越南社会主义共和国

独立 - 自由 - 幸福

土地使用权租赁合同

编号: 61/HĐTQSDĐ.LG.2020

- 根据 2015 年 11 月 24 日第 91/2015/QH13 号民事法;
- 根据 2013 年 11 月 29 日第 45/2013/QH13 号土地法;
- 根据 2005 年 6 月 14 日第 36/2005/QH11 号贸易法;
- 根据 2014 年 11 月 25 日第 66/2014/QH13 号不动产营业法;
- 根据 2014 年 11 月 26 日第 67/2014/QH13 号投资法;
- 根据 2014 年 11 月 26 日第 68/2014/QH13 号企业法;
- 根据 2007 年 11 月 26 日前江省工业区管委会签发的第 532043000007 号投资执照。
- 根据由前江省人民委员会于 2008 年 10 月 13 日签发的第 T00022 号土地使用权证及于 2015 年 8 月 21 日签发的第 CT04048 号土地使用权证。
- 根据出租方及承租方的职能及需求;

今天，2020 年 10 月 12 日，双方包括：

土地使用权出租方（简称：Long Jiang IPD）

龙江工业园发展有限责任公司

- 地址：越南前江省新福县新立第一社
- 电话号码: 84-273-3642-728. 传真号码： 84-273-3642-722
- 账户名称: LONG JIANG INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT CO.,LTD.
- 银行账号: 美元账号:100000-6000-21437

  越南盾账号:100000-60000-2334
- 开户银行：BANK OF CHINA (HONG KONG) LIMITED HO CHI MINH CITY BRANCH
- 银行地址：越南胡志明市第一郡阮惠路 22-36 号 Times Square 大楼第 1 层及第 11 层
- 银行电话: 84-8-38219 949. 银行传真: 84-8-38219 948
- 银行代码: BKCHVNVX
- 代表人： 余索先生, 总经理

土地使用权承租方 （简称：承租方）

- **越南荣威运动休闲用品有限公司**
- 投资执照编号：2174111861，由前江省工业园区管委会(Tiza)于 2020 年 2 月 11 日第一次调整。
- 地址：越南前江省新福县新立第一社龙江工业园区第 36B,37B,51A,52 号地块
- 代表人：黎安华先生, 总经理

经洽谈协商，双方同意签署本土地使用权租赁合同（简称：“合同”），具体内容如下：

第一条：　解释及定义

在本合同里，对相关词组解释如下：

1.1 “Long Jiang IPD”即龙江工业园发展有限责任公司

1.2 “TIZA”即前江省工业区管理委员会；

1.3 “合同”即土地使用权租赁合同的简称；

1.4 “承租方”即**越南荣威运动休闲用品有限公司**；

1.5 此合同里所提及的“VND”即越南盾，“USD”即美元；

第二条：　合同附件及相关合同的签署

2.1 本合同所附带的各合同附录是本合同的组成部分，具有与本合同同等的法律效力，各附件包括：

- 附件 A：位置图及现状图；
- 附件 B：龙江工业园对于企业排出废水的标准表；

2.2 承租方须在签署本土地使用权租赁合同之日起 90 个工作日内与 Long Jiang IPD 签署相关服务合同：

- 供水合同；
- 污水处理合同；
- 供电合同；
- 垃圾处理合同；
- 根据越南法律及相关职能机构规定需签署的其他服务合同

第 3 條：　合同对象

Long Jiang IPD 给承租方在龙江工业园区内租赁的地块具体情况如下：

3.1 出租地块总面积：93304 m2（玖万叁仟叁佰零肆平方米）；

3.2 位置：根据龙江工业园区地块使用规划图的第 35A、36C、50A、51B 号地块，（详见附录 A）；

3.3 园区内的各项公共设施，地下资源、埋藏物均不属于本租赁合同对象范围。

第 4 条：　租赁期限

4.1 本合同第 3 条所对应的土地租赁期限为：自签署本合同之日起至 2057 年 11 月 26 日止；

4.2 在租赁期限到期后，双方可以在越南现行法律规定允许的条件下，经协商续签延长租期合同。

第 5 条：　租赁目的

根据本合同第 3 条及前江省工业区管理委员会(Tiza)所颁发的投资执照规定，本地块租赁目的为：建设办公楼、厂房及仓库用于服务生产经营。

第 6 条：　土地使用权限

承租方须按照本合同第 5 条规定的地块使用目的来使用土地，若承租方需要向其他第三方转让本地块的使用权，则承租方应首先征得前江省工业区管理委员会同意转让的书面公函。其次，承租方在进行转让事宜前必须与龙江工业园结算完所有尚欠款项（包括税款，若有），然后方可进行转让。转让事宜应该遵照越南现行的法律规定。

Long Jiang IPD 有责任根据越南法律协助承租方办理租赁土地的土地使

用权证书。

第 7 条：　土地使用权出租价格

于 2020 年 9 月 29 日土地出租单价为 2,165,040 越盾/平方米。此地块的总土地资金为：202,006,892,160 越盾（贰仟零贰拾亿零陆佰捌拾玖万贰仟壹佰陆拾越盾）。此单价及总土地资金未含增值税 10%，此税款将由承租方根据越南法律规定支付，若有。

根据越南政府机关所提供的土地测量正式尺寸，总土地租金可按此实际测量面积进行调整。

第 8 条　结算方式

8.1 土地租金的支付：

承租方根据以下期间给 Long Jiang IPD 支付租金：

第一期：自签订本土地租赁合同后在 30 天内支付 Long Jiang IPD 土地总租金的 10%。

第二期：在取得涉及本公司地块投资执照调整后，在 30 天内支付土地总租金的 50%。

第三期：完成第二期土地租金支付后一个月之内完成土地移交工作。土地移交后 15 天之内支付土地总租金的 30%。

第四期：在获得土地使用权证及 Long Jiang IPD 向租赁方通知后，租赁方必须在 10 个工作日内给 Long Jiang IPD 支付土地总租金的 10%，Long Jiang IPD 将会移交土地使用权证给租赁方。

8.2 根据规定缴纳增值税：

根据越南政府的规定，如需要缴纳增值税，承租方必须在每期支付土地租金的同时，支付相对应的增值税款给 Long Jiang IPD，以便 Long Jiang IPD 照章缴税。Long Jiang IPD 负责向承租方开出增值税发票。

第 9 条：　其他费用

9.1 - 公共设施使用费：在获得 TIZA 批准投资执照调整之一年后，在每月 25 日，承租方须按照 Long Jiang IPD 规定的公共设施费而缴费。现行的公共设施使用费为 698.4 VND/ m2/月（0.03USD/m2/月）。

- 技术基础设施运行维护费：85VND/KWH。
- 现行电费（22KV）：正常 1,555 VND/KWH，高峰 2,871VND/KWH，低谷 1007 VND/KWH，无功功率（Cos Ø）根据国家规定。
- 现行污水处理费根据企业排放质量分四级：6984 VNĐ/m^3 (0,3USD/m^3)、7682,4 VNĐ/m^3 (0,33USD/m^3)、8380,8 VNĐ/m^3 (0,36USD/m^3)、10476 VNĐ/m^3 (0,45USD/m^3)，污水量以用水量的 80% 计算。
- 现行水费为: 8.190VND/m^3。
- 现行生活垃圾处理费：456.000VND/吨,
- 公共设施使用费、技术基础设施运行维护费、污水处理费根据胡志明市邻近地区的其他相似工业区的市场价格而调整。承租方担保所排放废水达到龙江工业园规定的企业污水排放标准。企业污水排放标准见附件。
- 水费、电费根据国家规定调整。
- 生活垃圾处理根据当地市场价格调整。

- 上述所有费用未含增值税。

9.2 承租方有责任按照与 Long Jiang IPD 所签署的供应服务合同按时、足额支付各项费用及相关税金。

第 10 条：　承租方在所租地块上开发、建设时应遵守以下规定：

10.1 承租方确保根据越南国家法律规定、国家标准规范及龙江工业园的总体规划进行厂房建设。

10.2 在建设厂房过程中，承租方必须遵守越南政府现行规定关于在龙江工业园内各企业的建筑标准。

10.3 绿化率：承租方要根据 QCVN 01:2019/BXD 规定完成绿化；

10.4 承租方自行建设厂房、围墙及其它建筑时，必须按前江省工业区管委会（Tiza）的规定预留绿化带、消防走廊等的土地面积。

10.5 承租方在连接电路、给水管、污水管处的建设时，事先须征得 Long Jiang IPD 的同意，并严格按照双方已经签署的各服务合同实行，操作时须遵守 Long Jiang IPD 的指导意见。

10.6 承租方须按照 TIZA 签发给承租方在龙江工业园运营生产的投资执照中的进度及 TIZA 所批准的调整进度（若有）来开展项目。

10.7 承租方承诺要按照龙江工业园对于企业排出废水标准的规定来执行。排出废水的标准表在本合同附件 B 中。

第 11 条：　合同续约和终止

11.1 Long Jiang IPD 所拥有龙江工业区的土地使用权年限至 2057 年 11 月 26 日结束，承租方与 Long Jiang IPD 所签订本合同及与本合同相关的

各项协议、附件有效期均不应超过上述日期。2057 年 11 月 26 日后，若越南政府允许 Long Jiang IPD 延长使用期限，且承租方需要续租本合同项下地块，承租方应提前一年向 Long Jiang IPD 提交续签申请书。经 Long Jiang IPD 同意，双方可根据市场情况，重新协商确定土地租金及其他相关费用，并签订新的土地租赁合同。在同等条件下，承租方可以优先继续租用该地块。

11.2 在本合同的土地租赁期限届满，若承租方未提出续约申请则视同自动放弃续签合同。

11.3 本合同约定的土地租赁期限届满，承租方提出续签申请而 Long Jiang IPD 根据越南当时的政府批文及越南法律规定有合理理由未能批准续签；或根据第 11 条第 11.2 点规定承租方自动放弃续签要求，则土地由 Long Jiang IPD 收回。

11.4 当本合同履行期限届满时，在本合同终止当日内，承租方须将该地块归还给 Long Jiang IPD。在承租方将该地块归还给 Long Jiang IPD 时，双方可按当时有关的越南法律，通过协商处理地块上仍然遗留的承租方自建的建筑物。

第 12 条：　服务条约

12.1 Long Jiang IPD 为承租方提供供水、供电、污水处理、垃圾处理等相关收费物业服务。承租方有责任按照所签署的各服务合同向 Long Jiang IPD 支付各项服务费用及相关税费。

12.2 为保护环境，使园区各项环保指标符合越南国家环保要求，Long Jiang IPD 全权负责收集、处理、运输或按双方所签署的相关服务合同购

买废料，处理园区内企业生产过程中所产生的各种生活垃圾、工业垃圾、废品废料。承租方的危险品废物、毒害废物应按国家规定，请有处理资质的单位进行处理。

第 13 条: Long Jiang IPD 的责任

13.1 Long Jiang IPD 收到承租方的第二期租金后，在一个月之内有责任按照合同规定移交该地块给承租方使用。该地块应是已经动迁完毕的、空旷无障碍的地块。

13.2 Long Jiang IPD 有责任逐步建设完善园区基础设施，提供供水、供电、污水处理等其他园区服务，以保证承租方的正常建设、运营。

13.3 Long Jiang IPD 有责任对承租方租用地块以外的公共设施系统，如供水、供电、排污管道、道路等其他设施进行维修保养。

第 14 条: 承租方的责任

14.1 承租方有责任按照本合同第 8 条和第 9 条所规定各项条款按时、足额交纳租金、各项费用及相关的税费。

14.2 承租方须按本合同第 5 条所规定用途使用土地。

14.3 承租方必须按已批准的建设进度来展开项目。展开项目事宜要按本合同第 10 条规定严格实施。

14.4 承租方有责任保护公共工程设施及维修承租方租用地块内的各项公共设施。如有损坏，承租方有责任立即通知 Long Jiang IPD 进行检查、维修。若损失由于承租方的责任造成的，承租方有责任支付相关维修费用及赔偿其他关联损失。若损坏非承租方的原因的，承租方同样有责任

及时通知给 Long Jiang IPD 以便及时进行维修，减少损失。

14.5 在租赁期间，不能擅自在租赁地块里打井开采地下水资源。若承租方违反有关越南法律擅自打井开采地下水资源，Long Jiang IPD 有权单方面终止合同，收回所出租的土地，并且不退还承租方任何款项。

14.6 承租方在签订本合同后 30 个工作日之内需展开调整投资执照的办理手续。

第 15 条：违约责任

15.1 承租方必须按照本合同第 8 条规定，按时向 Long Jiang IPD 支付土地租金及相关的税费。若承租方不按时支付，则按以下规定进行处理：

15.1.1 在承租方未能如期支付土地租金的情况下，双方应协商达成一致解决办法。

15.1.2 在本合同规定的支付期限日算起，承租方超过三个月未结算土地租金、或不能协商达成一致解决办法、或承租方不执行双方协商达成的解决办法，Long Jiang IPD 有权单方面终止合同，收回土地并无须退还承租方任何款项。同时，龙江工业园将提议前江省工业区管理委员会（TIZA）收回承租方的投资执照。

15.2 在承租方按合同约定支付相关款项后，Long Jiang IPD 按照合同规定的时间向承租方移交本合同规定的地块。

15.2.1 在 Long Jiang IPD 未能如期移交土地的情况下， 双方应协商达成一致解决办法。

15.2.2 在 Long Jiang IPD 拖延未移交土地超过三个月的情况下、或不能协商达成一致解决办法、或 Long Jiang IPD 未能执行双方协商达成的解决

办法，承租方有权单方面终止合同，Long Jiang IPD 必须退还承租方已经支付的款项。

15.3 承租方若不按本合同第 14.6 条规定展开执照调整手续，Long Jiang IPD 有权终止本合同并无需退还已收到的款项。

承租方应当按照本合同第 10 条规定的时间进行开发建设，若超出已批准的进度六个月仍未开工建设且无合理的理由进行解释的，Long Jiang IPD 有权单方面权终止合同，收回土地且无须退还给承租方任何款项。同时，Long Jiang IPD 将提议 TIZA 收回承租方的投资执照。

第 16 条: 保险

承租方须为其所建筑或放置于地块上的厂房、建筑、机器设备等重要财产投保，以确保在遭受意外损失后能尽快恢复运营，不影响 Long Jiang IPD 及其它区内企业的正常运作。承租方应按下列要求进行投保:

- 厂房、建筑等需在取得验收证书后一个月内投保;
- 机器设备等需在进入地块后一个月内投保。

第 17 条 不可抗力因素

17.1 若属于政府权责机关的限制规定、战争、罢工、动乱、暴乱、天灾及固定资产严重损坏等不可抗力因素造成双方必须延缓履行合同或履行合同受到阻碍，双方必须尽力克服并履行各自的义务，不必为另一方的损失承担赔偿责任。

17.2 若因不可抗力导致另一方不能履行本合同的部分或全部条款，虽不

必承担责任，但应在条件允许的情况下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。对故意延迟履行本合同后发生不可抗力的情况，延迟方必须承担所有责任。

17.3 遇有不可抗力的一方，应在 12 小时内将事件的情况以电子邮件、电报、电传、传真等书面形式通知另一方，并且在事件发生后 3 日内，向另一方提交合同不能履行、部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

17.4 在不可抗力情况连续影响超过 6 个月以上的，受影响的一方有权以书面形式通知另一方要求终止合同，并且无须赔偿另一方的损失。

第 18 条： 终止合同

18.1 合同在如下情况可以终止：

- 第 4 条所规定的合同期限届满；
- 不可抗力情况；
- 承租方违反此合同的第 14.5 款、第 15 条规定；
- 根据双方的约定；
- 根据现行法律规定。
- 由于政府原因，承租方无法在 2021 年 5 月 30 日之前就本合同土地获批投资执照调整，合同终止。Long Jiang IPD 向承租方无息退还所有收到的土地款。

18.2 合同终止时，在合同终止日当天承租方须向 Long Jiang IPD 结清各项债务如土地租金、水电费、公共设施管理费及各项服务收费。若尚有其他款项未结清的，按下列规定处理：

- 自滞纳之日起，第一个月每日按迟延支付款项的 0.2%向 Long Jiang

IPD 缴纳滞纳金。

- 第二个月每日按迟延支付款项的 0.4%向 Long Jiang IPD 缴纳滞纳金。
- 第三个月每日按迟延支付款项的 0.6%向 Long Jiang IPD 缴纳滞纳金。

18.3 若承租方尚未结清相关款项，则不能搬动机器设备、办公设备离场。

18.4 若终止合同之日起，超过三个月承租方仍未结清所欠款项的，Long Jiang IPD 有权对承租方的厂房和机器设备进行公开拍卖，拍卖所得的钱款首先支付承租方拖欠 Long Jiang IPD 的各项欠款，余款退还给承租方。

第 19 条：　关系资料

- 在履行合同期间，各种资料、通知书、要求书、及有关履行合同的公函必须寄送到以下地址：

给 Long Jiang IPD：

- 单位：龙江工业园发展有限责任公司（Long Jiang IPD）
- 地址：越南前江省新福县新立第一社龙江工业园
- 电话号码：(84-273)-3849-777, 3642-728; 传真号：(84-273)-3642-722

给承租方：

- 单位：**越南荣威运动休闲用品有限公司**
- 地址：越南前江省新福县新立第一社龙江工业园区第 36B, 37B, 51A, 52 号地块
- 电话号码：86 513 8185 9826;传真号：86 21 6913 5023

第 20 条：　双方保证

Long Jiang IPD 和承租方保证承担如下法律责任：

20.1 Long Jiang IPD 保证：

- 有关本合同所提及的法人代表及地块的资料正确无误；
- 根据法律规定，该地块可以出租；
- 本合同的签署完全出于自愿，并未受任何的欺骗和胁迫；
- 确保遵守及履行本合同规定的各项条款。

20.2 承租方承诺：

- 有关本合同所提及的法人代表及投资用途资料正确无误；
- 本合同的签署完全出于自愿，并未受任何的欺骗和胁迫；
- 确保遵守及履行本合同规定的各项条款。

第 21 条　合同的调整及解决争议途径

- 本合同根据越南社会主义共和国法律进行解释及调整。
- 若发生争议，双方应本着友好协商、和平解决和尊重双方的正当权益的精神进行解决。若协商不成将由前江省人民法院初审。其他诉讼程式根据越南法律执行。在诉讼期间内，本合同各条款仍有法律效力，各方要严格遵守及执行。

第 22 条　一般条款

- 若本合同部分某个或者部份条款失效，但不影响其他条款的效力，双方仍须继续执行。
- 若出现签署本合同的代表更换的，本合同仍然有效。新的代表人

有义务确保履行本合同各项条款。

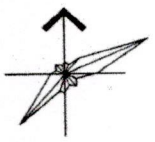
- 双方确保遵守本合同规定的所有条款。任何一方无权单方面违反合同造成另一方的损失。违反合同者除了支付违约金外，必须赔偿违约行为所造成的损失。
- 承租方必须遵守工业区规定、有关国外企业投资越南的规定、TIZA的规定及龙江工业园的章程及其他各种规定。
- 有关修改、补充、解释本合同的档必须编制成合同附件并经双方代表签署确认方可视为有效。该附件是本合同不能缺少的组成部分。
- 本合同自双方法人代表签署之日起开始生效。
- 本合同所有日期均为公历。

本合同共15份原件(11份越文,4份中文),具有同等法律效力。Long Jiang IPD与承租方双方各执7份原件（5份越文，2份中文），公证机关执01份越文原件。

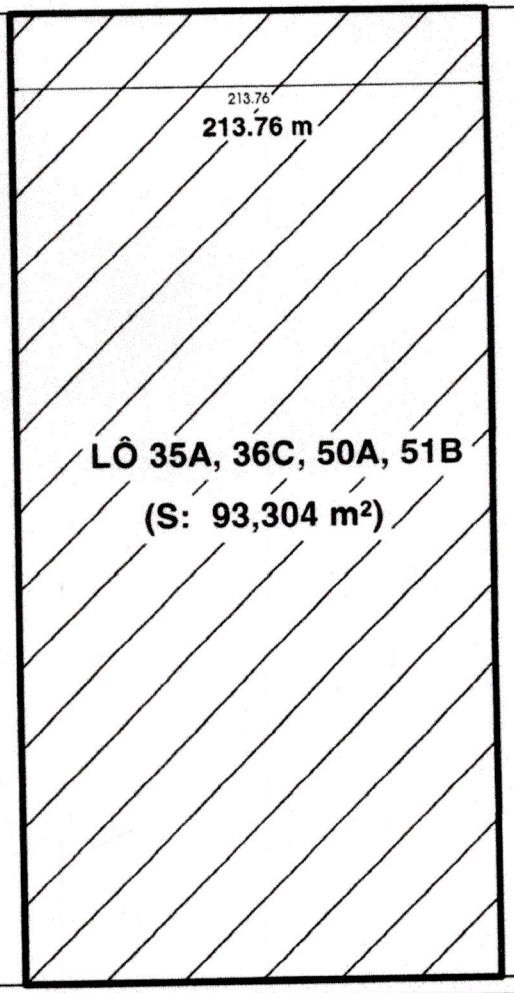
承租方代表	LONG JIANG IPD 代表
黎安华	余索

VỊ TRÍ KHU ĐẤT 地块位置图

DIỆN TÍCH: 93,304 m² (面积为 93,304 平方米)



ĐƯỜNG N7 路



ĐƯỜNG N11 路

CTY TNHH PT KCN LONG GIANG
龙江工业园发展有限责任公司

PHÒNG QLCT
工程管理部

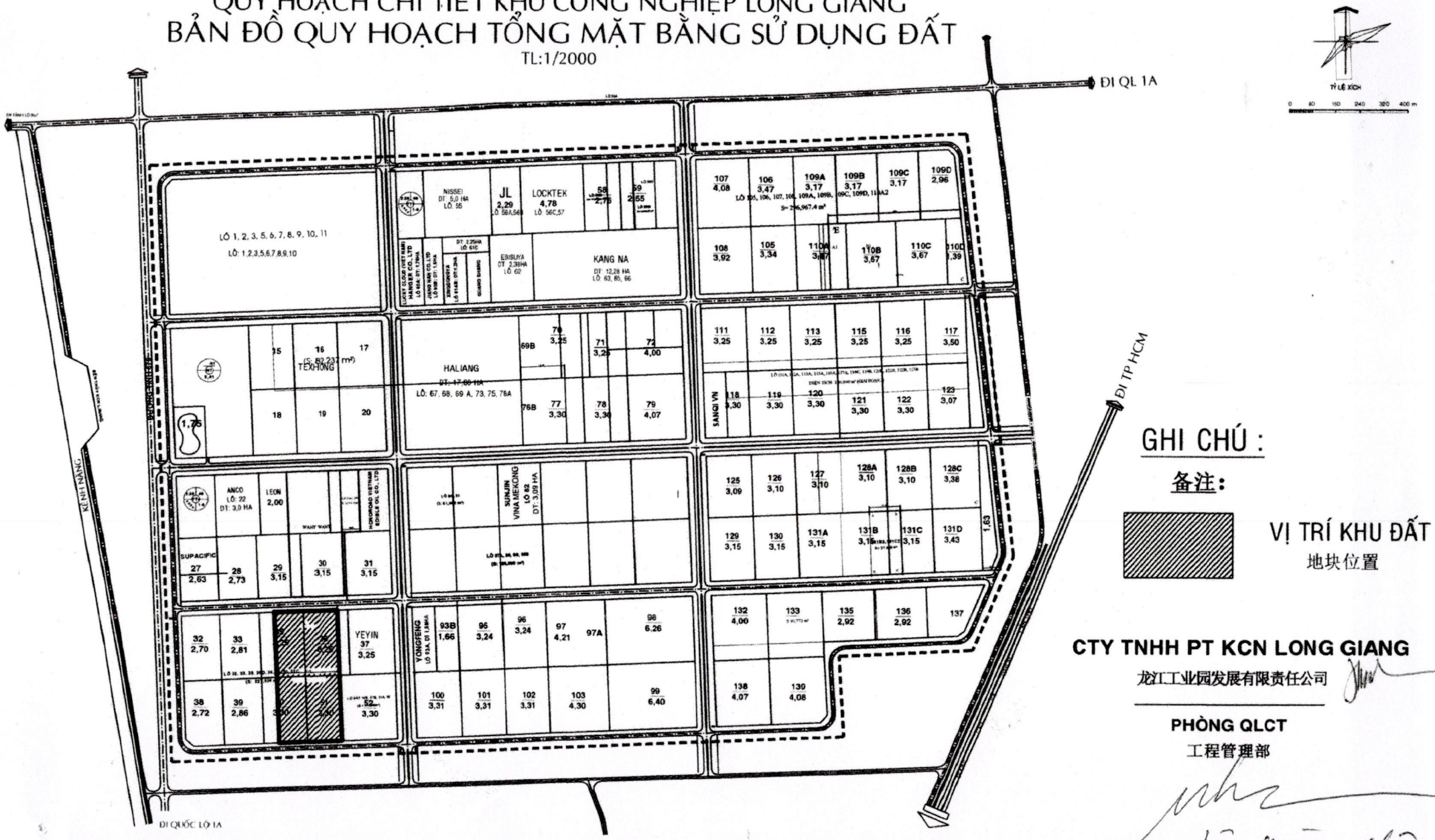
Lê Hoàng Nhân

XÃ TÂN LẬP 1- HUYỆN TÂN PHƯỚC- TỈNH TIỀN GIANG

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TL:1/2000



TỶ LỆ XÍCH

0 80 160 240 320 400 m

GHI CHÚ :

备注:

VỊ TRÍ KHU ĐẤT

地块位置

CTY TNHH PT KCN LONG GIANG

龙江工业园发展有限责任公司

PHÒNG QLCT

工程管理部

Lê Hoàng Nhân

龙江工业园区内各企业排放污水标准

序	参数	单位	第一级	第二级	第三级	第四级
	处理单价		**0.30 USD/m³**	**0.33 USD/m³**	**0.36 USD/m³**	**0.45 USD/m³**
1	温度	°C	40	45	45	45
2	pH	-	5.5 至 9	5 至 9	5 至 9	5 至 9
3	味气	-	不难受	不难受	不难受	不难受
4	Co-Pt ở pH=7 色号，氢离子活度		20	30	50	50
5	**BOD_5 (20°C)**生化需氧量	**mg/l**	**200**	**300**	**400**	**500**
6	**COD** 化学需氧量	**mg/l**	**300**	**450**	**600**	**800**
7	悬浮体	**mg/l**	**100**	**200**	**300**	**300**
8	Asen	mg/l	0.05	0.08	0.1	0.1
9	Thủy ngân / 汞(水银)	mg/l	0.005	0.007	0.01	0.01
10	Chì/ 铅	mg/l	0.1	0.3	0.5	0.5
11	Cadimi	mg/l	0.005	0.008	0.01	0.01
12	Crom (VI)/ 铬	mg/l	0.05	0.08	0.1	0.1
13	Crom (III)/ 铬	mg/l	0.2	0.6	1	1
14	Đồng/ 铜	mg/l	2	2	2	2
15	Kẽm/ 锌	mg/l	3	3	3	3
16	Niken/镍	mg/l	0.2	0.4	0.5	0.5
17	Mangan/ 锰	mg/l	0.5	0.7	1	1
18	Sắt/铁	mg/l	1	3	5	5
19	Thiếc/ 锡	mg/l	0.2	0.6	1	1
20	Xianua/ 氰化物	mg/l	0.07	0.09	0.1	0.1
21	Phenol/ 酚	mg/l	0.1	0.1	0.1	0.1
22	矿物油	mg/l	5	5	5	5
23	动植物的油脂	mg/l	10	15	20	20
24	余氯 Clo	mg/l	1	1.5	2	2
25	多氯联苯 PCBs	mg/l	0.003	0.007	0.01	0.01
26	保护植物化学品：有机磷	mg/l	0.3	0.7	1	1
27	保护植物化学品：有机氯	mg/l	0.1	0.1	0.1	0.1
28	Sunfua	mg/l	0.2	0.4	0.5	0.5
29	Florua	mg/l	5	7	10	10
30	Clorua	mg/l	500	550	600	600
31	铵（按氮计算）	mg/l	5	7	10	10
32	总氮	mg/l	15	35	60	60
33	总磷	mg/l	4	5	6	6
34	Coliform	MPN/100ml	3000	4000	5000	5000
35	总放射活度 α	Bq/l	0.1	0.1	0.1	0.1
36	总放射活度 β	Bq/l	1.0	1.0	1.0	1.0

第四级：对于各企业在生产流程中使用各种复杂的化学原料应用如：电镀，皮业，染色，食物保护化学生产，制造木料，腰果加工等业务。

编号: PL61-Bestway.2020

越南社会主义共和国

独立 – 自由 – 幸福

于 2020 年 月 日签约第 61/HĐTQSDĐ.LG.2020 号
土地使用权租赁合同的补充附件

根据第 2174111861 号，由前江省工业园区管委会(Tiza)于 2020 年 2 月 11 日第一次调整的投资执照;

今天， 2020 年 月 日 , 我们包括:

1/.龙江工业园发展有限责任公司（Long Jiang IPD）

- 地址: 越南前江省新福县新立第一社龙江工业园
- 代表： **余索**先生, 职务: 总经理

2/.**越南荣威运动休闲用品有限公司**（简称为承租方）

- 地址: 越南前江省新福县新立第一社龙江工业园第 36B,37B,51A,52 号地块
- 代表：黎安华先生, 职务：总经理

经协商双方同意签约本补充附件以补充第 61/HĐTQSDĐ.LG.2020 号土地使用权租赁合同的内容，具体如下：

第一条：针对第 61/HĐTQSDĐ.LG.2020 号土地使用权租赁合同中第七条和第九条相关土地租金及公共设施使用费进行补充此费用的计算方式。

1.1 对于 35A, 36C, 50A, 51B 号地块，该土地使用权出租价格：2,165,040 VND /m^2（相当于 93 USD/ m^2 直到 2057 年 11 月 26 日），是根据越南贸易银行（Vietcombank）于 2020 年 9 月 29 日公布 USD 兑 VND 的卖出价，1USD=23,280 VND)换算而得。相应地，于 2020 年 9 月 29 日，第 35A, 36C, 50A, 51B 号地块总土地租金换算为：202,006,892,160 越

盾（贰仟零贰拾亿零陆佰捌拾玖万贰仟壹佰陆拾越盾），相当 8,677,272 USD (大写：捌佰陆拾柒万柒仟贰佰柒拾贰美元) 。此款额未含增值税 10%，此税款将由承租方根据越南法律规定支付，若有。

1.2 公共设施费用：698.4 VND / m2/月，相当于 0.03USD/m2/月（此费用未含增值税，若有），同样是根据上述 1.1 条 USD 兑 VND 汇率换算而得。

第二条：由于承租方采用分期方式以越南盾支付上述有关费用，因此双方一致同意上述租金及相关费用按如下公式计算在实际支付日的款额，租赁方根据兑换率 USD:VND 换算在实际支付日的款额支付：

At=A0 * (Et/E0)，其中：

At 为付款日的租金或费用款额;

A0 为于 2020 年 9 月 29 日的租金或费用款额，比如上述所提：202,006,892,160 越盾

Et 为 USD 兑 VND 的卖出价由越南外贸银行（Vietcombank）于支付日公布;

E0 为于 2020 年 9 月 29 日 USD 兑 VND 的卖出汇率，为 1USD = 23,280 VND。

第三条：第 61/HĐTQSDĐ.LG.2020 号土地使用权租赁合同的其他条款依然不变。本附件于签名日起效并成为第 61/HĐTQSDĐ.LG.2020 号土地使用权租赁合同不可缺少的部分。本附件共有 08 份原件（04 份越文，04 份中文）有同等法律效力。Long Jiang IPD 及承租方各执 04 份（02 份越文，02 份中文）共同履行。

承租方

CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

M.S.D.N: 1201598254 - C.T.T.N.H.H - H. TÂN PHƯỚC - T. TIỀN GIANG

黎安华

LONG JIANG IPD

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

S.G.C.N: 5320430000007 - Đ.T.N.NG - H. TÂN PHƯỚC - T. TIỀN GIANG

余索

Số: PL61-Bestway.2020

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

--------o0o--------

PHỤ LỤC BỔ SUNG
CỦA HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Số 61/HĐTQSDĐ.LG.2020 ký ngày tháng 10 năm 2020

Căn cứ Giấy Chứng Nhận Đầu Tư số 2174111861, do Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) thay đổi lần 1 ngày 11 tháng 02 năm 2020;

Hôm nay, ngày tháng năm 2020, chúng tôi gồm có các bên sau đây:

1/. CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

- Địa chỉ: KCN Long Giang, Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, Tỉnh Tiền Giang
- Đại diện bởi Ông YU SUO, chức vụ: Tổng giám đốc

2/. CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

- Địa chỉ: Lô số 36B,37B,51A,52, KCN Long Giang, Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, Tỉnh Tiền Giang
- Đại diện bởi Ông LI AN HUA , chức vụ: Tổng giám đốc

cùng đồng ý ký bản Phụ Lục bổ sung này để bổ sung bản Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất số 61/HĐTQSDĐ.LG.2020, với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1: Bổ sung phương thức tính toán số tiền thuê đất và phí tiện ích công cộng liên quan đã nêu tại Điều 7 và Điều 9 của Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất số 61/HĐTQSDĐ.LG.2020.

1.1 Đối với lô đất 35A, 36C,50A,51B, đơn giá thuê quyền sử dụng đất: 2.165.040 VND/m^2 (tương đương với 93 USD/m^2 đến ngày 26/11/2057) theo tỉ giá ngày 29 tháng 9 năm 2020, tính theo tỷ giá bán trong ngày giữa đồng USD và đồng VNĐ của ngân hàng Vietcombank, 1USD = 23.280 VNĐ. Tương ứng, ngày 29 tháng 09 năm 2020, tổng số tiền thuê lô đất 35A, 36C,50A,51B là 202.006.892.160 VND (Hai trăm lẻ hai tỷ lẻ sáu triệu tám trăm chín mươi hai ngàn một trăm sáu mươi Việt Nam đồng), tương đương với 8.677.272 USD (Bằng chữ: Tám triệu sáu trăm bảy mươi bảy ngàn hai trăm bảy mươi hai Đô la Mỹ). Đơn giá cho

thuê và tổng số tiền thuê đất này chưa bao gồm thuế VAT 10%, sẽ được Bên Thuê thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam, nếu có.

1.2 Phí tiện ích công cộng: 698,4 VND/m^2/tháng, tương đương với 0,03USD/m^2/tháng (chưa bao gồm VAT, nếu có), tính theo tỷ giá quy đổi giữa đồng USD và VND đã nêu tại điều 1.1 của phụ lục bổ sung này.

ĐIỀU 2: Do Bên Thuê áp dụng phân kỳ thanh toán các chi phí liên quan nêu trên bằng đồng VNĐ, vì vậy hai bên thống nhất tiền thuê đất và chi phí nêu trên được tính tuân theo công thức dưới đây đối với khoản tiền vào ngày thanh toán thực tế, Bên Thuê thanh toán dựa theo tỉ giá quy đổi USD:VND tại ngày thanh toán như sau:

At=A0 * (Et/E0), trong đó:

At là khoản tiền thuê đất hoặc chi phí vào ngày thanh toán;

A0 là khoản tiền thuê đất hoặc chi chi phí vào ngày 29 tháng 09 năm 2020, như đề cập ở trên: 202.006.892.160 VND;

Et là tỷ giá bán USD:VND vào ngày thanh toán của ngân hàng Vietcombank công bố;

E0 là tỷ giá bán USD:VND vào ngày 29 tháng 09 năm 2020 của ngân hàng Vietcombank công bố, là 1USD= 23.280 VND

ĐIỀU3: Các điều khoản khác của bản Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất số 61/HĐTQSDĐ.LG.2020 vẫn được giữ nguyên không thay đổi. Bản Phụ Lục này có hiệu lực kể từ ngày ký và là bộ phận không thể thiếu của bản Hợp Đồng Cho Thuê Lại Quyền Sử Dụng Đất số 61/HĐTQSDĐ.LG.2020.

Phụ Lục bổ sung này được làm thành 08 bản gốc (gồm 04 bản bằng tiếng Việt, 04 bản bằng tiếng Hoa) có giá trị pháp lý như nhau. Long Jiang IPD và Bên Thuê mỗi bên giữ 04 bản gốc (gồm 02 bản tiếng Việt, 02 bản tiếng Hoa) để cùng thực hiện.

BÊN THUÊ	**LONG JIANG IPD**
LI AN HUA	**YU SUO**