

THƯ CHÀO GIÁ

OFFER LETTER

Kính gửi: Công ty TNHH Kuken Industries Việt Nam

Dear: *Kuken Industries Vietnam Co., Ltd*

Lời đầu tiên, xin gửi tới Quý Công ty lời chào trân trọng và hợp tác!

First of all, I would like to send to you respectful greetings and cooperation!

Slighting Group là một Tập đoàn chuyên về sản xuất, lắp đặt và thi công các công trình về điện chiếu sáng thông minh tại các tỉnh, thành phố trên lãnh thổ Việt Nam.

Slighting Group is a corporation specializing in the production, installation and construction of smart lighting projects in provinces and cities in the territory of Vietnam.

Là đơn vị sở hữu Nhà máy sản xuất thiết bị chiếu sáng tại địa chỉ: Cụm công nghiệp Phước Bình, ấp 4, xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Being the owner of the lighting equipment factory at the address: Phuoc Binh industrial Cluster, hamlet 4, Phuoc Binh commune, Long Thanh district, Dong Nai province.

Thời gian hoạt động: 50 năm, đến năm 2065 (Đất thuê Nhà nước và doanh nghiệp đã trả toàn bộ tiền thuê đất một lần, tức là, đã trả toàn bộ tiền thuê trong 50 năm).

Period of operation: 50 years, until 2065 (Land leased by the State and the enterprise has paid the entire land rent in one lump sum, i.e., paid in full for 50 years).

PHẦN 1: GIỚI THIỆU CHUNG

PART 1: GENERAL INTRODUCTION

1. Vị trí đất:

Land location:

+ Nằm trong vùng kinh tế năng động/ trọng điểm khu vực phía Nam: Tp Hồ Chí Minh - Đồng Nai - Bà Rịa Vũng Tàu.

Located in the dynamic economic zone / key southern region: Ho Chi Minh city - Dong Nai - Ba Ria Vung Tau.

+ Cách cảng nước sâu Cái Mép - Thị Vải 15km.

15km from Cai Mep - Thi Vai deep-water port.

+ Cách sân bay Long Thành (theo đường chim bay) 5km.

5km from Long Thanh airport (according to the way the crow flies).

+ Cách đường cao tốc Tp Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Dây 20 km.

20 km from Ho Chi Minh City - Long Thanh - Dau Day highway.

+ Cách đường cao tốc Long Thành - Bến Lức 5 km.

5 km from Long Thanh - Ben Luc highway.

+ Cách đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu (đang dự kiến xây dựng) 2 km.

2 km from Bien Hoa - Vung Tau expressway (under construction).

+ Cách đường Quốc lộ 51 là 5 km.

5 km from National highway 51.

+ Cách Tp Hồ Chí Minh, Tp Biên Hòa, Tp Vũng Tàu khoảng 30 - 60 phút chạy xe ô tô

About 30 - 60 minutes by car from Ho Chi Minh city, Bien Hoa city, Vung Tau city.

2. Tiện ích:

Utilities:

- + Có đầy đủ các tiện ích cơ bản, hệ sinh thái hoàn chỉnh để phục vụ sản xuất kinh doanh.
Has a full range of basic utilities, a complete ecosystem to serve production and business.
- + Khuôn viên khu diện tích cho thuê rộng tới 70.000 m² (7 ha), có cổng/ tường rào chắc chắn xây bao xung quanh; trong đó 4 ha đất nhà xưởng, 3ha đất dùng cho nhà ở, sinh hoạt.
The campus of the rental area is up to 70,000 m² (7 ha), with a solid gate/fence built around it; in which 4 ha of factory land, 3 ha of land used for housing and daily life.
- + Có khu nhà ở cho cán bộ quản lý thuê nghỉ.
There is a residential area for the management staff to rent out.
- + Có khu nhà ở cho công nhân thuê trọ.
There is a housing area for workers to rent.
- + Có quán café, quán ăn cho cán bộ, công nhân viên.
There is a cafe, a restaurant for officials and employees.
- + Có hồ cá, bể bơi và hệ sinh thái.
There are aquariums, swimming pools and ecosystems.
- + Khuôn viên thoáng đãng, sạch sẽ, đi lại dễ dàng.
The campus is airy, clean, easy to travel.
- + Tối đa hóa nhu cầu sử dụng của doanh nghiệp đi thuê.
Maximize the use demand of the rental business.
- + Thiết kế hạ tầng xưởng đạt tiêu chuẩn khoa học, phù hợp với phần lớn các ngành nghề công nghiệp nhẹ, công nghiệp sạch, không gây ô nhiễm môi trường...
Designing workshop infrastructure to meet scientific standards, suitable for most light industry, clean industry, without causing environmental pollution...
- + Giúp doanh nghiệp tiết kiệm chi phí, rút ngắn thời gian ổn định hoạt động ngay.
Help businesses save costs, shorten the time to stabilize operations immediately.

3. Hệ thống nước:

Water system:

- + Sử dụng nguồn nước cấp từ hệ thống nước giếng khoan.
Use water supply from bore well water system.
- + Hệ thống đường ống thoát nước (nước mưa/ nước thải) của nhà máy được thoát ra/ đấu nối với hệ thống thoát nước của trục đường chính phía trước khu đất (tuyến đường giáp ranh giữa tỉnh Đồng Nai và Bà Rịa Vũng Tàu).
Drainage pipe system (rainwater/wastewater) of the plant is drained/connected to the drainage system of the main road in front of the site (the road bordering Dong Nai province and Ba Ria Vung Tau province).

4. Hệ thống điện:

Electrical system:

- + Sử dụng lưới điện hạ thế từ nguồn của Điện lực Long Thành.
Using low voltage power grid from Long Thanh Electricity's source.
- + Trạm biến áp 650 KVA hạ xuống cung cấp tới vị trí cột điện trong khuôn viên Nhà máy.
The 650 KVA substation is lowered to supply power poles in the factory premises.

5. Hệ thống giao thông nội bộ:

Internal traffic system:

- + Các đường trục chính được đổ bê tông chạy xung quanh khuôn viên Nhà máy, đủ để xe container loại lớn đi lại tiện lợi, dễ dàng trong Nhà máy.

The main roads are poured with concrete running around the factory premises, enough for large container trucks to travel conveniently and easily in the factory.

6. Hệ thống phòng cháy chữa cháy:

Fire protection system:

+ Hoàn chỉnh, được lắp đặt xung quanh Nhà máy; có hồ nước lớn để ứng cứu hỏa hoạn (rủi ro nếu có) kịp thời.

Complete, installed around the Factory; have a large lake to respond to fire (risks if any) in time.

7. Hệ thống thông tin liên lạc:

Communication system:

+ Hệ thống mạng, wifi được Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam (VNPT) lắp đặt, chờ sẵn.

The network and wifi system is installed and ready by the Vietnam Posts and Telecommunications Group (VNPT).

8. Hệ thống khuôn viên, cây xanh:

System of campus and trees:

+ Hệ thống cây xanh tập trung và phân tán được bố trí hài hòa, góp phần tạo ra cảnh quan và môi trường xanh mát.

The system of concentrated and scattered green trees is arranged in harmony, contributing to creating a green landscape and environment.

+ Có hồ cá giữa lòng Nhà máy, giúp điều hòa không khí/ thư giãn.

There is an aquarium in the heart of the factory, helping to air-condition / relax.

PHẦN II. HỆ THỐNG NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ PART II. FACTORY SYSTEM FOR LEASE

1. Nhà xưởng cho thuê:

Factory for rent:

a/ 01 nhà xưởng, diện tích 960 m² (dài 48m x rộng 20m) và 01 nhà xưởng, diện tích 600 m² (dài 40m x rộng 14m).

01 workshop, area 960 m² (48m long x 20m wide) and 01 factory, area 600 m² (40m long x 14m wide).

Hiện tại, 02 nhà xưởng này, chúng tôi đã hoàn thành và Quý Công ty có thể thuê và đưa vào sử dụng được ngay.

Currently, these 02 factories, we have completed and your company can rent and put into use immediately.

b/ 03 nhà xưởng, mỗi modul nhà xưởng có diện tích 1.920 m² (dài 96m x rộng 20m).

03 workshops, each workshop module has an area of 1,920 m² (96m long x 20m wide).

Hiện tại, 03 nhà xưởng này, chúng tôi đang trong quá trình xây dựng. Theo kế hoạch, sẽ được hoàn thành vào tháng 12/2022.

Currently, these 03 factories, we are in the process of construction. According to the plan, will be completed in december 2022.

Trong trường hợp, Quý Công ty lập kế hoạch thuê 03 nhà xưởng này ngay từ bây giờ (cuối tháng 7/2022 hoặc đầu tháng 8/2022), ký hợp đồng nguyên tắc và đặt cọc một số tiền (theo

thỏa thuận của 02 bên), chúng tôi sẽ tập trung hoàn thiện trong 03 tháng để giao nhà xưởng cho Quý Công ty, theo đúng những gì đã cam kết.

In case, your company plans to rent these 03 factories right now (late July 2022 or early August 2022), sign a contract in principle and deposit an amount (according to the agreement of 02 parties), we will focus on finishing in 03 months to deliver the factory to your company, exactly as promised.

2. Thời gian cho thuê:

Rental period:

- Cho thuê dài hạn (có thể tới 20, 30 năm, hoặc lâu hơn).

Long-term lease (maybe up to 20, 30 years, or longer).

- Hợp đồng cho thuê: Ký 5 năm/ 1 lần.

Lease contract: Signed once every 5 years.

3. Giá cả:

Price:

a/ Giá cho thuê nhà xưởng:

Factory rental price:

- Giá cho thuê: 2 USD/m²/tháng (Chưa tính VAT), đương đương 45.000 đồng/m²/tháng.

Rental price: 2 USD/m²/month (VAT excluded), equivalent to 45,000 VND/m²/month.

- Giá cho thuê ổn định (không tăng, không giảm) trong vòng 2 năm đầu.

The rental price is stable (no increase, no decrease) within the first 2 years.

- Từ năm thứ 3 trở đi, giá cho thuê được tăng thêm đúng bằng tỷ lệ lạm phát của năm trước liền kề.

From the 3rd year onwards, the rental price is increased by exactly equal to the inflation rate of the preceding year.

b/ Tiền điện: Tính theo chỉ số công tơ tiêu thụ, theo giá mà Điện lực Long Thành quy định.

Electricity bill: Calculated according to the consumption meter readings, according to the price set by Long Thanh Electricity.

c/ Tiền nước:

Water bill:

+ Trong trường hợp sử dụng ít (như các xưởng đang thuê hiện nay): Chúng tôi sẽ cung cấp cho Quý Công ty từ nguồn hệ thống nước giếng khoan hiện có.

In case of little use (such as currently rented workshops): We will supply to your Company from the existing borehole water system.

+ Trong trường hợp sử dụng nhiều: Chúng tôi sẽ khoan thêm và lắp đặt một hệ thống giếng khoan mới, phục vụ riêng cho Quý Công ty. Việc khoan này, sẽ được đàm phán và đưa vào hợp đồng thuê nhà xưởng.

In case of heavy use: We will drill more and install a new system of wells, exclusively for your company. This drilling will be negotiated and included in the factory lease.

4. Một số vấn đề khác:

Some other problems:

- Mỗi xưởng thuê, Quý Công ty được sử dụng từ 01 – 02 toilet riêng biệt và 01 nhà để xe liền kề.

Each rented workshop, your company can use from 01 - 02 separate toilets and 01 adjoining garage.

- Quý Công ty được đề nghị xây dựng nhà bảo vệ cho riêng khu vực nhà xưởng của mình (nếu thấy thực sự cần thiết).

Your company is recommended to build a security house for your own factory area (if it is really necessary).

- Chúng tôi sẵn sàng ưu tiên những nhà văn phòng hiện có dành cho Quý Công ty thuê, hoặc xây dựng mới nhà văn phòng theo đề nghị từ phía Quý Công ty.

We are willing to prioritize existing office buildings for your company to rent, or build new office buildings at the request of your company.

- Quý Công ty được sử dụng những vỉa hè xung quanh xưởng thuê, nhưng không được phá vỡ/ lạm dụng công năng của nó.

Your company is allowed to use the sidewalks around the rented workshop, but must not break / abuse its function.

Hy vọng sự hợp tác từ phía Quý Công ty.

Hope for the cooperation from your company.

Trân trọng!

Best regards!

Long Thành, Đồng Nai, ngày 21 tháng 7 năm 2022

Long Thanh, Dong Nai, July 21, 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị Slighting Group

Chairman of the Board of Slighting Group



Lê Ngọc Quỳnh

