

ỦY BAN NHÂN DÂN TP.HCM
PEOPLE'S COMMITTEE OF HCMC

BAN QUẢN LÝ
KHU CÔNG NGHỆ CAO TP. HCM
BOARD OF MANAGEMENT
SAIGON HI-TECH PARK

Số :/HĐTĐ/KCNC-2008

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

-----oOo-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2008,
Ho Chi Minh City, 2008,

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT LAND LEASE CONTRACT

- Căn cứ Luật Đất Đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Pursuant to the Land Law on 26th November 2003;
- Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ quy định việc thi hành Luật Đất Đai;
Pursuant to Decree 181/2004/ND-CP dated 29 October 2004 on implementation of the Land Law;
- Căn cứ Nghị định số 99/2003/NĐ-CP ngày 28/08/2003 của Chính phủ về ban hành Quy chế Khu công nghệ cao;
Pursuant to Decree No 99/2003/ND-CP dated 28th August 2003 regarding the promulgation of regulations on hi-tech zones;
- Căn cứ Quyết định số 145/TTg ngày 24 tháng 10 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ về thành lập Khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh;
Pursuant to Decision No 145/TTg dated 24th October 2002 by the Prime Minister regarding the establishment of Saigon Hi-Tech Park;
- Căn cứ Điều lệ Khu công nghệ Cao;
Pursuant to the Charter of Saigon Hi-Tech Park;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 413 022 000013 ngày 02/11/2007 do Ban quản lý Khu công nghệ cao Tp. HCM cấp;
Pursuant to Investment Certificate License no 413 022 000013 dated 02/11/2007 issued by the Management Board of SHTP;
- Căn cứ Bản thỏa thuận thuê đất số 22/TT-TĐ/KCNC-2007 ký ngày 6 tháng 4 năm 2007 giữa Ban quản lý Khu công nghệ cao TP.HCM và Công ty CTCBIO.
Pursuant to Land Lease Agreement no 22/TT-TĐ/KCNC-2007 signed on 6th April 2007 between the Board of Management of Saigon Hi-tech Park and CTCBIO Inc.

1. BÊN CHO THUÊ ĐẤT (Bên A)

THE LESSOR (Hereafter referred to as Party A)

BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
BOARD OF MANAGEMENT OF SAIGON HI-TECH PARK

Đại diện/Legal representative : Ông/Mr Lê Thái Hỷ - Trưởng ban/President
Trụ sở/Head office address : Đường D1, Khu CNC TP.HCM, Quận 9, TP.HCM.
Điện thoại/Telephone number : (84.8) 7360 293
Fax/Facsimile number : (84.8) 7360 292
Tài khoản/Account number : 314-10-37-000249-6 (USD) – 314-10-00-026465-4 (VNĐ) tại Ngân Hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn/at Bank for Investment and Development of Vietnam – Eastern Sai Gon Branch.

2. BÊN THUÊ ĐẤT (Bên B)

THE LESSEE (hereafter referred to as **Party B**)

CÔNG TY ...

... COMPANY ...

Đại diện/Legal representative : Ông/Mr – Tổng Giám đốc /General Director
Trụ sở/Office address : Lô ..., Khu công nghệ cao, Quận 9, TPHCM
Tel/Telephone number : (84 8)
Fax/Facsimile number : (84 8)
Tài khoản/Account number :

Hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng thuê lại đất với các điều khoản sau đây :

Both parties have mutually agreed to sign the Land Lease Contract with the terms and conditions as follows:

ĐIỀU / ARTICLE 1:

- 1.1 **Bên A** cho **Bên B** thuêm² (..... ngàn mét vuông) đất (số thực tế căn cứ hồ sơ đo đạc cấp đất) tại Khu công nghệ cao TP.HCM, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng vào mục đích hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư.
Party A agrees to lease to Party B the land lot with a total area of m² (..... metre) (the precise area will be adjusted based on actual delivery) at Saigon Hi-tech Park, District 9, HCMC for the purpose of manufacture as stated in the Investment License.
- 1.2 Vị trí khu đất thuê: Lô số, Khu công nghệ cao TP.HCM, Quận 9.
The lot location: lot number, Saigon Hi-Tech Park, District 9.
- 1.3 Giá tiền thuê đất là USD/m²/năm (chưa có thuế VAT) .
The land rent is USD/m²/year (exclusive of VAT).
- 1.4 Thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày ký Hợp đồng này.
The Lease term is 50 years commencing from the signing date of this Contract.
- 1.5 Tổng số tiền thuê đất là() (chưa có thuế VAT).
Thanh toán tiền thuê đất theo tỷ giá của ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam tại thời điểm thanh toán (nếu sử dụng VNĐ).
*The total land rent is () (exclusive of VAT).
Land rent payment should be paid according to the exchange rate of Bank for Investment and Development of Viet Nam at the payment's time (if use VND).*
- 1.6 Việc cho thuê đất không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam đối với khu đất và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.
This land hiring does not effect on Vietnamese Government's right of possessing the land and the underground resources.

ĐIỀU / ARTICLE 2 :

- 2.1 **Bên B** đã thanh toán cho **Bên A** số tiền bằng 10% (mười phần trăm) tổng tiền thuê đất tương đươngUSD (..... đô la Mỹ) vào ngày 18/4/2007.
Party B has paid Party A 10% (ten percents) of the total land rent, which isUSD (..... US dollars) on 18th April 2007.

2.2 Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày **Bên A** giao lô đất **I5-3a** cho **Bên B**, **Bên B** sẽ thanh toán (..... đô la Mỹ) cho **Bên A**.
Within 10 (ten) days after Party A allots lot I5-3a to Party B, Party B shall pay USD (..... US dollars) to Party A.

2.3 Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày **Bên A** giao lô đất **I5-3b** cho **Bên B**, **Bên B** sẽ thanh toán (..... đô la Mỹ) cho **Bên A**.
Within 10 (ten) days after Party A allots lot I5-3b to Party B, Party B shall pay (..... US dollars) to Party A.

Tiền thuê đất mà **Bên B** phải thanh toán cho **Bên A** ở Khoản 2.2 và Khoản 2.3 nêu trên là (.....đô la Mỹ) tương đương 20% (hai mươi phần trăm) tổng tiền thuê đất.
The land rent payments that Party B shall pay to Party A on Item 2.2 and Item 2.3 above is USD (..... US dollars) which is equal to 20% (twenty percents) of the total land rent.

2.4 Tiền thuê đất còn lại USD (..... đô la Mỹ) tức% (..... phần trăm) tổng số tiền thuê đất sẽ được **Bên B** thanh toán hết cho **Bên A** trong vòng 04 (bốn) năm kể từ ngày **Bên B** thực hiện xong Khoản 2.2 và Khoản 2.3 nêu trên. Cách thức thanh toán như sau :

- Năm thứ nhất thanh toán% (..... phần trăm) tương đương USD (..... đô la Mỹ);
- Năm thứ hai thanh toán% (..... phần trăm) tương đương USD (..... đô la Mỹ);
- Năm thứ ba thanh toán% (.....phần trăm) tương đương USD (.....đô la Mỹ);
- Năm thứ tư thanh toán% (..... phần trăm) tương đương USD (.....đô la Mỹ).

The remaining of US\$ (..... US dollars), equaling to% (..... percents) of the total land rent, shall be paid up to Party A within 04 (four) years from the day Party B finish Item 2.2 and Item 2.3 above. Payment's method as follow :

- **Party B** shall pay% (.....percents) in the first year, which is USD (..... US dollars);
- **Party B** shall pay% (.....percents) in the second year, which is USD (..... US dollars);
- **Party B** shall pay % (..... percents) in the third year, which is USD (.....US dollars);
- **Party B** shall pay% (.... percents) in the fourth year, which is USD (..... US dollars);

2.5 Nếu **Bên B** không thực hiện đúng theo Điều 2 này, **Bên B** sẽ phải chịu lãi suất không kỳ hạn của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam – BIDV tại thời điểm vi phạm tính trên toàn bộ số tiền chậm thanh toán, thời gian chậm thanh toán tối đa là 02 (hai) tháng. Nếu quá thời gian này mà không có sự đồng ý bằng văn bản của **Bên A**, **Bên A** có quyền thu hồi lại lô đất quy định trong Bản hợp đồng này. **Bên B** coi như từ bỏ hết quyền lợi của mình.

If Party B fails to carry out Article 2, Party B is to bear the non-tenure interest rate announced by the Bank for Investment and Development of Viet Nam – BIDV at the time of the due date accounted on the total outstandings until completely settled. The maximum overdue payment duration is 2 (two) months. If this payment deadline is violated without written permission of Party A, Party A will have the right to retrieve the land lot-mentioned above. In that case, Party B would be considered to abandon all their own rights.

- 2.6 **Nơi nộp tiền thuê đất** : Tại văn phòng Ban Quản Lý KCNC TPCHM – Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh, Quận 9, TPHCM – hoặc chuyển khoản vào tài khoản số **314-10-37-000249-6 (USD) – 314-10-00-026465-4 (VNĐ)** tại **Ngân Hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn**.

Payment should be made at SHTP BOM office – Saigon Hi-Tech Park., District 9, HCMC – or transferred to bank account no 314-10 -37-000249-6 (USD) – 314 -10-00-026465-4 (VNĐ) at Bank for Investment and Development of Vietnam – Eastern Sai Gon Branch.

- 2.7 Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này sẽ được giao cho **Bên B** khi **Bên B** thanh toán đủ 100% tổng tiền thuê đất.

Land Use Right Certificate for the land lot mentioned in Article 1 of this Contract shall be issued to Party B after Party B's full payment.

ĐIỀU /ARTICLE 3:

Việc xây dựng các công trình trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này, phù hợp với Điều lệ Khu công nghệ Cao, với Quy chế xây dựng trong Khu công nghệ cao và phù hợp với Giấy chứng nhận đầu tư .

The constructions on this lot of land must correspond to the purpose as stated in Article 1 of this Contract, SHTP Charter, Construction Regulations of SHTP, and the Investment License.

ĐIỀU /ARTICLE 4 :

Ngoài tiền thuê đất, **Bên B** còn phải trả cho **Bên A** phí sử dụng các tiện ích công cộng và phí duy tu hạ tầng cơ sở theo quy định của **Bên A** hoặc theo bên được **Bên A** chỉ định. Ngoài ra **Bên B** còn phải thanh toán tiền điện, nước, điện thoại, fax, xử lý nước thải, xử lý rác và các dịch vụ khác mà **Bên B** sử dụng hoặc được cung cấp.

In addition to land rent, Party B is to bear a utility expense and maintenance fee as regulated by Party A or a third party nominated by Party A . Besides, Party B has to pay for their own use of electricity, water, telephones, faxes, waste treatments, and other services.

ĐIỀU /ARTICLE 5:

- 5.1 Trong thời gian thực hiện Hợp đồng này, **Bên B** không được chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với khu đất đã thuê, trong từng trường hợp hành dụng các quyền nêu trên **Bên B** phải được sự chấp thuận của Ban quản lý Khu công nghệ cao.

During the terms of this Contract, Party B is not to exchange, transfer or use the land right as shared capital without written approval from SHTP Board of Management.

- 5.2 Trong thời gian thực hiện Hợp đồng này, **Bên B** có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai.

During the terms of this Contract, Party B has the rights and duties according to Item 120 of Land Law.

- 5.3 Trường hợp **Bên B** bị phân chia, sáp nhập hoặc chuyển nhượng tài sản, cho tổ chức, cá nhân khác mà tạo nên pháp nhân mới thì chủ đầu tư mới phải làm lại thủ tục thuê lại đất với Ban quản lý Khu công nghệ cao.

In case Party B is separated, merged or transferred to other organizations or individuals, which creates a new legal entity- the new investor must re-sign the Land Lease Contract with the Management Board of SHTP.

- 5.4 Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

The Land Lease Contract shall be terminated under these circumstances:

- Hết thời hạn thuê lại đất theo quy định tại Điều 1.4 của Hợp đồng này và không được gia hạn thuê tiếp.
This contract is expired as stipulated in Article 1.4 and the term of the lease is not extended.
- Theo thỏa thuận của các bên.
As agreed by both parties.
- Một trong hai bên vi phạm nghiêm trọng các điều khoản của Hợp đồng ảnh hưởng đến quyền lợi của bên kia mà không thể giải quyết bằng thương lượng.
One party seriously violates the articles of this Contract, affecting the benefits of the other Party, and the dispute cannot be settled by negotiation.
- **Bên B** bị giải thể trước thời hạn hoặc phá sản.
Party B is liquidated prior to the contract expiration, or falls to bankruptcy.
- **Bên B** bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai.
Party B's land is revoked by the Government Agency with proper jurisdiction according to Item no 38 of Land Law.

ĐIỀU / ARTICLE 6:

- 6.1 **Bên A** tôn trọng quyền sở hữu về tài sản của **Bên B** xây dựng trên khu đất thuê.
Party A shall respect Party B's ownership of property constructed on the leased land.
- 6.2 **Bên B** có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ các quy định về đất đai, bảo vệ môi trường, không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.
Party B is responsible for using the land in accordance with the purpose stated in the Investment License, strictly conforming to land and environmental regulations. Party B shall not encroach eligible rights of neighboring tenants.
- 6.3 Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.
After the end of this contract, the property that is associated with the land will be solved according to Vietnamese laws .

ĐIỀU / ARTICLE 7 :

- 7.1 Hợp đồng này được ký tại văn phòng BQL KCNC TPHCM , ngày tháng năm 2008 và được lập thành 08 (tám) bản song ngữ bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh, mỗi bên giữ 03 (ba) bản, 01 (một) bản gửi cho Kho bạc nhà nước, 01 (một) bản gửi Sở Tài chính. Các bản đều có giá trị pháp lý như nhau.
This Contract is signed at SHTP office on 2008, and made into 08 (eight) bilingual copies in Vietnamese and in English. Each party shall keep 3 (three) copies. 01 (one) copy is submitted to the Government's treasury, 01 (one) to HCMC Department of Finance, all of equal validity.
- 7.2 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
This Agreement comes into effect from the signing date.

BÊN B/PARTY B

BÊN A/PARTY A
BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO
TP.HCM
BOARD OF MANAGEMENT OF SAIGON HI-
TECH PARK

Ông/Mr.
.....

Ông/Mr. LÊ THÁI HỸ
TRƯỞNG BAN / *PRESIDENT*