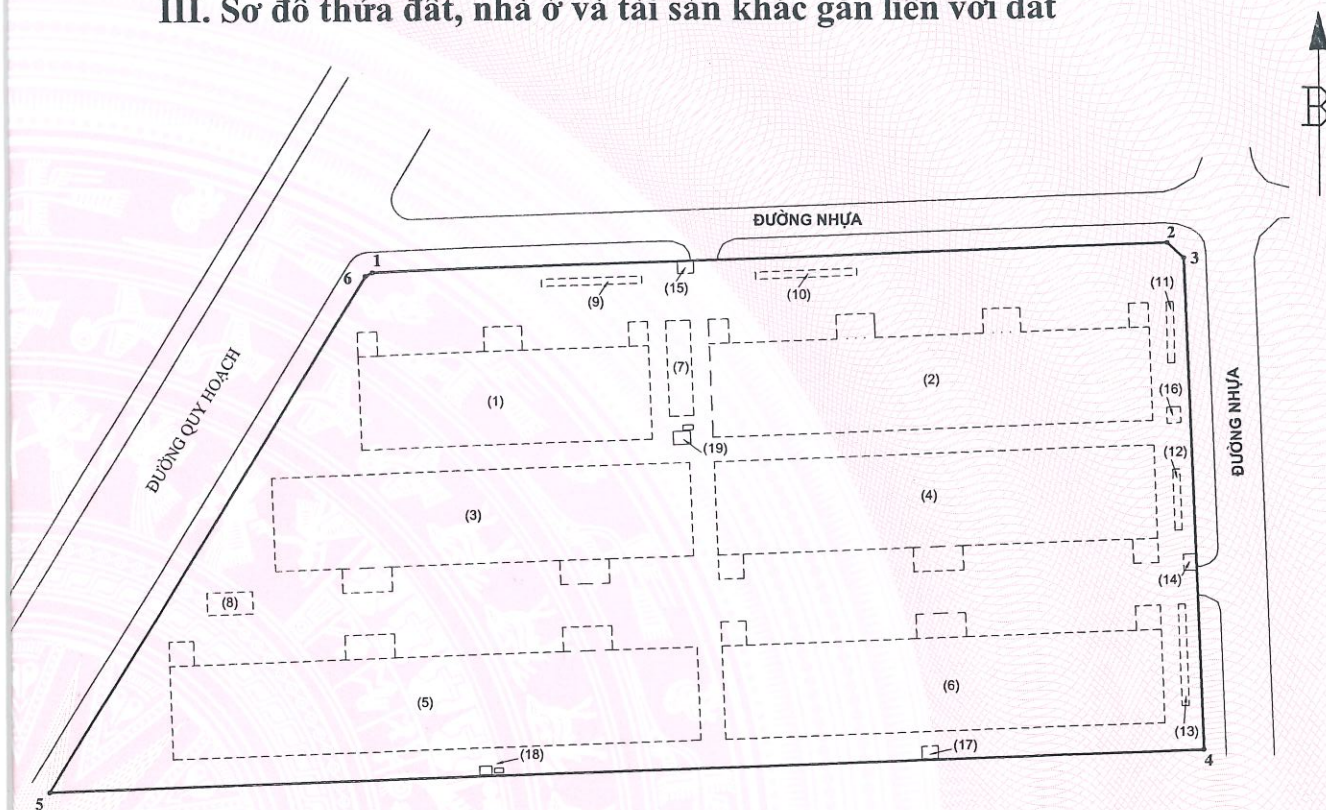
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
GIÁM ĐỐC



Phạm Thanh Hải

Số vào sổ cấp GCN: VP156

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



Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ

Số hiệu đỉnh thửa	Tọa độ		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	2302382.92	610052.42	392.97
2	2302390.56	610044.27	11.17
3	2302377.60	609651.51	242.13
4	2302375.70	609648.21	569.92
5	2302122.13	609490.80	298.46
6	2302140.92	610060.40	3.81
1	2302382.92	610052.42	

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

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

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

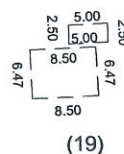
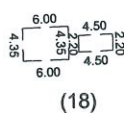
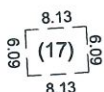
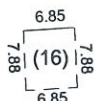
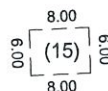
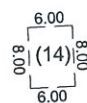
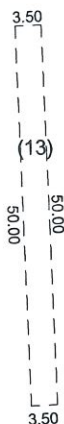
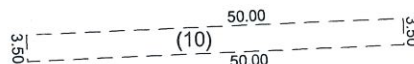
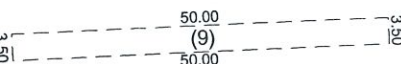
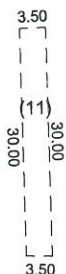
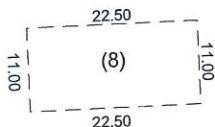
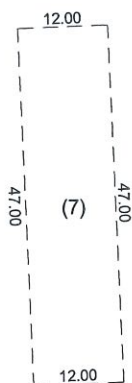
Nội dung bổ sung, thay đổi và cơ sở pháp lý

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.

TRANG BỔ SUNG THÔNG TIN CHI TIẾT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THUÊ

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản
khác gắn liền với đất số DQ 007783 ngày 18/10 / 2024)

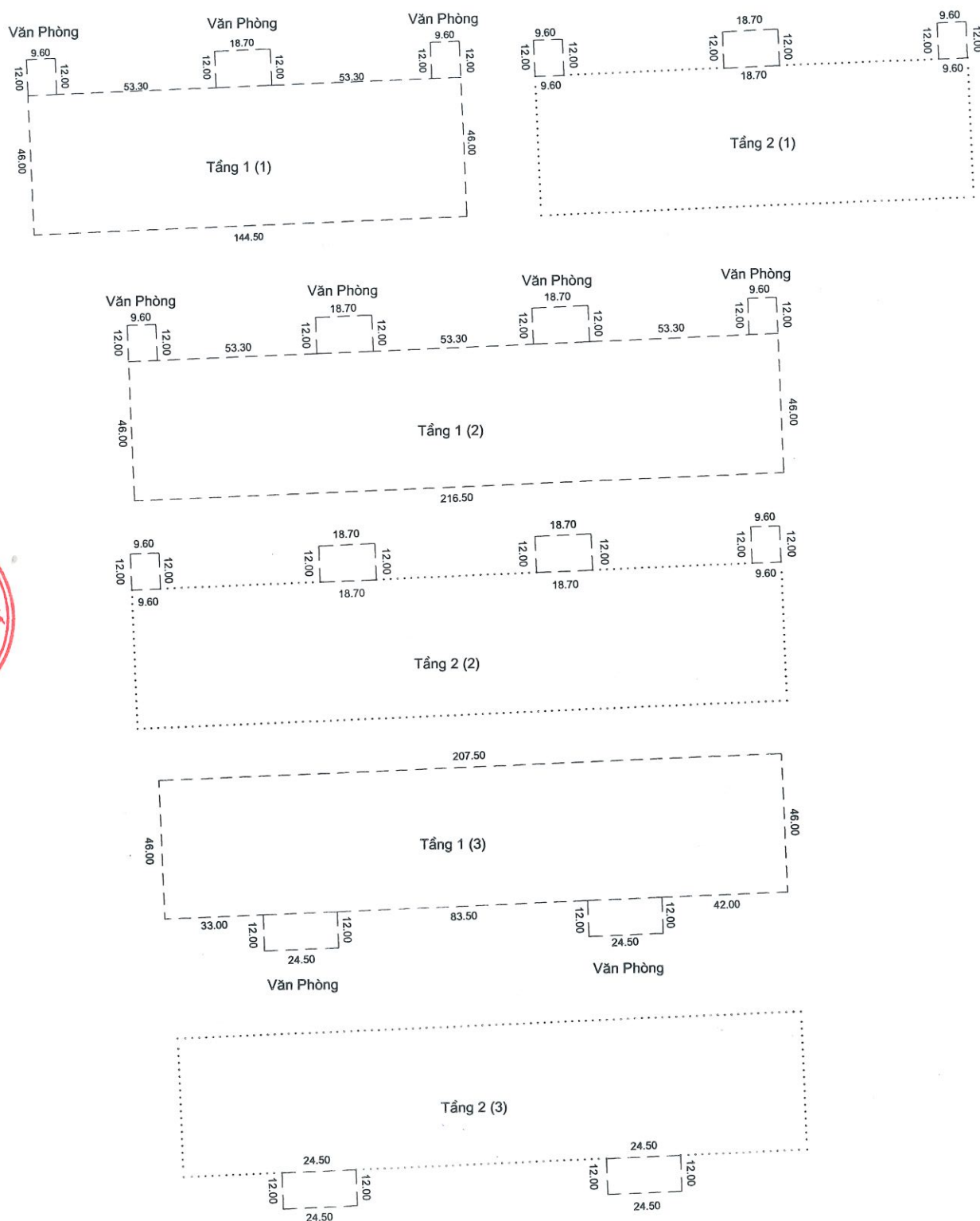


(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 007783 ngày 18/10/2024)



TRANG BỔ SUNG THÔNG TIN CHI TIẾT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THUÊ

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản
khác gắn liền với đất số DQ 007783 ngày 18/10/2024)



**TRANG BỔ SUNG THÔNG TIN CHI TIẾT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THUÊ**

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản
khác gắn liền với đất số DQ 007783 ngày 18 / 10 / 2024)



Ký hiệu	Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sử dụng (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
(1)	Nhà xưởng A (F.A) (Nhà xưởng, Văn phòng)	7.101,8	7.556,6	Riêng	-/-	-/-
(2)	Nhà xưởng B (F.B) (Nhà xưởng, Văn phòng)	10.638,2	11.317,4	Riêng	-/-	-/-
(3)	Nhà xưởng C (F.C) (Nhà xưởng, Văn phòng)	10.133,0	10.721,0	Riêng	-/-	-/-
(4)	Nhà xưởng D (F.D) (Nhà xưởng, Văn phòng)	10.547,0	11.135,0	Riêng	-/-	-/-
(5)	Nhà xưởng E (F.E) (Nhà xưởng, Văn phòng)	12.764,0	13.499,0	Riêng	-/-	-/-
(6)	Nhà xưởng F (F.F) (Nhà xưởng, Văn phòng)	10.547,0	11.135,0	Riêng	-/-	-/-
(7)	Nhà phụ trợ (UT)	564,0	564,0	Riêng	-/-	-/-
(8)	Nhà xe 2 bánh 1 (BP1)	247,5	247,5	Riêng	-/-	-/-
(9)	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	175,0	175,0	Riêng	-/-	-/-
(10)	Nhà xe 2 bánh 3 (BP3)	175,0	175,0	Riêng	-/-	-/-
(11)	Nhà xe 2 bánh 4 (BP4)	105,0	105,0	Riêng	-/-	-/-
(12)	Nhà xe 2 bánh 5 (BP5)	105,0	105,0	Riêng	-/-	-/-
(13)	Nhà xe 2 bánh 6 (BP6)	175,0	175,0	Riêng	-/-	-/-
(14)	Nhà bảo vệ 1 (GH1)	48,0	48,0	Riêng	-/-	-/-
(15)	Nhà bảo vệ 2 (GH2)	48,0	48,0	Riêng	-/-	-/-
(16)	Trạm điện 1 (TS1)	54,0	54,0	Riêng	-/-	-/-
(17)	Trạm điện 2 (TS2)	49,5	49,5	Riêng	-/-	-/-
(18)	Trạm điện 3 (TS3)	36,0	36,0	Riêng	-/-	-/-
(19)	Trạm điện 4 (TS4)	67,5	67,5	Riêng	-/-	-/-

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

Số hiệu thửa đất: 01

Số phát hành GCN: DQ 007783

Số tờ bản đồ: 27-2022

Số vào sổ cấp GCN: *vp156*

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung bổ sung, thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nội dung đăng ký thế chấp từ Giấy chứng nhận số DM 492573 cấp ngày 12/10/2023 như sau: Ngày 10/01/2024: Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất thuê hình thành trong tương lai tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, địa chỉ: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; theo hồ sơ số 003507.TC.001./	<i>Ngày 18/10/2024</i>  <i>[Signature]</i> PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Chi Khánh</i>

