

Số: 01 /TB-ESL-HCNS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 01 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc mời các tổ chức hành nghề tư vấn pháp luật tham gia tư vấn pháp lý

Nhằm phục vụ công tác rà soát, đánh giá và tư vấn các vấn đề pháp lý liên quan đến:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HDHT/2007 ngày 27/8/2007 giữa Công ty Thái Dương (Sunco) và Tập đoàn Sova Holdings SDN.BHD (Sova) (Gọi tắt là **“Hợp đồng BCC”**).

- Biên bản làm việc ngày 31/12/2012 giữa Công ty CP Xây dựng và Thương mại Thái Dương (Sunco) và Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (Saigon IPD) về việc xử lý công nợ giữa Saigon IPD và Sunco tính đến 31/12/2012.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 02/01/2013 giữa Công ty CP Xây dựng và Thương mại Thái Dương (Sunco) và Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (Saigon IPD) (Gọi tắt là **“Hợp đồng ICC”**).

- Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 ngày 15/01/2013 ký kết giữa Sunco, Sova & Saigon IPD (Gọi tắt là **“Biên bản cam kết”**).

Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn (trước đây là Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn) trân trọng mời các tổ chức hành nghề tư vấn pháp luật có đủ điều kiện, năng lực và kinh nghiệm tham gia cung cấp dịch vụ tư vấn pháp lý đối với các nội dung nêu trên.

1. Phạm vi tư vấn dự kiến:

- Nghiên cứu, đánh giá tính pháp lý của Hợp đồng ICC và Biên bản cam kết theo quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm ký kết và các thời kỳ liên quan.

- Phân tích quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý của các Bên tham gia.

- Xác định các rủi ro pháp lý (nếu có) và đề xuất phương án xử lý, hướng giải quyết phù hợp.

- Tư vấn các vấn đề pháp lý khác theo yêu cầu tại “Thư đề nghị tư vấn pháp lý” đính kèm theo Thông báo này.

2. Điều kiện đối với tổ chức tham gia:

- Là tổ chức hành nghề luật sư hoặc tư vấn pháp luật được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Có kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn hợp đồng, đầu tư, hợp tác kinh doanh, đặc biệt là các hợp đồng có yếu tố nhiều Bên tham gia.

- Có đội ngũ luật sư/chuyên gia pháp lý đủ năng lực, kinh nghiệm thực tiễn.

3. Hồ sơ đăng ký tham gia

- Thư quan tâm/đề xuất tham gia tư vấn.

- Hồ sơ năng lực của tổ chức (giới thiệu chung, kinh nghiệm, nhân sự chủ chốt).

- Đề xuất phương án tư vấn và chi phí dự kiến (nếu có yêu cầu).

4. Thời hạn và phương thức tiếp nhận

- Thời hạn nhận hồ sơ: Đến 16 giờ 00 phút, ngày 12 tháng 01 năm 2026.

- Hình thức nhận hồ sơ: Hồ sơ được gửi trực tiếp hoặc email hoặc bưu điện.

- Thông tin liên hệ: Bộ phận Pháp chế thuộc Phòng Hành chính - Nhân sự.

- Người liên hệ 1: Ông Huỳnh Lê Hùng, Trưởng Phòng Hành chính - Nhân sự, Phụ trách Pháp chế. Số điện thoại: 0903 870696. Email: hunghl@esl-vn.com.

- Người liên hệ 2: Bà Lê Thị Hương, Chuyên viên Pháp chế Phòng Hành chính - Nhân sự. Số điện thoại: 0335 300068. Email: huonglt@esl-vn.com.

Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn rất mong nhận được sự quan tâm và hợp tác của các tổ chức hành nghề tư vấn pháp luật.

Trân trọng thông báo./.

Nơi nhận:

- NDDPL (B/c);
- Ban TGĐ;
- Phòng KHĐT-KT, TC-KT;
- Các tổ chức hành nghề tư vấn pháp luật;
- Đăng Website Công ty;
- Lưu VT, BPPC (Hung).

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thị Tuyết Thanh



THƯ ĐỀ NGHỊ TƯ VẤN PHÁP LÝ
(Kèm theo Thông báo số **01** /TB-ESL-HCNS ngày 05/01/2026)

I. Thông tin liên quan đến yêu cầu tư vấn:

1. Khái quát về Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 02/01/2013 giữa Sunco và Saigon IPD – nay là Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn (Hợp Đồng ICC số 01/HĐHT-2013).

Trên cơ sở được phép của UBND tỉnh Đồng Nai, Công ty Cổ phần Xây dựng & Thương mại Thái Dương (**Sunco**) và Tập đoàn Sova Holdings SDN.BHD (**Sova** - quốc tịch Malaysia) ký kết Hợp Đồng BCC số 02/HDHT/2007 ngày 27/8/2007 để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng các căn hộ nhà ở, văn phòng thương mại, khách sạn và các cấu trúc khả thi kinh tế khác phù hợp với các điều kiện và quy định của cơ quan có liên quan (**Dự Án**). Theo đó, Sunco góp quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 28.543 m², trị giá ước tính 7 triệu đô la Mỹ, Sova góp bằng tiền mặt, khoảng 40 triệu đô la Mỹ. Sunco đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư dự án mã số dự án 1068544114, chứng nhận lần đầu ngày 16/11/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 13/11/2018.

1.1. Pháp lý dự án:

Dự án này do Sunco làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 385/UBT ngày 24/01/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500;

- Quyết định số 1999/QĐ.CT.UBT ngày 10/07/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai về giao quyền sử dụng đất dự án;

- Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47124000071 ngày 16/11/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thay đổi ngày 13/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai, mã số dự án 1068544114, dự án đầu tư Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm thành phố Nhơn Trạch.

1.2. Tổng quan dự án:

Vị trí: ngay vòng xoay trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Diện tích: 28.643m², gồm 02 lô văn phòng cho thuê 15 tầng; 04 lô chung cư cao cấp 14 – 16 tầng; và 01 khu thương mại - dịch vụ - khách sạn 15 tầng tiêu chuẩn 5 sao;



- Lô D, E: chung cư 14-16 tầng, diện tích 11.242m², đã xây dựng xong lô D, đã đóng tiền sử dụng đất, đã bán một số căn hộ block D1, còn lại chưa bán do không có người mua.

- Lô H: văn phòng cho thuê 15 tầng, diện tích 4.271m², đã thi công phần móng, tầng hầm để xe, 3 tầng nổi và tạm dừng từ năm 2020, còn nợ tiền thuê đất.

- Lô I: văn phòng cho thuê 15 tầng, diện tích 4.444m², chưa xây dựng, còn nợ tiền thuê đất.

- Lô F: khách sạn, thương mại, dịch vụ 14-16 tầng, diện tích 8.686m², chưa xây dựng, còn nợ tiền thuê đất.

- Theo thông tin của Sunco, việc chậm thi công hoặc tạm dừng thi công là do tình hình thị trường bất động sản đóng băng, không có đầu ra cho sản phẩm.

1.3. Nguồn gốc hình thành Hợp Đồng ICC số 01/HĐHT-2013:

(i) Công ty TNHH MTV Phát triển KCN Sài Gòn (**Saigon IPD** - nay là **ESL**) và Sunco ký kết Biên bản làm việc ngày 31/12/2012 để xử lý công nợ thông qua việc chuyển khoản nợ 10.338.650.027 đồng mà Sunco nợ Saigon IPD thành vốn góp của Saigon IPD vào vốn góp của Sunco theo Hợp Đồng BCC số 02/HĐHT/2007. Tỷ lệ vốn góp cụ thể của Saigon IPD vào Dự Án căn cứ vào Hợp đồng hợp tác giữa Sunco và Saigon IPD được Sova xác nhận.

(ii) Ngày 02/01/2013, hai Bên gồm Sunco và Saigon IPD ký kết Hợp Đồng ICC 01/HĐHT-2013 ghi nhận việc Saigon IPD góp một phần vốn vào số vốn mà Sunco đã góp theo Hợp Đồng BCC số 02/HĐHT/2007 và thời hạn hợp tác cho đến khi Hợp Đồng BCC số 02/HĐHT/2007 chấm dứt.

Theo đó, trên cơ sở tổng số vốn Sunco đã góp theo Hợp Đồng BCC số 02/HĐHT/2007, số vốn góp của Saigon IPD bằng căn trừ công nợ 10.338.650.027 đồng, chiếm tỷ lệ 9% trên tổng số vốn mà Sunco đã góp theo Hợp Đồng BCC số 02/HĐHT/2007 với Tập đoàn Sova Holdings để đầu tư xây dựng các công trình cao tầng thuộc dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ tại trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch.

(iii) Ngày 15/01/2013, 03 Bên gồm Sunco, Sova và Saigon IPD ký kết Biên Bản Cam Kết số 01/BB/SSS-2013 nhằm ghi nhận việc Sova công nhận/xác nhận việc Sunco chuyển nhượng 9% giá trị vốn góp cho Saigon IPD theo thỏa thuận tại Hợp Đồng ICC 01/HĐHT-2013.

1.4. Diễn biến về tình hình thực hiện Hợp Đồng ICC số 01/HĐHT-2013 giữa Sunco và ESL:

(i) Ngày 29/7/2019, Sunco gửi ESL Văn bản số 19/CV-2019 thông báo về việc đóng tiền thuê đất cho Dự Án là 42,136 tỷ đồng, và đề nghị ESL đóng góp 3,793 tỷ đồng tiền thuê đất. Trong đó, Sunco có nêu việc đã thanh lý Hợp Đồng BCC số 02/HĐHT/2007 với Sova do chậm tiến độ đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư số

47124000071, thay đổi lần 3 ngày 14/8/2012 (tiền độ thực hiện đầu tư từ tháng 12/2009 đến 31/12/2017), Sova đã chuyển nhượng vốn lại cho một doanh nghiệp trong nước là Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà (**Intresco**) để Intresco thay thế Sova ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Sunco tiếp tục thực hiện Dự Án.

Tuy nhiên các diễn biến về việc “thanh lý”, “chuyển nhượng”, “thay thế” và “ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (mới)” chưa được thông báo và trao đổi với ESL và đưa ESL vào việc không chủ động trong các diễn biến xảy ra.

(ii) Ngày 02/12/2019, Sunco tiếp tục gửi ESL văn bản số 40/CV-2019 đề nghị phản hồi tiếp tục tham gia góp vốn 3,793 tỷ đồng theo Văn bản số 19/CV-2019 hay không tiếp tục tiếp tục tham gia Hợp Đồng ICC số 01/HĐHT-2013, nếu không tiếp tục đề nghị tiến hành thanh lý hợp đồng.

(iii) Ngày 22/6/2021, Sunco gửi ESL Văn bản số 31/CV-2021 với nội dung thông báo Giấy chứng nhận đầu tư ngày 13/11/2018 đã điều chỉnh tổng vốn đầu tư là 1.000.000.000.000 đồng (một nghìn tỷ đồng), trong đó, Sunco góp là 150 tỷ đồng bằng quyền sử dụng đất chiếm 15%, Intresco góp 850 tỷ đồng bằng tiền chiếm 85% vốn. Sunco đề nghị ESL sớm thanh toán 3,793 tỷ đồng tiền thuê đất.

(iv) Theo các văn bản của Sunco gửi ESL nêu trên, ESL đã nhiều lần gửi văn bản và làm việc với Ban lãnh đạo Sunco, đề nghị cung cấp toàn văn Biên bản thanh lý hợp đồng giữa Sunco & Sova Holdings và Hợp đồng hợp tác mới giữa Sunco và Intresco. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo Sunco nêu lý do có quy định bảo mật trong Hợp đồng với Intresco nên chỉ cho xem nội dung, không cung cấp, không cho sao chép. Cụ thể các văn bản ESL gửi Sunco gồm:

- Công văn số 19/ESL-KHĐT ngày 24/03/2021 về đề nghị cung cấp thông tin tình hình thực hiện dự án;

- Công văn bản số 42/ESL-KHĐT ngày 18/06/2021 về đề nghị cung cấp thông tin tình hình thực hiện dự án;

- Công văn bản số 44/ESL-KHĐT ngày 18/08/2021 về đề nghị cung cấp Biên bản thanh lý hợp đồng với Sova và Hợp đồng hợp tác với Intresco;

- Công văn số 114/ESL-KHĐTKT ngày 08/11/2022 về đề nghị cung cấp hồ sơ thay đổi bên hợp tác đầu tư dự án;

- Công văn số 67/ESL.2023 ngày 22/06/2023 về việc đề nghị xác nhận Biên bản thanh lý hợp đồng với Sova và Hợp đồng hợp tác với Intresco;

- Ngày 14/11/2022, Sunco tiếp tục có Văn bản số 27/CV-2022 gửi ESL trả lời về việc cung cấp hồ sơ hợp tác kinh doanh với nội dung không thể cung cấp vì lý do “Điều khoản bảo mật”, tiếp tục đề nghị ESL đóng góp 3,793 tỷ đồng nếu tiếp tục tham gia hợp tác với Sunco và yêu cầu ESL sớm có ý kiến “tiếp tục hợp tác” hay “thanh lý”.



- Lần cuối ESL gửi yêu cầu Sunco bằng Văn bản số 17/ESL-HCNS.PC ngày 31/01/2024 để làm cơ sở tiếp tục triển khai các bước thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc tiến hành khởi kiện nhưng đến nay Sunco vẫn không có văn bản phản hồi về tình hình thực hiện Dự án và cung cấp hồ sơ đã thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Công văn số 17/ESL-HCNS.PC gửi Sunco đã xâu chuỗi lại quá trình hợp tác giữa các Bên, đặc biệt là chính thức phản hồi về đề nghị góp vốn của Sunco, thông qua đó một lần nữa đề nghị Sunco cung cấp các thông tin, hồ sơ, tài liệu cụ thể sau đây:

“(i) Hồ sơ, biên bản thanh lý Hợp đồng BCC giữa Sunco và Sova; Hợp đồng hợp tác mới giữa Sunco và Intresco (hoặc thỏa thuận ba Bên về việc chuyển nhượng hợp đồng hợp tác, nếu có).

“(ii) Thông tin chi tiết về tiến độ triển khai thực hiện dự án tính đến thời điểm hiện tại và dự kiến thời gian hoàn thành dự án đưa vào khai thác kinh doanh.

ESL đề nghị Sunco có phản hồi thỏa đáng những đề nghị trên đây chậm nhất là ngày 01/03/2024. Trong trường hợp ESL không nhận được phản hồi từ Sunco hoặc phản hồi chưa thỏa đáng thì việc này được xem là Sunco không có thiện chí hợp tác đầu tư, ESL sẽ tiến hành các biện pháp cần thiết nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình.”.

Kể từ thời điểm lần cuối ngày 31/01/2024 mà ESL gửi công văn số 17/ESL-HCNS.PC đến nay, phía Sunco không có bất kỳ thông tin phản hồi cho ESL.

II. Tài liệu có liên quan đính kèm:

1. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) số 02/HDHT/2007 ngày 27/8/2007 giữa Công ty Sunco Thái Dương và Tập đoàn Sova Holdings SDN.BHD (**Hợp Đồng BCC số 02/HDHT/2007**).
2. Giấy chứng nhận đầu tư số 47124000071, chứng nhận lần đầu ngày 16/11/2007 (nội dung chính là chứng nhận dự án đầu tư Khu cao ốc Liên Hiệp, Trung tâm thành phố Nhơn Trạch, cấp cho hai nhà đầu tư gồm Sunco và Công Ty Sova).
3. Biên bản làm việc ngày 31/12/2012 giữa Sunco và Saigon IPD về việc xử lý công nợ giữa Saigon IPD và Sunco tính đến 31/12/2012 (**Biên Bản Cấn Trừ Công Nợ**).
4. Biên bản đối chiếu công nợ số 13/KCNSG-CNKT ngày 31/12/2012 của Saigon IPD gửi Sunco về việc Xác nhận số liệu cho mục đích kiểm toán.
5. Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HDHT-2013 ngày 02/01/2013 giữa Sunco và Saigon IPD (**Hợp Đồng ICC số 01/HDHT-2013**).
6. Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 ngày 15/01/2013 giữa Sunco, Sova và Saigon IPD (**Biên Bản Cam Kết**).
7. Thông báo về việc nộp tiền thuê đất số 1261/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 19/10/2018 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai gửi Sunco.

8. Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số FT18306083093907 của Sunco được Tổng Cục Thuế và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ký ngày 02/11/2018.
9. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 1068544114, chứng nhận lần đầu ngày 16/11/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 13/11/2018 (nội dung chính là chứng nhận dự án đầu tư Khu cao ốc Liên Hiệp, Trung tâm thành phố Nhơn Trạch, cấp cho hai nhà đầu tư gồm Sunco và Intresco).
10. Quyết định số 2657/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương để đầu tư xây dựng khách sạn thương mại và cao ốc văn phòng cho thuê, khu thể dục thể thao và bãi đậu xe tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.
11. Công văn số 19/CV-2019 ngày 29/7/2019 của Sunco gửi ESL về việc thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 (**Công văn 19/CV-2019**).
12. Thông báo về đơn giá thuê đất số 5713/TB-CT ngày 30/7/2019 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai gửi Sunco.
13. Công văn số 13/CV-2021 ngày 22/6/2021 của Sunco gửi ESL về việc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh (**Công văn 13/CV-2021**).
14. Công văn số 40/CV-2019 ngày 02/12/2019 của Sunco gửi ESL về việc thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư số: 01/HĐHT-2013 (**Công văn 40/CV-2021**).
15. Công văn số 19/ESL-KHĐT ngày 24/3/2021 của ESL gửi Sunco về tình hình thực hiện dự án nhà ở thương mại-dịch vụ tại Trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, Đồng Nai.
16. Công văn bản số 42/ESL-KHĐT ngày 18/06/2021 của ESL gửi Sunco về tình hình thực hiện dự án nhà ở thương mại-dịch vụ tại Trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, Đồng Nai.
17. Công văn bản số 44/ESL-KHĐT ngày 18/08/2021 của ESL gửi Sunco về cung cấp Biên bản thanh lý hợp đồng với Sova và Hợp đồng hợp tác với Intresco;
18. Công văn số 114/ESL-KHĐTKT ngày 08/11/2022 của ESL gửi Sunco về cung cấp hồ sơ thay đổi bên hợp tác kinh doanh của Dự án Khu cao ốc liên hiệp, Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch.
19. Công văn số 27/CV-2022 ngày 14/11/2022 của Sunco gửi ESL về việc cung cấp hồ sơ hợp tác kinh doanh với nội dung không thể cung cấp vì lý do “Điều khoản bảo mật”, tiếp tục đề nghị ESL đóng góp 3,793 tỷ đồng nếu tiếp tục tham gia hợp tác với Sunco và yêu cầu ESL sớm có ý kiến “tiếp tục hợp tác” hay “thanh lý” (**Công văn 27/CV-2022**).
20. Công văn số 67/ESL.2023 ngày 22/06/2023 của ESL gửi Sunco về việc phúc đáp công văn số 27/CV.2023 ngày 14/11/2022 của Công ty Sunco.

21. Công văn số 17/ESL-HCNS.PC ngày 31/01/2024 của ESL gửi Sunco về việc Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 02/01/2013 và Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 ngày 15/01/2013.

III. Yêu cầu tư vấn pháp lý:

1. Đánh giá về tính chất pháp lý đối với Hợp đồng ICC số 01/HĐHT-2013 giữa Sunco & Saigon IPD và Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 ngày 15/01/2013 giữa Sunco, Sova & Saigon IPD.

2. Đánh giá về tính chất pháp lý đối với việc:

2.1. Hợp Đồng BCC số 02/HDHT/2007 đã được Sunco & Sova ký thanh lý và đồng thời Sunco đề nghị ESL góp vốn bổ sung là khoản đóng góp tiền thuê đất 3,793 tỷ đồng theo như nội dung tại Công văn số 19/CV-2019 ngày 29/7/2019

2.2. Sau khi Hợp Đồng BCC số 02/HDHT/2007 đã được thanh lý, Sova thực hiện chuyển nhượng vốn đầu tư cho Intresco và Intresco ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Sunco để tiếp tục thực hiện Dự Án.

Tuy nhiên, khi thực hiện các vấn đề nêu trên thì Sunco và Sova không thông báo kịp thời cho ESL được biết theo như nội dung đã được thỏa thuận giữa 03 Bên tại Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013.

3. Đánh giá mức độ rủi ro pháp lý, đề xuất giải pháp và mức phí tư vấn để giải quyết vụ việc nêu trên nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ESL đối với khoản tiền hợp tác đầu tư với Sunco có nguồn gốc là khoản nợ mà Sunco phải trả cho Saigon IPD thông qua Hợp đồng ICC số 01/HĐHT-2013./.

1

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

HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (BCC)

Số: 02/HĐHT/2007

Ngày 27 tháng 08 năm 2007

Căn cứ các quy định theo Luật Đầu tư được nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 07 năm 2006 và các luật khác có liên quan.

và

Căn cứ văn bản số 6683/UBND-KT ngày 23/08/2007 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương cho công ty SUNCO ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với công ty SOVA;

Hai bên gồm:

BÊN A : CTY. THÁI DƯƠNG - SUNCO

(dưới đây được gọi tắt là Bên A)

Địa chỉ : 32 Trương Định, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84.8) 9307161 - 9308035 Fax: (84.8) 9307180

Do Ông : **Trịnh Ngọc Hải – Tổng Giám đốc – Đại diện**

BÊN B : TẬP ĐOÀN SOVA HOLDINGS SDN. BHD

(dưới đây được gọi tắt là Bên B)

Địa chỉ : 23A Jalan USJ 10/1A Taipan, U.E.P. Subang Jaya 47620
Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia

Điện thoại : (603) 5880 7332 Fax: (603) 5880 9321

Do Ông : **Ong Yeng Tian – Chủ tịch Hội đồng Quản trị – Đại diện**

thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh này để cùng nhau đầu tư và xây dựng các công trình cao tầng thuộc dự án nhà ở, thương mại – dịch vụ tại trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Vị trí và khu vực cụ thể được đánh dấu bằng màu đỏ trong bản đồ đính kèm theo đây (xem Phụ lục) và dưới đây gọi là “Đất Dự án”.

Bên A được UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyền sử dụng đất theo quyết định số 1999/QĐ.CT.UBT ngày 10/07/2003 để đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xây dựng các căn hộ nhà ở, văn phòng thương mại, khách sạn và các cấu trúc khả thi kinh tế khác phù hợp với các điều kiện và quy định của cơ quan có liên quan.

Các quyết định chấp thuận của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai liên quan đến khu đất hợp tác đầu tư bao gồm:

- Quyết định giới thiệu địa điểm số 968/QĐ.CT.UBT ngày 26/4/2001 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định giới thiệu địa điểm số 2989/QĐ.CT.UBT ngày 20/8/2001 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định phê duyệt qui hoạch chi tiết số 385/UBT ngày 24/01/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định giao quyền sử dụng đất số 1999/QĐ.CT.UBT ngày 10/07/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Biên bản bàn giao ranh giới khu đất ngày 23/07/2003 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.
- Bên A sẽ thông báo cho Bên B biết bằng văn bản tất cả các nghị định, quyết định mới hoặc các phản hồi hoặc đề trình liên quan đến việc triển khai Khu đất Dự án này;

Ngoài ra, Bên A có đủ tư cách pháp lý để mời Bên B đầu tư và triển khai thi công trong “Khu đất Dự án” theo các giấy tờ quyền sử dụng đất và cam đoan rằng tư cách pháp lý này có hiệu lực cho đến khi hết thời hạn quyền sử dụng đất.

Để thực hiện, Bên B đã giao và Bên A đã nhận số tiền đặt cọc là một ngàn sáu trăm chín mươi tám đôla Mỹ (USD 1.698,00) để khẳng định cam kết của hai bên theo Hợp đồng Nguyên tắc ngày 07.07.2007.

Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (gọi tắt là BCC) để hợp tác phát triển khu đất dự án nói trên theo các điều khoản, điều kiện, trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền hạn được trình bày trong Thỏa thuận BCC này.

Hai bên xác nhận và hoàn toàn đồng ý thực hiện tất cả các điều khoản, điều kiện, trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền hạn tương ứng của mình theo Thỏa thuận BCC này một cách công bằng và chính trực.

Tuyên bố này sẽ là nguyên tắc chỉ đạo cho Thỏa thuận BCC này.

Điều 1: Mục tiêu của chúng tôi là:

- Hai bên tập trung và cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các trách nhiệm và nghĩa vụ tương ứng của mình với quan điểm làm cho dự án phát triển này trở thành một trung tâm kinh tế -- xã hội thành công thật sự ở tỉnh Đồng Nai.
- Hai bên thực hiện hợp tác kinh doanh một cách chuyên nghiệp và hữu ích như mong đợi từ 2 công ty có uy tín cao trong các nước thành viên Asean tương ứng.
- Cùng hợp tác trong việc huấn luyện, đào tạo trong lĩnh vực xây dựng tại công trường dự án cho các trường học và các sinh viên kỹ thuật khác của tỉnh Đồng Nai đến thực tập, học tập kinh nghiệm quốc tế.
- Cùng sốt sắng thực hiện tất cả các trách nhiệm riêng của mỗi bên và trách nhiệm chung và tuân thủ các điều khoản, điều kiện và bảo đảm công trình trên Khu đất Dự án sẽ là một công trình hợp tác kinh doanh thành công thực sự.
- Tôn trọng nhau, luôn công bằng và hợp tác hướng đến sự hợp tác kinh doanh thành công trong tương lai trong quá trình đô thị hóa tại tỉnh Đồng Nai hoặc bất kỳ khu vực chuyển tiếp khác từ nông thôn lên thành thị.

Điều 2:

Dự án hợp tác đầu tư nằm trong khu vực dự án phát triển nhà ở, dịch vụ và thương mại do Công ty Thái Dương – SUNCO làm chủ đầu tư có tổng diện tích là 5,3 ha tại Trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam:

- Tiếp giáp đường số 9 về phía Bắc
- Tiếp giáp đường số 3 về phía Đông
- Tiếp giáp đường 25B về phía Nam
- Tiếp giáp đường số 2 về phía Tây

Vị trí cụ thể của “Khu đất Dự án” được đánh dấu màu đỏ theo sơ đồ đính kèm theo quyết định giao đất số 1999/QĐ.CT.UBT ngày 10 tháng 7 năm 2003 của UBND tỉnh Đồng Nai và được trình bày trong Phụ lục 1 gửi kèm theo đây.

• Các công trình triển khai:

Các công trình triển khai được kinh doanh trên thị trường tự do là mục tiêu dự kiến và có thể thay đổi tùy theo những hiệu chỉnh được Chính quyền có liên quan chấp thuận;

Tổng diện tích các lô đất để hợp tác đầu tư là: 28.543m²

Gồm các lô đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt qui hoạch chi tiết sau:

1. Khu đất chung cư (10 → 12 tầng) gồm 2 lô có diện tích 10.482m²
 - Lô D: diện tích 5.241m²
 - Lô E: diện tích 5.241m²
2. Khu đất văn phòng cho thuê (12 → 15 tầng) gồm 2 lô có diện tích 8.715m²
 - Lô H: diện tích 4.271m²
 - Lô I: diện tích 4.444m²
3. Khu đất khách sạn, thương mại dịch vụ (12 → 15 tầng)
 - Lô F: diện tích 9.346m²

- Sau khi hoàn thành đầu tư và xây dựng, các công trình được triển khai sẽ được kinh doanh trên thị trường tự do theo nhu cầu phát triển kinh tế – xã hội chung của huyện Nhơn Trạch.
- Điều này hợp lý khi xem xét thực tế huyện Nhơn Trạch mới phát triển về mặt kinh tế – xã hội và việc chúng ta triển khai “Khu đất Dự án” phải phù hợp với nhu cầu chung của khu vực.

Điều 3:

Hai bên thỏa thuận tham gia góp vốn để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh như sau:

- **Vốn góp của Bên A:**

Bên A sẽ đóng góp “khu đất dự án” có tổng diện tích là 28.543m² (gồm các lô đất: D, E, H, I và F). Trị giá ước tính: 7 triệu đô la Mỹ (245 USD/m² x 28.543m²). Các lô đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên A, không có tranh chấp, được sử dụng ổn định lâu dài và theo đúng qui hoạch đã được phê duyệt.

Các lô đất trên đã được Bên A đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật bao gồm: hệ thống giao thông nội bộ, vỉa hè, hệ thống cấp thoát nước, cây xanh và các dịch vụ kết nối tiện ích phục vụ cho các công trình.

- **Vốn góp của Bên B:**

Bên B sẽ góp vốn đầu tư bằng tiền mặt, khoảng 40 triệu đô la Mỹ (đính kèm phụ lục) để xây dựng các công trình bên trên mặt đất bao gồm:

- Chi phí thiết kế công trình;
- Chi phí chuẩn bị ban đầu ở công trường như văn phòng công trường, khu vực kho và các công trình tạm liên quan khác;
- Chi phí xây dựng các công trình trên mặt đất;
- Chi phí quản lý, kỹ thuật chuyên môn, tiếp thị kinh doanh, tiền lương nhân viên và các đóng góp xã hội cho chính quyền liên quan;

- Chi phí bảo hiểm cho công trình xây dựng, trách nhiệm pháp lý và nhân công phù hợp với quy định của nhà nước.

Yêu cầu cả hai bên A và B thực hiện nghiêm chỉnh việc góp vốn nêu trên.

Tuy nhiên, nếu một bên không thể hoàn thành trách nhiệm nêu trên thì phải báo cho bên kia biết trong vòng 30 ngày để thảo luận, để có thể tìm ra một giải pháp ôn hòa theo nguyên tắc cùng thương lượng và hòa giải.

Điều 4:

Dưới đây là các trách nhiệm khác của Bên A và Bên B, trong đó có một số trách nhiệm đã được đề cập ở phần trước và được lặp lại tại đây cùng các điều khoản sau như là một phần nội dung của Hợp đồng Nguyên tắc đã ký trước đó.

Trách nhiệm Bên A:

1. Bên A đảm bảo rằng khu đất dự án đã nêu có tính sử dụng liên tục, không bị bất kỳ một cản trở nào từ bất kỳ ai cho đến khi giấy chứng nhận quyền sở hữu được cấp riêng cho từng khách hàng có nhu cầu mua, thuê nhà và/ hoặc sử dụng văn phòng.
2. Bên A đã và sẽ thanh toán tất cả các khoản phí đền bù đất, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và các phí khác cho chính quyền liên quan đến khu đất dự án.

Đồng thời thanh toán tất cả các lệ phí và chi phí triển khai bổ sung liên quan đến Đất Dự án nếu luật lệ Việt Nam hoặc các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.

3. Bên A chịu trách nhiệm giải tỏa khu đất dự án và hoàn thành các công trình hạ tầng bao gồm hệ thống thoát nước, đường nội bộ, hệ thống cống rãnh, tất cả các đường ống và hệ thống cấp điện nước và các dịch vụ cho khu đất dự án.

Cung cấp nguồn điện ổn định, lâu dài, cung cấp nước và các dịch vụ liên quan khác phục vụ cho dự án.

Trường hợp trì hoãn các công trình trên và việc trì hoãn ảnh hưởng đến tiến độ thi công và các công trình đang thi công, hai bên sẽ thảo luận và nếu cần thiết, Bên B sẽ hỗ trợ cho các công trình trên và tính tiền Bên A với mức phí hợp lý.

4. Bên A có trách nhiệm lập các thủ tục hợp lệ để thi công công trình và cho các phát sinh có liên quan đến tất cả các đề xuất hoặc sửa đổi do Bên B khởi xướng rồi nộp cho các cơ quan có thẩm quyền.

Ký tất cả các văn bản hợp lệ cần thiết, các đơn xin, bản vẽ, tài liệu chỉnh sửa và các tài liệu liên quan đến công trình thi công và việc triển khai khu đất thuộc dự án đầu tư.

5. Bên A có trách nhiệm lập các thủ tục giúp Bên B về những vấn đề có liên quan như: miễn giảm thuế nhập khẩu, các khuyến khích đầu tư được phép hoặc các đảm bảo liên quan đến việc xây dựng và triển khai đất dự án theo đúng Luật pháp Việt Nam.
6. Bên A có trách nhiệm lập các thủ tục liên quan đến giấy chủ quyền, giấy chủ quyền phụ hoặc giấy chứng nhận cho các công trình hợp tác đầu tư theo qui định của Luật pháp Việt Nam để có thể kinh doanh các công trình này trên thị trường tự do.
7. Bên A sẽ không thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến Đất Dự án đã nêu hoặc thực hiện bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến Khu đất Dự án với bất kỳ một bên nào khác.
8. Vì lợi ích của việc hợp tác kinh doanh, Bên A phải luôn bảo vệ không để dự án xây dựng và phát triển này chịu bất kỳ sự can thiệp nào từ bên ngoài.

❖ **Trách nhiệm Bên B:**

1. Bên B chịu trách nhiệm chỉ định kiến trúc sư, kỹ sư, nhân viên quản lý và nhân viên tư vấn để tiến hành xây dựng và triển khai Khu đất Dự án, với mọi chi phí do Bên B tự chịu.

2. Bên B phải lập các kế hoạch, bản vẽ thi công, kế hoạch hiệu chỉnh, bản vẽ hiệu chỉnh có liên quan và các tài liệu có liên quan khác cho Bên A để nộp cho các Cơ quan có liên quan phê duyệt.
3. Bên B phải đóng góp vốn để xây dựng và triển khai Khu đất Dự án theo các Kế hoạch đã được phê duyệt hoặc chỉnh sửa.
4. Bên B phải đưa nhân viên khảo sát đến để cắm mốc Đất Dự án và tiến hành các công việc ban đầu với chi phí do Bên B tự chịu.
5. Bên B được chủ động lập kế hoạch tiến độ xây dựng và triển khai dự án hoặc các tiến độ đã hiệu chỉnh sao cho việc triển khai dự án được khả quan và luôn thông báo mọi vấn đề cho Bên A biết.
6. Bên B phải mua bảo hiểm về trách nhiệm pháp lý cho các công trình xây dựng, bảo hiểm để bảo vệ công nhân và công trình thi công.
7. Bên B tự chịu trách nhiệm về việc quản lý, điều hành, định giá, tiếp thị và kinh doanh các công trình hoặc các lô đất đã được triển khai trên thị trường tự do và thực hiện các Thỏa thuận Mua bán.

Bên B phải gửi báo cáo định kỳ cho Bên A.

❖ Các trách nhiệm khác của Bên A và Bên B:

1. Hai bên cùng nhận thức và đồng ý rằng chưa thể xem xét toàn bộ điều kiện, quyền hạn, trách nhiệm và nghĩa vụ của từng bên một cách đầy đủ theo hợp đồng này;

Tuy nhiên, cả hai bên đồng ý và bảo đảm rằng ý thức ngay thẳng, công bằng, hợp lý và chính trực sẽ là nguyên tắc chỉ đạo của hợp đồng này;

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh những vấn đề ngoài dự kiến, hai bên tiếp tục thương thảo trên nguyên tắc bình đẳng và hợp tác để giải quyết sự việc và ký phụ lục hợp đồng bổ sung để cùng nhau thực hiện dự án tốt nhất.

2. Hai bên đảm bảo chú tâm hoàn toàn và cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các trách nhiệm chung và riêng nói trên để thực hiện dự án xây dựng và phát triển thành một dự án hợp tác kinh doanh gương mẫu và thành công cao;
3. Mỗi bên chịu trách nhiệm về việc thanh toán các khoản thuế phải nộp của mình cho các cơ quan có liên quan;
4. Cả hai bên đồng ý thông báo cho nhau biết tình trạng và tiến trình của các vấn đề liên quan đến khu đất dự án đã nêu.
5. Hợp đồng này bao gồm các phụ lục và các bản đính kèm khác, được đính kèm theo đây, để tạo nên một thoả thuận hoàn chỉnh như đã nêu trên.
6. Hợp đồng này sẽ ràng buộc các đại diện, người được chỉ định, người thừa kế, người thừa tự, người được chuyển nhượng, người thi hành di chúc và người được phép uỷ nhiệm của các bên.
7. Cả hai bên đồng ý rằng trong trường hợp có tranh chấp, ưu tiên giải quyết tranh chấp một cách công bằng và thân thiện thông qua thương lượng và hoà giải.

Cả hai bên cũng đồng ý rằng chỉ khi thương lượng và hoà giải không thành, tranh chấp sẽ được bên thứ ba phân xử.

Điều 5:

Sơ đồ Tổ chức của Dự án Phát triển (tham khảo Phụ lục đính kèm)

- Sơ đồ Tổ chức của Dự án Phát triển trình bày những thẩm quyền, trách nhiệm, phạm vi quản lý hoạt động và các hoạt động tương ứng của các bộ phận và nhân viên có liên quan.
- Theo thoả thuận chung và theo Sơ đồ Tổ chức của Dự án Phát triển – Bên B chịu trách nhiệm đối với tất cả các hoạt động quản lý của dự án phát triển, từ khi bắt đầu cho đến khi hoàn thành dự án phát triển theo hợp đồng BCC này và theo luật Việt Nam.

- “ Theo thỏa thuận chung và theo Sơ đồ Tổ chức của Dự án Phát triển, Bên A và Bên B sẽ cử đại diện tham gia vào Ban Quản lý dự án hợp tác kinh doanh để điều phối các hoạt động liên quan đến dự án phát triển đã nêu trong hợp đồng hợp tác kinh doanh này.
- “ Bên A phải ký tên, đóng dấu, nộp hoặc hỗ trợ việc đệ trình và xin phê duyệt tất cả các tài liệu liên quan đến dự án phát triển này, đặc biệt mà không giới hạn việc lập tài liệu quy hoạch phát triển, bản vẽ thi công, các sửa đổi và việc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chủ quyền cho người mua các công trình thi công.
- “ Ban Quản lý hợp đồng hợp tác kinh doanh chịu trách nhiệm chỉ định người đại diện thực hiện việc lập hóa đơn, chứng từ thu – chi và tính toán doanh thu bán hàng và ký tên và/ hoặc lập tài liệu, một cách có hiệu quả, theo các luật lệ hoặc quy định có liên quan hoặc theo các Tiêu chuẩn Kế toán Việt Nam hoặc Tiêu chuẩn Kế toán Quốc tế được các cơ quan có liên quan công nhận.

Điều 6:

- “ Thời hạn ước tính của bảng tiến độ thi công Dự án Phát triển là khoảng 5 năm như được trình bày trong Phụ lục đính kèm.
- “ Tiến độ thi công của dự án phát triển không cứng ngắt mà phải linh hoạt.
- “ Hai bên đồng ý rằng sự linh hoạt của tiến độ thi công là điều quan trọng để phát triển kinh tế - xã hội lâu dài phục vụ quá trình đô thị hoá vì chúng ta cần xem xét nhu cầu của thị trường tự do và sự phát triển cơ sở hạ tầng chung của khu vực.

Điều 7:

- “ Hai bên thỏa thuận thời hạn hợp đồng hợp tác kinh doanh là 45 năm kể từ ngày tháng được nêu trong giấy phép đầu tư.

Trong trường hợp cần rút ngắn hay kéo dài thời gian thì hai bên thỏa thuận và báo cáo cơ quan cấp giấy chứng nhận đầu tư về các trường hợp này.

- Khi được cấp giấy phép hoặc giấy chứng nhận đầu tư; hai bên đồng ý rằng thời gian huy động 45 ngày là công bằng hợp lý cho Bên B để bắt đầu thi công tại công trường.

Điều 8:

- Hai bên đồng ý rằng mỗi bên chịu trách nhiệm thanh toán khoản thuế doanh nghiệp phải nộp của mình cho cơ quan có liên quan.
- Bên A phải thông báo và hỗ trợ Bên B lập các thủ tục khuyến khích đầu tư và đảm bảo đầu tư cho phép theo Luật Việt Nam trong suốt thời gian đầu tư dự án.

Điều 9:

Quyền lợi của hai bên tương ứng với vốn góp đã thỏa thuận được nêu trong Điều 3 được phân chia như sau:

- Bên A được hưởng 15% tổng doanh thu (chưa tính thuế GTGT) từ việc kinh doanh các công trình được đầu tư xây dựng thuộc dự án theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- Bên B được hưởng 85% tổng doanh thu (chưa tính thuế GTGT) từ việc kinh doanh các công trình được đầu tư xây dựng thuộc dự án theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- Quyền lợi của Bên A và Bên B sẽ được phân chia khi phát sinh doanh thu và được thực hiện trong vòng 7 ngày đầu của tháng kế tiếp.

Điều 10:

- Hai bên đồng ý rằng trong trường hợp có tranh chấp, sẽ ưu tiên giải quyết tranh chấp một cách công bằng và ôn hòa thông qua thương lượng và hòa giải.

- Hai bên đồng ý rằng chỉ khi thương lượng và hòa giải không thành, tranh chấp sẽ được Trọng tài, do 2 bên thống nhất chọn, giải quyết.

Điều 11:

Hai bên đồng ý rằng *Điều 17* của Luật Đầu tư ban hành tháng 7 năm 2006 về quyền chuyển nhượng hoặc điều chỉnh vốn hoặc dự án đầu tư theo điều kiện của Cơ quan có liên quan được áp dụng cho hợp đồng này.

Điều 12:

Hai bên đồng ý rằng việc triển khai Đất Dự án có thể được kết thúc trong những trường hợp sau:

- Khi đã hoàn thành các công trình và đã bán hết tất cả các công trình được triển khai.
- Khi hết hạn đầu tư phát triển như đã quy định trong giấy chứng nhận đầu tư.
- Khi có quyết định của Bên thứ 3 về việc vi phạm nghiêm trọng các điều khoản và điều kiện trong Hợp đồng BCC mà việc thương lượng và hòa giải không thành công.

Điều 13:

Hai bên đồng ý rằng khi hết hạn Hợp đồng BCC, các tài sản còn lại sẽ được thanh lý và số tiền thu được sẽ được chia cho Bên A là 15% và Bên B là 85%.

Điều 14:

1. Bên A bảo đảm đã được cấp Quyền Sử dụng Đất (gọi tắt là LUR) theo quyết định số 1999/QĐ.CT.UBT ngày 10/07/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai để sử dụng đất ổn định và lâu dài, theo qui hoạch đã duyệt, và khi triển khai Đất Dự án sẽ được hưởng các quyền hạn và quyền lợi tương ứng theo Hợp đồng BCC ký với Bên B.

2. Nếu thời hạn LUR được gia hạn cho Bên A thì phải được gia hạn tương ứng khi triển khai Đất Dự án theo Hợp đồng BCC được ký với bên B.

Điều 15:

Việc sửa đổi dự án phát triển Đầu tư đòi hỏi sự đồng ý bằng văn bản của cả hai bên và có thể thay đổi theo sự chấp thuận của cơ quan có liên quan tại Việt Nam.

Điều 16:

Ngày hiệu lực của Hợp đồng BCC tương ứng với ngày ghi trong Giấy phép Đầu tư.

Điều 17:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh này được ký ngày 27 tháng 08 năm 2017 tại văn phòng Công ty Thái Dương – Sunco bằng tiếng Anh và tiếng Việt. Hai bên đồng ý rằng trong trường hợp có sự thiếu nhất quán khi diễn giải hai phiên bản này thì phiên bản tiếng Anh sẽ được sử dụng để tham khảo.
- Hợp đồng BCC sẽ ràng buộc các cá nhân đại diện, người được chỉ định, người thừa kế, người thừa tự, người được chuyển nhượng, người thi hành di chúc và người được phép ủy nhiệm của các bên.

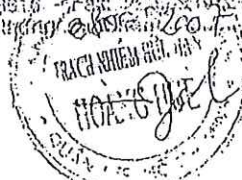
Đại diện cho phía nước ngoài
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
SOVA HOLDINGS SDN. BHD.
(106080-K)

Ông Yang Tian
Chairman

Ông ONG YENG TIAN

Dịch từ bản gốc tiếng Anh

CÔNG TY TNHH HOÀNG ANH
44 Phố Đức Kế, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh
Số. Đ. 03.0713910 - Fax: 24 24 24 24
Ngày ...26 tháng 08 năm 2017



LÊ KHÁNH

Đại diện cho phía Việt Nam



Ông TRINH NGỌC HẢI

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ

Số: 47124000071

Chứng nhận lần đầu : ngày 16 tháng 11 năm 2007

Căn cứ Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 được Quốc hội thông qua tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ bản đề nghị cấp giấy chứng nhận đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Thái Dương - Sunco ký ngày 18 tháng 9 năm 2007.

**CHỦ TỊCH
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Chứng nhận :

CÔNG TY THÁI DƯƠNG - SUNCO, giấy đăng ký kinh doanh số 4106000006 ngày 10/8/2006 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh, trụ sở chính tại số 32, đường Trương Định, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện bởi : Ông Trịnh Ngọc Hải, ngày sinh 30/4/1954, Giấy chứng minh nhân dân số 020022089 cấp ngày 28/11/2002 tại Công an thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ thường trú : tại số 1 (số cũ 350B), đường 990, Tân Điền B, phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh, chức vụ : Tổng Giám đốc.

Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với :

CÔNG TY SOVA HOLDINGS SDN.BHD, giấy đăng ký kinh doanh số Công ty 13314/83 (Địa phương 108660) ngày 25/10/1983 theo đạo luật Công ty năm 1965 tại Kuala Lumpur, Malaysia, trụ sở chính tại 23A Jalan USJ 10/1A Taipan, U.E.P. Subang Jaya 47620 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia.

Đại diện bởi : Ông Ong Yeng Tian, ngày sinh 1938, Hộ chiếu số A14246640, địa chỉ thường trú : tại No.8 Tarian 11/2 Shah Alam 40100 Selangor, Malaysia, chức vụ : Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

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



Điều 1: Tên dự án đầu tư : KHU CAO ỐC LIÊN HỢP (TRUNG TÂM THÀNH PHỐ NHƠN TRẠCH)

Điều 2 : Mục tiêu và qui mô của dự án :

- Mục tiêu : đầu tư xây dựng khu chung cư cao tầng, khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cao tầng tại các lô D, E, F, H, I theo qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại văn bản số 385/UBT ngày 24/01/2003 để bán hoặc cho thuê.

- Qui mô : diện tích đất sử dụng 28.543 m², gồm khu chung cư cao tầng (10 tầng), khu khách sạn- thương mại dịch vụ và văn phòng cho thuê (12 tầng) và bãi đậu xe.

Điều 3 : Địa điểm thực hiện dự án tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4: Tổng vốn đầu tư : 758.600.000.000 (Bảy trăm năm mươi tám tỷ sáu trăm triệu) đồng VN, tương đương 47.000.000 (Bốn mươi bảy triệu) US đôla.

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án : 758.600.000.000 (Bảy trăm năm mươi tám tỷ sáu trăm triệu) đồng VN, tương đương 47.000.000 (Bốn mươi bảy triệu) US đôla, trong đó :

- Công ty Thái Dương - Sunco góp 14,89% vốn góp : 112.980.000.000 (Một trăm mười hai tỷ chín trăm tám mươi triệu) VN đồng, tương đương 7.000.000 (Bảy triệu) US đôla, bằng giá trị quyền sử dụng đất 28.543 m² tại các lô D, E, F, H, I theo qui hoạch chi tiết 1/500 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

- Công ty Sova Holdings Sdn.Bhd góp 85,11% vốn góp : 645.620.000.000 (Sáu trăm bốn mươi lăm tỷ sáu trăm hai mươi triệu) VN đồng, tương đương 40.000.000 (Bốn mươi triệu) US đôla bằng tiền mặt.

Tiền độ góp vốn : theo tiến độ thực hiện dự án.

Điều 5 : Thời hạn thực hiện dự án là 50 (Năm mươi) năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Điều 6: Tiến độ thực hiện dự án : 5 năm (từ năm 2008 - 2012)

- Các điều kiện khác đối với hoạt động của dự án :

+ Doanh nghiệp chịu trách nhiệm về nguồn vốn xây dựng công trình theo qui định của pháp luật, đồng thời phải đảm bảo tiến độ góp vốn và tiến độ xây dựng theo cam kết tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đầu tư; đảm bảo đầu tư công trình kỹ thuật trong khu vực dự án và tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc qui hoạch chi tiết 1/500 khu trung tâm hành chính 71 ha xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1379/QĐ-UBT ngày 17/5/1997 và văn bản số 385/UBT ngày 24/01/2003 của UBND tỉnh điều chỉnh qui hoạch chi tiết 1/500 xây dựng khu trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch thuộc xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

Công ty Thái Dương - Sunco triển khai xây dựng bãi đậu xe ô tô, đồng bộ với dự án theo đúng qui hoạch được duyệt để đáp ứng nhu cầu đậu xe tại khu vực.



+ Doanh nghiệp có trách nhiệm duy trì, vận hành, bảo dưỡng khu chung cư cao tầng, khách sạn, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cao tầng cho thuê và hạ tầng dự án theo các qui định của Nhà nước và của tỉnh Đồng Nai.

+ Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà ở do cơ quan quản lý đất đai của Nhà nước thực hiện theo qui định hiện hành của Luật pháp Việt Nam.

+ Doanh nghiệp triển khai thực hiện dự án phải tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các luật khác có liên quan.

+ Doanh nghiệp có trách nhiệm tuân thủ các qui định về bảo vệ môi trường của Luật Bảo vệ môi trường có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 và Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 08 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Luật Bảo vệ Môi trường.

Điều 7: Các ưu đãi đối với dự án :

a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 28% (Hai mươi tám phần trăm) lợi nhuận thu được.

Việc miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp thực hiện theo qui định hiện hành.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

b) Việc nhập khẩu và miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hoá nhập khẩu thực hiện theo các điều kiện qui định tại Điều 16 Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu số 45/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 và Điều 16 Nghị định 149/2005/NĐ-CP ngày 06 tháng 12 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

Điều 8 : Giấy chứng nhận đầu tư được lập thành 4 (Bốn) bản gốc; hai bản cấp cho hai chủ đầu tư, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản lưu tại Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Đinh Quốc Thảo

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

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

(V/v: Xử lý công nợ giữa Sài Gòn IPD và Sunco tính đến 31/12/2012)

Thực hiện yêu cầu của Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận (IPC) về xử lý một số vấn đề có liên quan đến các khoản nợ phát sinh tại các Công ty thành viên của Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn (Sài Gòn IPD);

Căn cứ Thông báo số 39/TB-HĐTV ngày 02/12/2012 về kết luận của Chủ tịch Hội đồng thành viên Sài Gòn IPD tại phiên họp ngày 30/11/2012. Tại nội dung số 03/- “Việc gia hạn nợ đối với hai công ty con, HĐTV đã có chủ trương gia hạn đến cuối năm 2012; trước mắt, tập trung cho việc thu hồi công nợ để đưa vào quyết toán tài chính năm 2012 của Công ty”. Việc xử lý công nợ nêu trên là một trong những nội dung thuộc chương trình công tác trọng tâm năm 2013 của Tổng Giám đốc Sài Gòn IPD đã được HĐTV thông qua;

Hôm nay ngày 31/12/2012 tại Văn Phòng Sài Gòn IPD; Chúng tôi gồm có:

A. CÔNG TY CP XÂY DỰNG & THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG (Sunco):

- Ông: TRỊNH NGỌC HẢI Chức vụ: Tổng giám đốc
- Bà: NGUYỄN THỊ SƯƠNG Chức vụ: Kế toán trưởng

I. CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KCN SÀI GÒN (Sài Gòn IPD):

- Ông: VŨ XUÂN ĐỨC Chức vụ: Tổng giám đốc
- Ông: PHẠM VĂN UÂN Chức vụ: Kế Toán Trưởng

Cùng tiến hành làm việc để thống nhất phương thức xử lý công nợ giữa Sài Gòn IPD và Sunco tính đến 31/12/2012; cụ thể như sau:

1. Về xử lý công nợ:

1.1. Công nợ đến 31/12/2011: 16.234.526.696 đồng (1)

Biên bản đối chiếu công nợ số 10/KCNSG-CNKT ngày 31/12/2011; gồm:

- 1. Các Hợp đồng hỗ trợ vốn: 8.166.367.800 đồng
- 2. Phí bảo toàn vốn: 2.068.158.896 đồng
- 3. Hợp đồng HTĐT: 6.000.000.000 đồng

1.2. Công nợ phát sinh đến 31/12/2012:

1.2.1. Ngày 25/12/2012 Sunco chuyển trả: 1.680.000.000 đồng (2)

1.2.2. Phí bảo toàn vốn năm 2012: 1.184.123.331 đồng (3)

(Lãi suất 14,5%/năm trên số dư nợ: 8.166.367.800 đồng)

1.2.3. Hợp đồng Hợp tác đầu tư: Thống nhất xử lý như sau:

1.2.3a. Thanh lý hợp đồng 01/HĐHTXD/03 ngày 18/8/2003: do không triển khai thực hiện được theo chỉ đạo của Thành phố, mặt bằng số 32 Trương Định, Phường 07, Quận 03, Tp. HCM phải bàn giao cho Công ty quản lý kinh doanh nhà Thành phố theo Biên bản giao nhận ngày 14/06/2008.

1.2.3b. Thanh lý Hợp đồng 01/HĐHT/04 ngày 09/01/2004 Hợp tác Đầu tư Dự án "Khu dân cư đô thị mới Nam Thành Phố": Bằng phương thức vốn hóa hợp đồng này và dựa trên suất sinh lợi hình thành trong tương lai của dự án sau này được Sài Gòn IPD và Công ty TNHH Địa Ốc Linh Thành hợp tác đầu tư theo Hợp đồng số 01/HĐHTDA/2010 ngày 19/5/2010; Sunco được hưởng tỉ lệ 30% trên lợi nhuận từ dự án nhưng không quá 9 tỷ đồng theo điều 5 Hợp đồng 01/HĐHT/04 ngày 09/01/2004); cụ thể:

- Phân chia lợi nhuận hiện tại:

+ Giá trị vốn góp ban đầu được ghi nhận theo Hợp đồng 01/HĐHTDA/2010 ngày 19/5/2010 là: 5.000.000.000 đồng (a)

+ Sài Gòn IPD đã chi ban đầu cho Dự án: 1.750.546.696 đồng (Số liệu báo cáo tài chính 2012 - tài khoản 241.1: Xây dựng cơ bản dở dang) (b)

+ Lợi nhuận hiện tại: (a) - (b) = 3.249.453.304 đồng (c)

+ Sunco được hưởng: (c) x 30% = 974.835.991 đồng.

- Phân chia lợi nhuận tương lai:

+ Căn cứ các Bảng phân tích tài chính của dự án, thời gian thu hồi vốn là 8 năm 03 tháng kể từ năm 2007.

+ Lợi nhuận dự án từ năm 2015 (năm được chia) trở về sau là: 60.742.455.000 đồng/mỗi năm; Sài Gòn IPD được hưởng 10% là 6.074.245.500 đồng/mỗi năm.

+ Hai bên thống nhất cho Sunco ưu tiên được hưởng phần lợi nhuận được chia từ dự án trong những năm đầu đủ 9.000.000.000 đồng; gồm:

Năm 2012:	974.835.991 đồng
Năm 2015:	6.074.245.500 đồng
Năm 2016	1.950.918.509 đồng

- Chiết khấu lợi nhuận Sunco được chia:

$$PV = \frac{FV_n}{(1+r)^n}$$

PV: Giá trị lợi nhuận hiện tại.

FV_n: Giá trị lợi nhuận ở năm thứ n so với năm hiện tại.

R: Lãi suất chiết khấu: 19,52%

Lợi nhuận hiện tại (năm 2012):	974.835.991 đồng
Hiện giá lợi nhuận năm 2015:	3.557.710.350 đồng.
Hiện giá lợi nhuận năm 2016:	956.041.602 đồng.
Tổng cộng:	5.488.587.943 đồng

(4)

Hai bên thỏa thuận giá trị vốn hóa Hợp đồng 01/HĐHT/04 ngày 09/01/2004 Hợp tác Đầu tư Dự án “ Khu dân cư đô thị mới Nam Thành Phố” làm tròn là: 5.400.000.000 đồng (Năm tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn) (4)

1.3. Phần cần trừ công nợ:

sau khi cần trừ các khoản nêu trên; Tính đến 31/12/2012 Sunco còn nợ SaiGon IPD số tiền là: (1) - (2) + (3) - (4) = 10.338.650.027 đồng (Mười tỷ ba trăm ba mươi tám triệu sáu trăm năm mươi ngàn hai mươi bảy đồng chẵn)

2. Về xử lý tồn đọng tiếp theo:

Hai bên thống nhất số công nợ : 10.338.650.027 đồng còn lại nói trên được chuyển thành vốn góp của SaiGon IPD vào dự án hiện tại giữa Sunco và Tập đoàn Sova Holdings SDN BHD (Malaysia) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) ngày 27/08/2007. Tỷ lệ vốn góp cụ thể của Sài Gòn IPD vào dự án căn cứ Hợp đồng hợp tác ký kết giữa Sài Gòn IPD và Sunco được Tập đoàn Sova Holdings SDN BHD (Malaysia) xác nhận.

3. Phần kết luận:

Hai bên cam kết thực hiện đúng những nội dung đã thống nhất trong biên bản làm việc này; trên cơ sở đó, tiến hành hoàn tất các thủ tục cần thiết liên quan theo đúng quy định pháp luật.

Biên bản này được các bên đọc lại và nhất trí cùng ký tên. Biên bản được lập thành 02 (hai) bản, mỗi bên giữ 01 (một) bản.

SUNCO

SÀI GÒN IPD

Tổng Giám Đốc

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Kế toán trưởng



Trần Ngọc Hải

Nguyễn Thị Sương



Vũ Xuân Đức

Phạm Văn Uẩn

4

CTY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KCN SÀI GÒN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
(Saigon IPD)
-----oOo-----

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----oOo-----

Số: 13/KCNSG-CNKT

Tp.HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2012

BIÊN BẢN ĐỐI CHIẾU CÔNG NỢ

Kính gửi: CTY CP XD VÀ THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG

Trích yếu : V/v xác nhận số liệu cho mục đích kiểm toán.

Để phục vụ cho công tác kiểm toán, đề nghị Quý Công ty vui lòng gửi cho chúng tôi bảng liệt kê chi tiết về khoản nợ mà chúng tôi còn phải thu (phải trả) Quý công ty tính đến ngày 31/12/2012 theo địa chỉ sau:

Phòng kế toán

Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (SAIGON IPD)

Địa chỉ : 938/180 Nguyễn Thị Định, KP3, P.Thạnh Mỹ Lợi, Q2, TP.HCM

Điện thoại : 08. 37422411 (23)

Fax: 08. 37422400 (Phòng TC-KT)

Tại thời điểm : 31/12/2012 số tiền mà Công ty TNHH MTV Phát Triển Khu Công Nghiệp Sài Gòn phải thu (phải trả) Quý Công ty là:

Đơn vị tính: VNĐ

SỐ HỢP ĐỒNG	NGÀY HỢP ĐỒNG	NỘI DUNG	SỐ TIỀN ĐÃ TẠM ỨNG (PHẢI THU)	SỐ TIỀN PHẢI THANH TOÁN
HĐ 01/HĐHTXD/03	18/08/2003	HĐ Hợp tác XD khu nhà ở cao cấp	1.000.000.000	0
HĐ 01/HĐHT/04	09/01/2004	HĐ Hợp tác đầu tư dự án KDC khu đô thị mới Nam Thành phố	5.000.000.000	0
02/HĐ-HTV	09/11/2005	Hợp đồng hỗ trợ vốn Cty Thái Dương	1.500.000.000	0
03/HĐ-HTV	24/4/2006	Hợp đồng hỗ trợ vốn Cty Thái Dương	88.000.000	0
		Phí bảo toàn vốn từ 09/11/2005 đến 31/12/2012	2.158.159.239	0
		Phí bảo toàn vốn năm 2010 phải thu bổ sung theo BB KT BCTC năm 2010 của IPC	201.765.683	0
		Phí bảo toàn vốn năm 2011 phải thu bổ sung theo BB BCTC năm 2011 của IPC	345.134.091	0

SỐ HÓA ĐƠN	NGÀY HÓA ĐƠN	NỘI DUNG	SỐ TIỀN ĐÃ TẠM ỨNG (PHẢI THU)	SỐ TIỀN PHẢI THANH TOÁN
HĐ 06/HĐ- HTV -khế ước 7K0050 và HĐ 12/HĐHTV	01/11/2007 - 25/12/2007 và 15/11/2010	Phải thu HĐ 06/HĐ- HTV và khế ước 7K0050 từ 01/11/2007-25/12/2007 - HĐ 12/HĐ-HTV - 05/11/2010	1.578.367.800	0
		Phí bảo toàn vốn theo HĐ 06/HĐ-HTV và khế ước 7K0050	1.094.122.988	0
HĐ 13/HĐ-HTV	28/04/2011	Hỗ trợ vốn trả nợ gốc NH (HĐ 6280LAV20100679- 10/5/2010)	3.000.000.000	0
HĐ 14/HĐ-HTV	17/05/2011	Hỗ trợ vốn trả nợ vay NH -HĐ LAV201001887- 21/5/2010 (2 tỉ -1,68 tỉ)	320.000.000	0
		Cộng	16.285.549.801	0



VŨ XUÂN ĐỨC

PHẦN XÁC NHẬN

Tại thời điểm 31/12/2012: Công ty có thu được các khoản tiền từ công ty TNHH MTV PT. KCN SÀI GÒN 15.738.650.000 đồng, tiền nộp thuế NTXN và nộp thuế TGTG 1.545.367.800 đồng, phải trả tiền nợ gốc 3.000.000.000 đồng, phải trả tiền nợ vay 320.000.000 đồng. Tổng cộng 16.285.549.801 đồng, công ty chứng tỏ không còn nợ.

Ngày tháng năm 2013

(Ký tên và đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC

TRỊNH NGỌC HẢI

5

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG HỢP TÁC ĐẦU TƯ

Số: 01/HĐHT-2013

- Căn cứ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh (BCC) số 02/HĐHT/2007 ngày 27/8/2007 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng & Thương mại Thái Dương (Sunco) và Tập đoàn Sova Holdings Sdn. Bhd (Malaysia) về việc thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư và xây dựng các công trình cao tầng thuộc dự án nhà ở, thương mại – dịch vụ tại trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận đầu tư số 4724000071 ngày 16/11/2007 và các giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh;
- Căn cứ nội dung Biên bản làm việc ngày 31/12/2012 giữa Công ty TNHH MTV Phát Triển KCN Sài Gòn (Saigon IPD) và Công ty CP Xây dựng Thương mại Thái Dương (SuncoJSC).

Hôm nay ngày 02 tháng 01 năm 2013, tại Văn phòng Công ty TNHH MTV Phát triển KCN Sài Gòn, chúng tôi gồm:

1. CÔNG TY CP XÂY DỰNG & THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG (Bên A)

Trụ sở chính : 101 Dân chủ, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Tp. HCM.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0300451902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần thứ tư ngày: 28/07/2011.

Mã số thuế : 0300451902.

Số tài khoản : 6280110100010012, tại Ngân hàng No&PTNT Đông Sài Gòn.

Điện thoại : (08) 3 7225 810 Fax: (08) 3 7225 800.

Người đại diện : Ông **TRỊNH NGỌC HẢI** Chức vụ: **Tổng Giám đốc.**



2. CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KCN SÀI GÒN (Bên B)

Trụ sở chính : 938/180 Ng Thị Định, P. Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. HCM.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0301086836 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 04/01/2011 và cấp lần hai ngày 21/11/2012.

Mã số thuế : 0301086836.

Số tài khoản : 6280421101210007, tại Ngân hàng No&PTNT Đông Sài Gòn.

Điện thoại : (08) 3 7422 411 Fax: (08) 3 7422 400.

Người đại diện : Ông **VŨ XUÂN ĐỨC** Chức vụ: **Tổng Giám đốc.**

Cùng tiến hành ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư sau khi đã thống nhất các điều khoản sau đây:

Điều 1: Nội dung hợp tác kinh doanh:

Bên A đồng ý cho bên B góp một phần vốn theo một tỷ lệ thỏa thuận vào số vốn mà bên A đã góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) số 02/HĐHT/2007 ngày 07/08/2007 được ký kết giữa bên A với Tập đoàn Sova Holdings Sdn.Bhd (Malaysia).

Điều 2: Thời hạn hợp tác:

- Thời hạn hợp tác là thời gian kể từ khi hai bên ký kết hợp đồng này đến khi Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (BCC) số 02/HĐHT/2007 ngày 07/08/2007 được chấm dứt.
- Hai bên có thể thanh lý hợp đồng trước thời hạn trên nếu Bên A mua lại toàn bộ phần vốn góp của Bên B đã góp theo Điều 3 của hợp đồng này theo giá trị tối thiểu.

Điều 3: Vốn góp, quyền lợi được hưởng, rủi ro và thời điểm phân chia:

3.1. Vốn góp:

Bên A đã góp vốn vào Tập đoàn Sova Holdings Sdn.Bhd theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) số 02/HĐHT/2007 ngày 07/08/2007 bằng quyền sử dụng đất 28.643 m² trị giá 7 triệu USD tương đương 112.980.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 14,89 % vốn góp.

Theo thỏa thuận đã thống nhất, Bên B góp 10.330.000.000 VN đồng chiếm tỷ lệ 9% trên tổng số vốn mà Bên A đã góp vào Tập đoàn Sova Holdings Sdn.Bhd theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh nói trên.

Trong thời hạn hợp đồng này còn hiệu lực, bên A được ưu tiên mua lại phần vốn góp của bên B với giá tối thiểu như sau:

Giá tối thiểu = Vốn gốc + lãi suất tiền gửi/năm + 1.5% vốn gốc/năm

Việc mua lại phần vốn góp nêu trên phải được thể hiện bằng văn bản và là cơ sở để thanh lý hợp đồng này.

3.2. Quyền lợi được hưởng:

Quyền lợi được hưởng chung là khoản tiền 15 % doanh thu khai thác theo Điều 9 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) số 02/HĐHT/2007 ngày 07/08/2007. Quyền lợi được của mỗi bên được phân chia theo tỷ lệ % vốn góp của mỗi bên nêu tại điều 3.1 của Hợp đồng này.

3.3. Rủi ro:

Rủi ro là khoản tiền không chia được từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) số 02/HĐHT/2007 ngày 07/08/2007. Rủi ro được phân chia theo tỷ lệ % vốn góp của mỗi bên nêu tại điều 3.1 của Hợp đồng này.

3.4. Thời điểm phân chia quyền lợi hoặc rủi ro: Thời điểm phân chia quyền lợi được hưởng hoặc rủi ro được tính từ ngày Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 được ký kết và có hiệu lực.

Điều 4. Các nguyên tắc tài chính

Hai bên phải tuân thủ các nguyên tắc tài chính kế toán theo qui định của pháp luật. Mọi quyền lợi được hưởng hoặc rủi ro phải ghi chép rõ ràng, đầy đủ, xác thực.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên A

- Bàn bạc cùng bên B giải quyết các vấn đề chung của hợp đồng này.

16-6
1Y
CHIA
VIỆT
NGHI
ĐON
5-01

- Ghi nhận phần vốn góp và báo cho Bên B biết tiến độ thực hiện và các quyền lợi, nghĩa vụ sau khi Hợp đồng này có hiệu lực.
- Hưởng mọi quyền lợi và cùng chịu rủi ro với bên B.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

- Góp vốn theo đúng tiến độ thỏa thuận.
- Ủy quyền và thống nhất mọi điều khoản, quyết định, cam kết của bên A đã, đang và sẽ làm việc, ký kết với đối tác là Cty Sova Holdings Sdn.Bhd.
- Hưởng mọi quyền lợi và cùng chịu rủi ro với bên A.

Điều 7. Điều khoản chung

- Hợp đồng này được hiểu và chịu sự điều chỉnh của Pháp luật nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- Hai bên cam kết thực hiện tất cả những điều khoản đã cam kết trong hợp đồng. Bên nào vi phạm hợp đồng gây thiệt hại cho bên kia phải bồi thường toàn bộ thiệt hại xảy ra và chịu phạt vi phạm hợp đồng.
- Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu bên nào có khó khăn trở ngại thì phải báo cho bên kia trong vòng 30 ngày kể từ ngày gặp khó khăn.
- Các bên có trách nhiệm thông tin kịp thời cho nhau tiến độ thực hiện công việc, đảm bảo bí mật mọi thông tin liên quan tới quá trình thực hiện Hợp đồng.
- Mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng này đều phải được thể hiện bằng phụ lục hợp đồng. Các phụ lục là phần không tách rời của hợp đồng này.
- Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng được giải quyết trước hết qua thương lượng, hoà giải, nếu hoà giải không thành việc tranh chấp sẽ được giải quyết tại Toà án có thẩm quyền.

Điều 8. Hiệu lực Hợp đồng

- Hợp đồng chấm dứt khi hết thời hạn hợp đồng theo quy định tại Điều 2 hợp đồng này hoặc các trường hợp khác theo qui định của pháp luật.
- Khi kết thúc Hợp đồng, hai bên sẽ làm biên bản thanh lý hợp đồng.
- Hợp đồng này gồm 03 trang bằng tiếng Việt và không thể tách rời nhau, được lập thành 04 (bốn) bản, mỗi Bên giữ 02 (hai) bản có giá trị pháp lý như nhau.

Đại diện bên A



Trịnh Ngọc Hải

Đại diện bên B //



Vũ Xuân Đức

6
E642/1



SUNCO JSC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THÁI DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN CAM KẾT

Số. 01/BB/SSS-2013

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2013

CƠ SỞ HỢP ĐỒNG:

CĂN CỨ VÀO Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("Hợp đồng BCC") Số 2/HDHT/2007 ngày 27 tháng 8 năm 2007 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương ("SuncoJSC") và Tập đoàn Sova Holdings Sdn, Bhd (Malaysia) ("Sova") về việc đầu tư và xây dựng các công trình cao tầng thuộc dự án nhà ở, thương mại dịch vụ tại trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận đầu tư số 47124000071 ngày 16/11/2007 và các giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh.

CĂN CỨ VÀO các Bản sửa đổi Hợp đồng BCC bao gồm Bản sửa đổi số 2/2012 có hiệu lực vào ngày 27/04/2012 ("Bản sửa đổi số 2");

XÉT RẰNG SuncoJSC và Công ty TNHH MTV Phát triển KCN Sài Gòn ("Saigon IPD") đã ký vào Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("Hợp đồng ICC") số 01/HDHT-2013 ngày 02 tháng 01 năm 2013, theo đó SuncoJSC đã đồng ý chuyển nhượng 9% (chín phần trăm) giá trị vốn góp trong hợp Hợp đồng ICC cho Saigon IPD.

Vào ngày 15 tháng 01, 2013, tại Văn phòng Công ty CP Xây dựng Thương mại Thái Dương, chúng tôi gồm:

1. CÔNG TY CP XÂY DỰNG & THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG

Trụ sở chính : 101 Dân chủ, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Tp. HCM
Người đại diện : Ông Trịnh Ngọc Hải
Chức vụ : Tổng giám đốc
Điện thoại : (08) 3 7225 810
Fax : (08) 3 7225 800

(Sau đây gọi là "SuncoJSC")

2. CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KCN SÀI GÒN

Trụ sở chính : 938/180 Nguyễn Thị Định, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2,
Tp. HCM
Người đại diện : Ông Vũ Xuân Đức
Chức vụ : Tổng giám đốc
Điện thoại : (08) 3 7422 411
Fax : (08) 3 7422 400

(Sau đây gọi là "Saigon IPD")

3. TẬP ĐOÀN SOVA HOLDINGS SDN, BHD (MALAYSIA)

Văn phòng điều hành : Đường số 25B & 2, Ấp Xóm Hổ, Xã Phú Hội, Nhơn Trạch,
Đồng Nai
Người đại diện : Chow Ah Kan
Chức vụ : Tổng Giám Đốc
Điện thoại : (061) 3 561 268
Fax : (061) 3 561 266

(Sau đây gọi là "Sova")

Các bên đồng ý kí kết Biên bản này như sau:

Điều 1: Hợp đồng BCC giữa Sova và SuncoJSC

- 1.1 Saigon IPD sau đây xác nhận là đã hiểu rõ các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng BCC và tất cả các văn bản sửa đổi đối với Hợp đồng BCC trước ngày kí kết Biên bản này.
- 1.2 Căn cứ vào Hợp đồng BCC, SuncoJSC sẽ được hưởng 15% (mười lăm phần trăm) và Sova hưởng 85% (tám lăm phần trăm) của tổng doanh thu (trước thuế VAT) thu được từ việc bán bất động sản thuộc Dự án.
- 1.3 Ngoài các bản sửa đổi khác đối với Hợp đồng BCC, vào ngày 27/04/2012 SuncoJSC và Sova đã thực hiện bản sửa đổi số 2 của Hợp đồng BCC, SuncoJSC đã chuyển toàn bộ quyền nhận doanh thu bán Khu D1 (khu căn hộ) của Dự án ("Khu D1"). Theo đó, Sova sẽ hoàn toàn hưởng doanh số bán và các lợi ích khác từ khu căn hộ này.
- 1.4 Hợp đồng BCC độc lập với Hợp đồng ICC, và do đó, SuncoJSC và Sova, là các bên liên quan đến Hợp đồng BCC, sẽ có trách nhiệm về việc thực thi của Hợp đồng BCC.

Điều 2: Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa SuncoJSC và Saigon IPD

- 2.1 Các Bên công nhận rằng SuncoJSC và Saigon IPD đã kí Hợp đồng ICC, theo đó, các bên đã đồng ý rằng:
 - (i) Saigon IPD sẽ, với tư cách là đối tác với Sunco, góp một khoản tương đương với 9% (chín phần trăm) tổng giá trị vốn góp của SuncoJSC theo Hợp đồng ICC;
 - (ii) SuncoJSC và Saigon IPD sẽ cùng chia sẻ rủi ro và/hoặc lợi ích từ rủi ro và/hoặc lợi ích của SuncoJSC theo Hợp đồng BCC theo tỉ lệ góp vốn của mỗi bên;
 - (iii) Hợp đồng ICC sẽ không có ảnh hưởng trực tiếp tới Hợp đồng BCC. Theo đó, Saigon IPD sẽ không phải là một bên trong Hợp đồng BCC và sẽ không hưởng quyền và lợi ích nào trực tiếp từ Hợp đồng BCC. Tất cả các quyền và lợi ích của Saigon IPD sẽ được phân bổ theo và bởi SuncoJSC và không phải trực tiếp từ Hợp đồng BCC.

- 2.2 Các điều khoản của Hợp đồng ICC sẽ có hiệu lực từ ngày kí cho tới ngày chấm dứt của Hợp đồng BCC. Các Bên sẽ đồng ý thêm rằng bất kì việc chuyển nhượng nào của Saigon IPD sẽ phải được thông qua bằng văn bản bởi các Bên.
- 2.3 Hợp đồng ICC độc lập với Hợp đồng BCC, và theo đó, và Saigon IPD, là các bên của Hợp đồng ICC, sẽ cùng nhau chịu trách nhiệm về việc thực hiện Hợp đồng ICC.

Điều 3: Cam kết của các Bên

- 3.1. Sova công nhận việc chuyển nhượng một phần vốn góp cho Saigon IPD, theo các điều khoản và điều kiện quy định tại Biên bản này.
- 3.2. SuncoJSC và Saigon IPD qua đây xác nhận rằng việc chuyển nhượng vốn góp của SuncoJSC theo Hợp đồng ICC sẽ không bao gồm bất kể khoản thu nào từ Khu D1 (bởi vì SuncoJSC không còn quyền và quyền lợi nào trong đó). Để tránh mọi sự nhầm lẫn/bất tiện nào trong việc thi hành các quyền của các Bên, các Bên đồng ý rằng SuncoJSC và đối tác (Saigon IPD) sẽ làm tốt nhất trong giới hạn được quy định bởi pháp luật Việt Nam để chuyển quyền sở hữu tòa nhà cho bất kì pháp nhân nào của Sova tại Việt Nam ngay khi được thành lập, bao gồm nhưng không giới hạn việc thực hiện tất cả các thủ tục, xin chấp thuận và/ hoặc giấy phép từ cơ quan có thẩm quyền, và/hoặc thực hiện tất cả các tài liệu cần thiết hoặc yêu cầu cho việc chuyển nhượng.

SuncoJSC và Saigon IPD sẽ cùng chịu trách nhiệm cho việc thi hành mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của SuncoJSC theo Hợp đồng BCC, bao gồm trong Khu D1. Vì khu D1 Sunco đã chuyển nhượng lại toàn bộ cho Sova, nên IPD không có trách nhiệm cũng như quyền lợi gì đối với Khu D1. IPD chỉ chịu trách nhiệm bằng 9% (chín phần trăm) chiếm trong tổng số đầu tư của Sunco trong Dự án (nhưng trừ Khu D1).

- 3.3. Các bên đồng ý rằng Hợp đồng BCC giữ nguyên hiệu lực đối với Sova và Sunco. Tất cả các điều khoản thực hiện theo Hợp đồng BCC ràng buộc và phải được hoàn toàn tuân thủ bởi SuncoJSC và Sova mà không chịu bất kì sự ảnh hưởng nào từ Saigon IPD hay bất kì tác động nào có thể làm thay đổi Hợp đồng BCC. Như vậy, sẽ không có bất kì sửa đổi nào đối với Giấy chứng nhận Đầu Tư của Hợp đồng BCC bất kể việc chuyển nhượng của SuncoJSC và/hoặc Hợp đồng ICC. Biên bản

này sẽ không được giải thích hoặc hiểu như là một phần bổ sung hoặc sửa đổi của Hợp đồng BCC.

- 3.4. Saigon IPD không có quyền can thiệp vào việc thực hiện cũng như sửa đổi Hợp đồng BCC của SuncoJSC và Sova
- 3.5. Saigon IPD sẽ hợp tác với SuncoJSC trong quá trình thực hiện dự án theo Hợp đồng BCC. Theo đó, Saigon IPD sẽ cùng nhận quyền lợi của SuncoJSC theo Hợp đồng BCC, và cùng với SuncoJSC chịu tất cả trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng BCC. Tương tự như Điều 3.2 IPD chịu trách nhiệm bằng tỷ lệ tham gia 9% (chín phần trăm) trong số góp vốn của Sunco trong Dự án (nhưng trừ khu D1).
- 3.6. Saigon IPD sẽ không có quyền chuyển nhượng quyền lợi (được nhận từ Sunco) mà không có sự chấp thuận từ SuncoJSC và Sova.
- 3.7. Các Bên chịu trách nhiệm rằng các Bên tuân thủ và hợp tác với các bên còn lại trong việc thực thi tất cả các điều khoản và điều kiện quy định trong Biên bản này.
- 3.8. SuncoJSC sẽ thông báo cho IPD về quyền lợi được hưởng hoặc rủi ro thiệt hại trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày phát sinh sự việc và tiến độ thực hiện hàng quý, hàng năm.
- 3.9. Các bên sẽ thông báo nhanh chóng về các khó khăn và trở ngại tới các bên khác trong quá trình thực hiện các hợp đồng, tương ứng với Hợp đồng BCC và Hợp đồng ICC.

Điều 4. Bảo mật

Các bên sẽ giữ bí mật tất cả các thông tin liên quan tới Biên bản này. Mọi sự tiết lộ thông tin của bất kì bên nào, mà gây thiệt hại cho các bên khác, sẽ chịu trách nhiệm đền bù thường thiệt hại đó theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tuy nhiên, sự tiết lộ đó sẽ không được coi là vi phạm nếu:

- (i) Sự tiết lộ được thực hiện theo lệnh/yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hoặc
- (ii) Sự tiết lộ đó được thực hiện với mục đích cho thực hiện nội bộ của bên đó (tiết lộ cho tư vấn, cố vấn và các nhân sự của một bên).

Điều 5. Giải quyết tranh chấp

Tất cả các tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Biên bản này hoặc việc thực hiện Thỏa thuận này sẽ được giải quyết theo Quy tắc Trọng Tài của Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam (VIAC) bởi ba trọng tài viên được chỉ định quy định của quy tắc. Tất cả các chi phí phát sinh trong quá trình tổ tụng trọng tài sẽ được bên thua chi trả. Pháp luật áp dụng là luật Việt Nam. Ngôn ngữ trọng tài là tiếng Việt và nơi xét xử là tại thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điều 6. Các điều khoản khác

- 6.1 Cho mục đích của Biên bản này, bất kỳ dẫn chiếu nào đến Hợp đồng BCC có nghĩa là Hợp đồng BCC và tất cả các bản sửa đổi, bổ sung và/ hoặc phụ lục của nó.
- 6.2 Biên bản này được lập thành ba (03) bản gốc bằng cả tiếng Anh và tiếng Việt. Mỗi bên sẽ giữ một bản gốc. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa bản tiếng Anh và tiếng Việt, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 6.3 Biên bản này sẽ có hiệu lực kể từ ngày kí tới ngày hết hạn Hợp đồng BCC.

Đại diện cho CÔNG TY CP
XÂY DỰNG & THƯƠNG
MẠI THÁI DƯƠNG



Tên: Trịnh Ngọc Hải

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Đại diện cho CÔNG TY
TNHH MTV PHÁT
TRIỂN KCN SÀI GÒN



Tên: Vũ Xuân Đức

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Đại diện cho TẬP ĐOÀN
SOVA HOLDINGS SDN,
BHD (MALAYSIA)



Tên: Chow Ah Kay

Chức vụ: Tổng Giám Đốc



TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1261/TB.CT.QLCKTTĐ

Đồng Nai, ngày 13 tháng 10 năm 2018

THÔNG BÁO
Về việc nộp tiền thuê đất

I- PHÂN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 1724/PCTTĐC ngày 03/10/2018 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai. Cục thuế tỉnh Đồng Nai xác định và thông báo nộp tiền thuê đất như sau:

1. Tên người nộp tiền thuê đất: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương

- Mã số thuế (nếu có): 0300451902

- Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền thuê đất: 101 Dân Chủ, phường Bình Thọ, Quận thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Điện thoại:

Email:

- Ngành nghề kinh doanh:

2. Đại lý thuế (nếu có)

- Mã số thuế:

- Địa chỉ:

3. Thừa đất số:

Thuộc tờ bản đồ số:

4. Loại đường/khu vực: xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

5. Vị trí thửa đất (1, 2, 3, 4...):

6. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thể dục thể thao, đất giao thông.

7. Nguồn gốc đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

8. Thời hạn thuê đất (năm): đến ngày 10/7/2053.

9. Diện tích đất thuê: 22.402,0m²

9.1. Diện tích phải nộp tiền thuê đất: 22.402,0m²

9.2. Diện tích không phải nộp tiền thuê:

10. Hình thức thuê đất: (trả tiền một lần/ trả tiền hàng năm): Trả tiền hàng năm

11. Giá đất tính tiền thuê đất tại thời điểm phải nộp tiền thuê đất:

11.1 Giá đất tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm (đồng/m²/năm):

11.2 Giá đất tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (đồng/m²):

12. Mức tỷ lệ (%) giá đất tính thu tiền thuê đất:

13. Tổng số tiền thuê đất phải nộp:

Số tiền phải nộp từ ngày 31/10/2008 đến ngày 31/12/2017: 1.439.279.466 đồng

Số tiền phải nộp 01 năm (năm 2018): 202.062.869 đồng

14. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có):

15. Miễn, giảm tiền thuê đất:

15.1 Miễn tiền thuê đất:

15.1.1. Lý do miễn:

16. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước (đồng): 1.641.342.335 đồng

Số tiền phải nộp từ ngày 18/2/2008 đến ngày 31/12/2017: 1.439.279.466 đồng (Bảng chữ: Một tỷ bốn trăm ba mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi chín nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng).

Số tiền phải nộp 01 năm (năm 2018): 202.062.869 đồng (Bảng chữ: Hai trăm lẻ hai triệu, không trăm sáu mươi hai nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng)

17. Số tiền thuê đất còn phải nộp trong trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng:

18. Địa điểm nộp: Kho Bạc nhà nước tỉnh Đồng Nai. TK 71111054274

Nộp theo chương loại khoản mục Tiểu mục 3601

19 Thời hạn nộp tiền:

Đối với số tiền phải nộp 1.641.342.335 đồng: chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ký thông báo này.

Số tiền phải nộp hàng năm (từ năm 2019 đến năm 2021): kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm.

Trường hợp người nộp thuế đã nộp một phần tiền thuê đất thì nộp phần còn lại vào Ngân sách nhà nước.

Quá ngày phải nộp theo quy định mà người thuê đất chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Trường hợp đã tạm nộp tiền thuê đất, đơn vị liên hệ với Cục thuế tỉnh Đồng Nai để đối chiếu nhằm xác định số tiền thuê đất nộp thừa hoặc thiếu.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp tiền sử dụng đất liên hệ với Cục thuế tỉnh Đồng Nai (Phòng Quản lý các khoản thu từ đất) theo số điện thoại 0251.3843.004 (gặp: Thảo Linh); địa chỉ: Cục thuế tỉnh Đồng Nai - Số 87 CMT8 Phường Hòa Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Cục thuế tỉnh Đồng Nai thông báo để người nộp tiền thuê đất biết và thực hiện.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Ngày tháng năm

Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có)

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
RA THÔNG BÁO
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Tấn Lợi

II-PHẦN XỬ LÝ PHÁT CHẬM NỘP TIỀN THUẾ ĐẤT (Dành cho cơ quan thu tiền):

1. Số ngày chậm nộp tiền thuê đất theo quy định:

2. Số tiền chậm nộp tiền thuê đất (đồng):

(Viết bằng chữ:

.....ngày tháng năm

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ



Không ghi vào
lưu vực này

GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tiền mặt ☐ Chuyển khoản ☒

(Đánh dấu X vào ô tương ứng)

Mẫu số C1- 02/NS
(TT số 119/2014/TT-BTC ngày 25/08/2014
của Bộ Tài Chính)
Mã Nợ: NTDTTCB
Số: FT183060RJ093907

Người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI
DƯƠNG

Mã số thuế: 0300451907

Địa chỉ: 394 Nguyễn Duy Trinh - Phường Bình Trưng Đông

Huyện: Quận 2

Tỉnh, TP: TP. Hồ Chí Minh

Người nộp thay:

Mã số thuế:

Địa chỉ:

Huyện:

Tỉnh, TP:

Đề nghị NH (KBNN): Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam

trích TK số: 10221286121017

hoặc thu tiền mặt để:

Nộp vào NSNN ☒ TK tạm thu(1) ☐ TK thu hồi quỹ hoàn thuế GTGT(2) ☐

Tại KBNN: VP KBNN Đồng Nai

Tỉnh, TP: Tỉnh Đồng Nai

Mô tại NH/TM ủy nhiệm thu:

Trường hợp nộp theo kết luận của CQ có thẩm quyền(3):

Kiểm toán NN ☐

Thanh tra TC ☐

Thanh tra CP ☐

CQ có thẩm quyền khác ☐

Cơ quan quản lý thu: Cục thuế tỉnh Đồng Nai

Mã CQ thu: 1954274

Tờ khai HQ số(1):

ngày:

Loại hình XNK(1):

Phần dành cho NNT ghi khi nộp tiền vào NSNN			Phần dành cho NH ủy nhiệm thu/KBNN ghi khi thu tiền(2)	
STT	Nội dung các khoản nộp NS(4)	Số tiền	Mã NDKT	Mã chương
1	Tiền thuế mặt đất hàng năm; Kỳ 11/2018; Ghi chức: Tiền thuế đất theo TB số 1281/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 19/10/2018.	1.841.342.335	3801	554
Tổng tiền		1.841.342.335		

Tổng số tiền ghi bằng chữ: Một tỷ sáu trăm bốn mươi một triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm ba mươi lăm đồng

PHẦN KBNN GHI		
	Mã CQ thu:	Nợ TK:
	Mã ĐBHC:	Có TK:
	Mã nguồn NSNN:	

✓	Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG Ngày ký: 02/11/2018 16:05:47
✓	Người ký: Tổng cục Thuế Ngày ký: 02/11/2018 16:05:38
✓	Người ký: NGÂN HÀNG TMCP KỸ THƯƠNG VIỆT NAM Ngày ký: 02/11/2018 16:06:01

9

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

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

BẢN SẠO

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 1068544114

Chứng nhận lần đầu: ngày 16 tháng 11 năm 2007

Chứng nhận thay đổi lần thứ 1: ngày 13 tháng 11 năm 2018

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Thông tư 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 Quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 74/2016/QĐ-UBND ngày 07/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định tổ chức và hoạt động của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ các văn bản pháp luật liên quan;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 47124000071, chứng nhận lần đầu ngày 16/11/2007 đến chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 14/8/2012 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 3879/QĐ-UBND ngày 05/11/2018 của UBND tỉnh;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương nộp ngày 19 tháng 7 năm 2018, hồ sơ bổ sung nộp ngày 19/7/2018 và ngày 05/9/2018.

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TỈNH ĐỒNG NAI

Chứng nhận:

Dự án đầu tư: KHU CAO ỐC LIÊN HIỆP (TRUNG TÂM THÀNH PHỐ NHƠN TRẠCH); Giấy chứng nhận đầu tư số 47124000071 chứng nhận lần đầu ngày 16/11/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 14/11/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 22/6/2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 14/8/2012 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp;

Được đăng ký điều chỉnh nhà đầu tư thực hiện dự án, điều chỉnh vốn góp để thực hiện dự án và tiến độ thực hiện dự án.

Nhà đầu tư:

1. Nhà đầu tư thứ nhất:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI THÁI



chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300451902 đăng ký lần đầu ngày 25/8/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 25/12/2017 do Phòng Đăng ký Kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp;

Trụ sở chính tại số 394, Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Đông, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Hải, sinh ngày 30/4/1954, giấy chứng minh nhân dân số 020022089 cấp ngày 05/01/2010 tại Công an thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ thường trú tại số 01 đường 990, phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

2. Nhà đầu tư thứ hai:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ (INTRESCO), Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302199864 đăng ký lần đầu ngày 28/12/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 11/5/2016 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp;

Trụ sở chính tại số 18 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Minh Thuận, sinh ngày 01/11/1957, giấy chứng minh nhân dân số 020137114 cấp ngày 12/12/2012 tại Công an thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ thường trú tại số 76 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

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

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: KHU CAO ỐC LIÊN HỢP (TRUNG TÂM THÀNH PHỐ NHƠN TRẠCH).

2. Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng Khu chung cư cao tầng, khách sạn, dịch vụ, thương mại, văn phòng cao tầng để bán hoặc cho thuê tại các lô D, E, F, H, I theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng khu trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Văn bản số 385/UBT ngày 24/01/2003 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 18/8/2009 và Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 22/4/2010.

3. Quy mô dự án: chiều cao tầng lô D, E, F, H, I từ tầng 14-16 tầng (không bao gồm tầng hầm để xe và tầng kỹ thuật) tương đương với chiều cao không quá 65m, trên cốt đất tự nhiên trung bình 24m. Cơ cấu sử dụng đất thực hiện theo Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 22/4/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt thiết bị chiếu sáng cảnh báo hàng không 24/24 giờ hàng ngày trên nóc công trình theo quy định của tổ chức Hàng không dân dụng quốc tế (ICAO).



4. Địa điểm thực hiện dự án: xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.000.000.000.000 (Một ngàn tỷ) đồng.
Trong đó:

Vốn góp để thực hiện dự án là 1.000.000.000.000 (Một ngàn tỷ) đồng, chiếm tỷ lệ 100% tổng vốn đầu tư.

- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương góp 150.000.000.000 (Một trăm năm mươi tỷ) đồng, bằng giá quyền sử dụng đất 28.643m² tại các lô D, E, F, H, I theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng khu trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt, chiếm 15% vốn góp.

- Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (Intresco) góp 850.000.000.000 (Tám trăm năm mươi tỷ) đồng bằng tiền mặt, chiếm 85% vốn góp, theo tiến độ thực hiện dự án.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (Năm mươi) năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2007.

7. Tiến độ thực hiện dự án:

- Thời gian xây dựng công trình: 05 năm

+ Từ tháng 9/2018 – tháng 12/2020: đầu tư xây dựng chung cư tại lô D và E, hoàn thiện chung cư lô D1, xây dựng mới chung cư lô D2, E1 và E2.

+ Từ tháng 10/2020 – tháng 9/2023: đầu tư xây dựng khu khách sạn – thương mại tại lô F và 02 khu văn phòng tại lô H và I.

- Thời gian vận hành; kinh doanh công trình:

+ Quý IV/2018: kinh doanh, vận hành chung cư lô D1.

+ Quý IV/2019: kinh doanh, vận hành chung cư lô D2, E1, E2.

+ Quý IV/2023: kinh doanh, vận hành khu khách sạn – thương mại tại lô F và 02 khu văn phòng tại lô H và I.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp: thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu: thực hiện theo quy định hiện hành.

3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất: thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 3: Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư phải 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.

- Chịu trách nhiệm tính toán tổng vốn đầu tư dự án và nguồn vốn xây dựng công trình theo quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm đảm bảo về nguồn vốn xây dựng công trình theo qui định của pháp luật, đồng thời phải đảm bảo tiến độ góp vốn và tiến độ xây dựng theo cam kết tại hồ sơ xin cấp quyết định chủ trương đầu tư; đảm bảo đầu tư công trình kỹ thuật trong khu vực dự án và tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc qui hoạch theo qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Văn bản số 385/UBT ngày 24/01/2003 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2367/QĐ-UBND ngày 18/8/2009 và Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 22/4/2010.

- Công ty Cổ phần xây dựng Thương mại Thái Dương và Công ty Sova Holding SDN.BDH (Malaysia) phải thực hiện thủ tục chấm dứt hoạt động văn phòng điều hành của nhà đầu tư nước ngoài trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh tại địa chỉ: góc đường 25B, đường số 2, ấp Xóm Hố, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch theo qui định tại Điều 50 Luật Đầu tư.

- Công ty Sova Holding SDN.BDH (Malaysia) có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về thuế theo đúng quy định của pháp luật về thuế do chuyển nhượng vốn góp cho Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà (bên nhận chuyển nhượng vốn) có trách nhiệm xác định, kê khai, khấu trừ và nộp thay Công ty Sova Holding SDN.BDH (Malaysia) số thuế TNDN phải nộp phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng vốn tại Việt Nam theo quy định tại Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính. Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà thực hiện nộp hồ sơ khai thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng vốn nêu trên tại Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo qui định của Luật bảo vệ môi trường, Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ qui định về qui hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Nhơn Trạch rà soát, tổng hợp diện tích đất lúa cụ thể đến từng thửa đất trong hồ sơ địa chính để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, Điều 58, Luật Đất đai năm 2013.

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường lập các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Tuân thủ quy định của pháp luật về Đầu tư, triển khai thực hiện dự án theo



đúng nội dung quy định tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Chịu trách nhiệm duy trì, vận hành, bảo dưỡng khu dân cư và hạ tầng dự án theo các qui định của Nhà nước và của tỉnh Đồng Nai.

- Nhà đầu tư thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và các pháp luật có liên quan. Cung cấp các văn bản tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật

- Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư 2014.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 03 (ba) bản gốc; Công ty cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương được cấp 01 bản, Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai.

CHUNG THỰC BẢN SƠ DUNG VỚI BẢN CHÍNH

Số Chứng Thực: 23391

Quyển số: 03 TP/CC-SCT/SGT

Ngày 19 tháng 11 năm 2018

PHÓ CHỦ TỊCH UBND P. BÌNH TRUNG TÂY

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hữu Nguyên



Võ Thị Thanh Phương



Digitally signed
by Vn phòng y
ban nhân dân
Date:
2019.06.30
13:27

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 2157/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 28 tháng 6 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng
Thương mại Thái Dương để đầu tư xây dựng khách sạn thương mại
và cao ốc văn phòng cho thuê, khu thể dục thể thao và bãi đậu xe
tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

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

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

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy
định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ
sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất,
thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài
nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều
chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài nguyên
và Môi trường hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày
15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 597/TTr-
STNMT ngày 11/6/2019,

QUYẾT ĐỊNH:



Điều 1. Phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương để đầu tư xây dựng khách sạn thương mại và cao ốc văn phòng cho thuê, khu thể dục thể thao và bãi đậu xe tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, với các nội dung sau:

1. Mục đích định giá đất và các thông tin về khu đất định giá:

a) Mục đích định giá đất: Xác định giá đất để tính tiền thuê đất.

b) Các thông tin về khu đất định giá:

- Diện tích định giá: 22.402 m².

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thể dục, thể thao.

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

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 9006/2018 tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác lập ngày 11/9/2018.

2. Phê duyệt kết quả định giá đất cụ thể như sau:

Phương án giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương để đầu tư xây dựng khách sạn thương mại và cao ốc văn phòng cho thuê, khu thể dục thể thao và bãi đậu xe tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, cụ thể như sau:

T T	Diễn giải	Vị trí	Diện tích (m ²)	Giá đất định giá (đồng/m ²)
I	Tính cho thời hạn sử dụng đất 840 tháng			
1	Đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp thuộc đường Tôn Đức Thắng (đoạn qua xã Long Tân, Phước Thiện, Phú Hội, Phú Thạnh)	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	9.615,9	5.017.000
		Từ sau mét 40 đến hết mét thứ 100	209,3	3.511.900
2	Đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp thuộc đường Nguyễn Hữu Cánh (đường số 2 cũ) đoạn qua xã Long Tân, Phú Hội	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	1.631,6	3.891.000
3	Đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp và đất thể dục, thể thao thuộc đường 28 tháng 4	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	8.755,9	2.416.000

4	Đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp thuộc đường Thích Quảng Đức	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	2.189,3	2.416.000
II Tính cho thời hạn sử dụng đất còn lại 416 tháng				
1	Đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp thuộc đường Tôn Đức Thắng (đoạn qua xã Long Tân, Phước Thiện, Phú Hội, Phú Thạnh)	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	9.615,9	2.484.610
		Từ sau mét 40 đến hết mét thứ 100	209,3	1.739.227
2	Đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp thuộc đường Nguyễn Hữu Cánh (đường số 2 cũ) đoạn qua xã Long Tân, Phú Hội	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	1.631,6	1.926.971
3	Đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp và đất thể dục, thể thao thuộc đường 28 tháng 4	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	8.755,9	1.196.495
4	Đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp thuộc đường Thích Quảng Đức	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	2.189,3	1.196.495

Điều 2. Căn cứ giá đất phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Cục thuế tỉnh Đồng Nai tính toán cụ thể số tiền thuê đất và thông báo cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương để nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký phụ lục hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương và cung cấp thông tin địa chính khu đất cho Cục thuế tỉnh theo quy định.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục thuế tỉnh, Chủ tịch huyện Nhơn Trạch, Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương, Chủ tịch UBND xã Phú Hội, các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này/.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó văn phòng;
- Lưu: VT, KT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
ĐẠI CHỨC CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Hùng

11



SUNCO . JSC
CTY CP XDTM THÁI DƯƠNG

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

Số: 19./CV-2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2019

Kính gửi: Lãnh đạo Cty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn.

V/v. Thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư số: 01/HĐHT-2013

Thưa quý công ty, trước đây năm 2013 giữa 02 bên Cty CP xây dựng thương mại Thái Dương (SuncoJSC) và Cty TNHH MTV phát triển KCN Sài Gòn (nay là Cty CP tiếp vận Đông Sài Gòn - ESL) đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số: 01/HĐHT-2013 ngày 02/01/2013.

Theo qui định tại Điều 03 của hợp đồng hợp tác đầu tư số: 01/HĐHT-2013, về vốn góp, quyền lợi được hưởng, rủi ro và thời điểm phân chia, hai bên thống nhất bên B (Cty TNHH MTV phát triển KCN Sài Gòn nay là Cty CP tiếp vận Đông Sài Gòn - ESL) góp 10.330.000.000đ chiếm tỷ lệ 9% trên tổng số vốn mà bên A (Cty CP XDTM Thái Dương – SuncoJSC) đã góp vào Tập đoàn Sova Holdings – Malaysia. (vốn góp của bên A vào Tập đoàn Sova là 28.643m² đất trị giá 07 triệu USD tương đương 112.980.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 14,89% vốn góp).

Tuy nhiên, hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Cty SuncoJSC và Sova Holdings đã hết hạn theo qui định tại Điều 6 Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 47124000071 thay đổi lần 3 ngày 14/08/2012 (tiến độ thực hiện đầu tư từ tháng 12/2009 đến 31/12/2017).

Cty CP XDTM Thái Dương và Cty Sova Holdings đã ký thanh lý hợp đồng bắt buộc vì đã hết hạn triển khai xây dựng.

Cty Sova Holdings phải chịu lỗ hơn 250 tỷ đồng chi phí đã đầu tư vào dự án, đồng ý chuyển nhượng vốn lại cho Cty CP Kinh doanh Nhà (Intresco) để Intresco thay thế Cty Sova Holdings ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với SuncoJSC tiếp tục đầu tư thực hiện dự án.

Ngày 28/06/2019 UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định số 2057/QĐ-UBND phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất cho Cty CP XDTM Thái Dương để đầu tư xây dựng khách sạn thương mại và cao ốc văn phòng cho thuê, khu thể dục thể thao và bãi đậu xe tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch theo quyết định phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất cụ thể như sau:

- 1) Tính cho thời hạn sử dụng đất 840 tháng # 70 năm.
- 2) Tính cho thời hạn sử dụng đất còn lại 416 tháng (34 năm 08 tháng).

Cty CP XDTM Thái Dương được thuê 22.402m² đất, vị trí khu đất thuộc xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch để sử dụng vào mục đích xây dựng khách sạn thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê, khu thể dục thể thao và làm bãi đậu xe theo 05 Giấy chứng nhận QSDĐ có thời hạn sử dụng đến 10/07/2053 gồm:

- Giấy CNQSDĐ số: BA 853019, thửa đất số: 341, tờ bản đồ số: 35, địa chỉ xã Phú Hội – huyện Nhơn Trạch – tỉnh Đồng Nai, diện tích: 1.905m², ký ngày: 15/03/2010;
- Giấy CNQSDĐ số: BA 853020, thửa đất số: 344, tờ bản đồ số: 35, địa chỉ xã Phú Hội – huyện Nhơn Trạch – tỉnh Đồng Nai, diện tích: 4.271m², ký ngày: 15/03/2010;
- Giấy CNQSDĐ số: BA 853021, thửa đất số: 345, tờ bản đồ số: 35, địa chỉ xã Phú Hội – huyện Nhơn Trạch – tỉnh Đồng Nai, diện tích: 3.096m², ký ngày: 15/03/2010;
- Giấy CNQSDĐ số: BA 853023, thửa đất số: 343, tờ bản đồ số: 35, địa chỉ xã Phú Hội – huyện Nhơn Trạch – tỉnh Đồng Nai, diện tích: 4.444m², ký ngày: 17/05/2010;
- Giấy CNQSDĐ số: BV 048123, thửa đất số: 346, tờ bản đồ số: 35, địa chỉ xã Phú Hội – huyện Nhơn Trạch – tỉnh Đồng Nai, diện tích: 8.686m², ký ngày: 13/10/2014.

Cty CP XDTM Thái Dương đã đóng tiền thuê đất đến cuối năm 2018 là: 1,641 tỷ đồng (theo Thông báo số: 1261/TB-CT-QLCKTTĐ ngày 19/10/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai).

Theo quyết định số 20577/QĐ-UBND ngày 28/06/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai, Cty CP XDTM Thái Dương phải đóng tiền sử dụng đất còn lại là 416 tháng # 34 năm 08 tháng như sau: (kèm quyết định):

1	Đất thương mại, dịch vụ và đất SXKD, phi nông nghiệp thuộc đường Tôn Đức Thắng (đoạn qua xã Long Tân, Phước Thiện, Phú Hội, Phú Thanh)	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	9.615,9 x 2.484.610	23.891.761.299
		Từ sau mét 40 đến hết mét thứ 100	209,3 x 1.739.227	364.020.211
2	Đất thương mại, dịch vụ và đất SXKD, phi nông nghiệp thuộc đường Ng. Hữu Cánh (đường số 2 cũ) đoạn qua xã Long Tân, Phú Hội	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	1.631,6 x 1.926.971	3.144.045.883,6
3	Đất thương mại, dịch vụ, đất SXKD, phi nông nghiệp và đất thể dục, thể thao thuộc đường 28 tháng 4	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	8.755,9 x 1.196.495	10.476.390.570,5
4	Đất thương mại, dịch vụ, đất SXKD, phi nông nghiệp thuộc đường Thích Quảng Đức	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40	2.189,3 x 1.196.495	2.619.486.503,5
Cộng			22.402m²	40.495.704.467,6

Để tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Intresco, Cty CP XDTM Thái Dương đề nghị Cty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn tham gia đóng góp tiền thuê đất theo tỷ lệ như sau:

$(1,641 \text{ tỷ} + 40,5 \text{ tỷ}) \times 0,09 \# 3,793 \text{ tỷ đồng (Ba tỷ, bảy trăm chín mươi ba triệu đồng).}$

Kính đề nghị quý công ty sớm có ý kiến phản hồi.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch HĐQT SuncoJSC;
- Lưu.



12

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số 5713 /TB-CT

Đồng Nai, ngày 30 tháng 7 năm 2019

THÔNG BÁO
Về đơn giá thuê đất

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương
Mã số thuế: 0300451902
Địa chỉ: 101, Dân Chủ, phường Bình Tho, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014; Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014;

Căn cứ Quyết định số 4114/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại Thái Dương chuyển hình thức thuê đất tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch,

Căn cứ Quyết định số 2057/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại Thái Dương để đầu tư xây dựng khách sạn thương mại và cao ốc văn phòng cho thuê, khu thể dục thể thao và bãi đậu xe tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch;

Căn cứ Phiếu chuyển số 63A/PCTTĐC ngày 10/7/2019 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai về việc xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước. Cục Thuế tỉnh Đồng Nai thông báo đơn giá thuê đất như sau:

- Địa chỉ thửa đất: xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích tính tiền thuê đất: 22.402,0m²
- Thời hạn thuê đất: đến ngày 10/7/2053.
- Thời điểm tính tiền thuê đất: từ ngày 21/11/2018
- Hình thức nộp tiền thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần
- Đơn giá thuê đất: Theo Quyết định số 2057/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai:

+ Đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp thuộc đường Tôn Đức Thắng (đoạn qua xã Long Tân, Phước Thiện, Phú Hội,

Phủ Thạnh).

- Từ mốc lộ giới đến mét thứ 40: (diện tích 9.615,9m²): 2.484.610đ/m²
- Từ sau mét thứ 40 đến mét thứ 100: (diện tích 209,3m²): 1.739.227đ/m²
- + Đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp thuộc đường Nguyễn Hữu Cánh (đường số 2 cũ) đoạn qua xã Long Tân, Phú Hội:
 - Từ mốc lộ giới đến mét thứ 40. (diện tích 1.631,6m²): 1.926.971đ/m²
 - + Đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp và đất thể dục, thể thao thuộc đường 28 tháng 4.
 - Từ mốc lộ giới đến mét thứ 40: (diện tích 8.755,9m²): 1 196 495đ/m²
 - + Đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp thuộc đường Thích Quảng Đức:
 - Từ mốc lộ giới đến mét thứ 40: (diện tích 2.189,3m²): 1 196.495đ/m²

Đơn giá thuê đất tại Thông báo này được ghi vào Hợp đồng thuê đất và là căn cứ xác định số tiền thuê đất phải nộp theo quy định của Pháp Luật.

Nơi nhận: *fk*

- Như trên,
- Sở Tài nguyên-Môi trường;
- Lãnh đạo Cục;
- Lưu VT, QLCKTTĐ
- T Lmh (08b)

KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Tấn Lợi

13

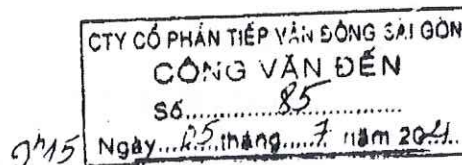


SUNCO JSC
CTY CP XDTM THÁI DƯƠNG

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 06 năm 2021

Số: 13../CV-2021
V/v Thực hiện hợp đồng
Hợp tác kinh doanh



Kính gửi: Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn

Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Thái Dương (Công ty Thái Dương) nhận được văn bản số 42/ESL-KHĐT ngày 18/06/2021 của Công ty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn.

Công ty Thái Dương xin được phúc đáp cho quý công ty như sau:

Ngày 29/07/2019 và ngày 02/12/2019 Công ty Thái Dương đã có 2 văn bản số 19/CV-2019 và 40/CV-2019 kính gửi quý công ty để báo cáo về việc hợp tác đầu tư với Công ty Sova Holdings đã quá hạn quy định nên hai bên đã ký thanh lý hợp đồng bắt buộc vì đã hết hạn triển khai xây dựng.

Công ty Sova Holdings đã chịu lỗ hơn 250 tỷ đồng chi phí đã đầu tư vào dự án và đã chuyển nhượng vốn lại cho Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh Nhà (Intresco) tiếp tục ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Thái Dương.

Theo giấy chứng nhận đầu tư ngày 13/11/2018, Tổng vốn đầu tư được điều chỉnh là 1.000.000.000 tỷ (một nghìn tỷ) đồng, trong đó :

- Công ty Thái Dương góp : 150 tỷ bằng quyền sử dụng đất chiếm 15%.
- Công ty Intresco góp : 850 tỷ bằng tiền chiếm 85 % vốn.

Để thực hiện phân hợp tác kinh doanh với Intresco, Công ty Thái Dương phải đóng tiền thuê đất theo quyết định số 2057/QĐ – UBND ngày 28/06/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai và thông báo nộp tiền thuê đất số 1201/TB.CT.QLCKTTD ngày 19/10/2018 của cục thuế Đồng Nai. (Đính kèm các hồ sơ liên quan).

Tổng cộng tiền thuê đất phải nộp là :

- Tiền thuê đất đã đóng đến 12/2018 : 1,641 tỷ
 - Tiền thuê đất đến năm 2053 : 40,495 tỷ
- Tổng cộng : 42,136 tỷ

Công ty Thái Dương đã phải vay mượn để đóng tiền thuê đất:

- Đến hết năm 2018 là: 1,641 tỷ.
- Đóng đợt 2: 10,122 tỷ.
- Còn nợ quá hạn hơn: 30,373 tỷ chưa thanh toán được.

Về phần Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn phải tham gia số tiền theo tỷ lệ vốn góp là : $(1,641 + 40,495) \times 0,09 \approx 3,793$ tỷ.

Đề nghị Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn sớm thanh toán số tiền 3,793 tỷ tiền thuê đất để tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác với Intresco.

Về tiến độ thực hiện dự án :

- Lô chung cư D1 căn hộ của Sova Holdings chuyển nhượng vốn đã bàn giao cho Intresco, Thái Dương không được chia phần.
- Lô chung cư D2 16 tầng đã xây xong phần thô chưa hoàn thiện, chưa kinh doanh, tạm dừng hơn năm nay do ảnh hưởng dịch bệnh, dự kiến năm 2022 hoàn thành 115 căn hộ, Thái Dương được chia 15% căn hộ.
- Lô H văn phòng cho thuê đã xây được 3 tầng/ 16 tầng đã tạm dừng vì dịch bệnh dự kiến năm 2022 tiếp tục xây, Thái Dương được chia 15%.

Kính đề nghị Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn sớm cho biết ý kiến có tiếp tục cùng hợp tác kinh doanh hay thanh lý để Công ty Thái Dương kêu gọi nhà đầu tư khác cùng tham gia đầu tư do hiện nay đang thiếu vốn trầm trọng.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HC

CÔNG TY CỔ PHẦN XDTM THÁI DƯƠNG
TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN NGỌC HẢI

14

**SUNCO . JSC**

CTY CP XDTM THÁI DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúcSố: **AQ**/CV-2019

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Lãnh đạo Cty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn.***V/v. Thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư số: 01/HĐHT-2013***

Thưa quý công ty, ngày 29/07/2019 Cty CP xây dựng thương mại Thái Dương (SuncoJSC) có phát hành Văn bản số 09/CV-2019 gửi quý Công ty V/v tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 sau khi thanh lý bắt buộc với Công ty Sova Holdings do hết hạn giấy phép đầu tư (tiền độ thực hiện từ tháng 12/2009 đến 31/12/2017) nhưng không triển khai được vì không có thị trường tiêu thụ.

Ngày 28/06/2019 UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định số 2057/QĐ-UBND phê duyệt giá đất để tính tiền thuê đất cho Cty CP XDTM Thái Dương để đầu tư xây dựng khách sạn thương mại và cao ốc văn phòng cho thuê, khu thể dục thể thao và bãi đậu xe tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch là: 40.495.704.467đ.

Ngày 30/07/2019 Cục thuế tỉnh Đồng Nai phát hành Thông báo giá thuê đất số 5713/TB-CT với số tiền thuê đất của Cty CP XDTM Thái Dương là: 40.495.704.467đ.

Ngày 18/10/2019 UBND tỉnh Đồng Nai phát hành văn bản số 12011/UBND-KTN V/v rà soát lại tình hình năng lực tài chính của Cty CP XDTM Thái Dương để xử lý việc đóng tiền thuê đất theo Quyết định 2057/QĐ-UBND ngày 28/06/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

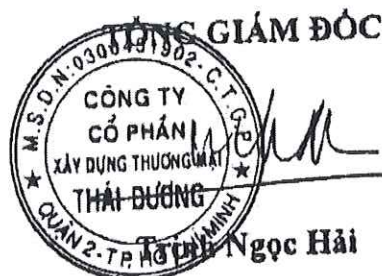
Vì những lý do trên;

Kính đề nghị Lãnh đạo Cty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn có văn bản phản hồi tiếp tục tham gia góp vốn 3,793 tỷ đồng (Ba tỷ, bảy trăm chín mươi ba triệu đồng) theo Văn bản số 09/CV-2019 ngày 29/07/2019 của Cty CP XDTM Thái Dương hay không tiếp tục tham gia hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 nữa. Nếu không tiếp tục đề nghị tiến hành thanh lý hợp đồng này theo qui định.

Trân trọng kính chào./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch HĐQT SuncoJSC;
- Lưu.



► **CÔNG TY CP TIẾP VẬN ĐÔNG SÀI GÒN**
EASTERN SAIGON LOGISTICS JSC.

☎ (84.8)37422411 ☎ (84.8)37422400 ✉ contact@esi-vn.com
📍 938/180 Nguyễn Thị Định, Quận 2, TP. HCM, Việt Nam.



Số: 19 /ESL-KHĐT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2021

Về tình hình thực hiện dự án nhà
ở thương mại – dịch vụ tại trung
tâm Thành phố mới Nhơn Trạch,
Đồng Nai

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương,

Ngày 02/01/2013, Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (Saigon IPD) nay là Công ty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn (ESL) và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương (Sunco) đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 góp một phần vốn vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHT/2007 ngày 07/08/2007 được ký giữa Sunco và Tập đoàn Sova Holdings SDN, BHD để đầu tư và xây dựng các công trình cao tầng thuộc dự án nhà ở thương mại – dịch vụ tại trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, Đồng Nai.

Ngày 15/01/2013, Saigon IPD, Sunco và Tập đoàn Sova tiếp tục ký Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 để công nhận Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 nêu trên.

Căn cứ Điều 5 Hợp đồng số 01/HĐHT-2013 và Khoản 3.8 Điều 3 Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 về việc Sunco có trách nhiệm thông báo tiến độ thực hiện dự án và quyền lợi, nghĩa vụ cho Saigon IPD.

Nay, ESL đề nghị Quý Công ty cung cấp các thông tin liên quan đến quá trình thực hiện dự án như: Tên công trình, tổng mức đầu tư xây dựng, tiến độ thực hiện, khối lượng công việc đã hoàn tất, khối lượng công việc còn đang thi công, thời gian dự kiến hoàn tất xây dựng, số lượng căn hộ đã kinh doanh, kế hoạch phân chia quyền lợi và các thông tin liên quan khác (nếu có).

Trân trọng cảm ơn! 

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT. HĐQT;
- Lưu VT, KHĐT.



► CÔNG TY CP TIẾP VẬN ĐÔNG SÀI GÒN
EASTERN SAIGON LOGISTICS JSC.

☎ (84.28) 37422411 ☎ (84.28) 37422400 ✉ contact@esl-vn.com
☎ 838180 Nguyễn Thị Đình, Khu phố 3, TP. Thủ Đức, TP.HCM, Việt Nam.



Số: 42 /ESL-KHĐT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 06 năm 2021

Về tình hình thực hiện dự án nhà
ở thương mại – dịch vụ tại trung
tâm Thành phố mới Nhơn Trạch,
Đồng Nai.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương,

Ngày 02/01/2013, Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (Saigon IPD) nay là Công ty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn (ESL) và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương (Sunco) đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 góp một phần vốn vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHT/2007 ngày 07/08/2007 được ký giữa Sunco và Tập đoàn Sova Holdings SDN, BHD để đầu tư và xây dựng các công trình cao tầng thuộc dự án nhà ở thương mại – dịch vụ tại trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, Đồng Nai.

Ngày 15/01/2013, Saigon IPD, Sunco và Tập đoàn Sova tiếp tục ký Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 để công nhận Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 nêu trên.

Căn cứ Điều 5 Hợp đồng số 01/HĐHT-2013 và Khoản 3.8 Điều 3 Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 về việc Sunco có trách nhiệm thông báo tiến độ thực hiện dự án và quyền lợi, nghĩa vụ cho Saigon IPD (nay là ESL).

Ngày 24/05/2021, ESL đã gửi Văn bản số 19/ESL-KHĐT về đề nghị Sunco cung cấp thông tin liên quan đến tình hình thực hiện dự án Nhà ở Thương mại – dịch vụ tại trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, Đồng Nai nhưng đến nay chưa nhận phản hồi từ Sunco.

ESL đề nghị Quý Công ty cung cấp các thông tin liên quan đến quá trình thực hiện dự án như: Tên công trình, tổng mức đầu tư xây dựng, tiến độ thực hiện, khối lượng công việc đã hoàn tất, khối lượng công việc còn đang thi công, thời gian dự kiến hoàn tất xây dựng, số lượng căn hộ đã kinh doanh, kế hoạch phân chia quyền lợi và các thông tin liên quan khác (nếu có).

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, KHĐT.



Nguyễn Văn Đạm

CÔNG TY CP TIẾP VẬN ĐÔNG SÀI GÒN

EASTERN SAIGON LOGISTICS JSC.

☎ (84.8)37422411 ☎ (84.8)37422400 ☎ contact@esl-vn.com
📍 939/180 Nguyễn Thị Định, Quận 2, TP. HCM, Việt Nam.

Số: *44* /ESL-KHĐT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 08 năm 2021

Về cung cấp BB thanh lý với
Sova và HD hợp tác với Intresco.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương,

Công ty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn (ESL) đã nhận Văn bản số 13/CV-2021 ngày 22 tháng 06 năm 2021 của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương (Sunco) về việc thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Để có cơ sở xem xét, nghiên cứu đề nghị của Sunco tại Văn bản trên, ESL đề nghị Sunco cung cấp:

1. Biên bản thanh lý đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHT/2007 ngày 07/08/2007 được ký giữa Sunco và Tập đoàn Sova Holdings SDN, BHD để đầu tư và xây dựng các công trình cao tầng thuộc dự án Nhà ở thương mại – dịch vụ tại trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, Đồng Nai.

2. Hợp đồng mới được ký giữa Sunco và Công ty Cổ phần Đầu tư và kinh doanh nhà (Intresco) về việc Intresco (thay Sova) tiếp tục thực hiện đầu tư và xây dựng các công trình cao tầng thuộc dự án Nhà ở thương mại – dịch vụ tại trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, Đồng Nai.

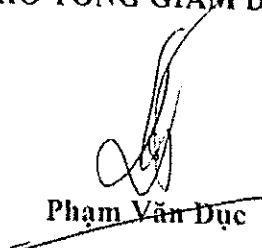
Rất mong sớm nhận được các hồ sơ trên.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, Pháp chế, KHĐT.

**TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Phạm Văn Đức

18

► **CÔNG TY CP TIẾP VẬN ĐÔNG SÀI GÒN**
EASTERN SAIGON LOGISTICS JSC.

☎ (84.28)37422411 ☎ (84.28)37422400 ✉ contact@esi-vn.com
📍 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, TP. Thủ Đức, TP. HCM, Việt Nam.



Số: 114/ESL-KHĐTKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 11 năm 2022.

Về cung cấp hồ sơ thay đổi bên
hợp tác kinh doanh của Dự án
Khu cao ốc liên hiệp, Trung tâm
Thành phố Nhơn Trạch.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương (Sunco).

Năm 2021, Công ty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn (ESL) đã nhận Văn bản số 13/CV-2021 ngày 22/06/2021 của Sunco về việc cho ý kiến có tiếp tục hợp tác kinh doanh Dự án Khu cao ốc liên hiệp, Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch hay thanh lý. Trong văn bản có đề cập đến việc Sunco đã thanh lý hợp đồng bắt buộc với Tập đoàn Sova Holdings SDN, BHD và ký mới hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà (Intresco) đối với dự án này.

Căn cứ quy định Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 02/01/2013 giữa Sunco và Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (nay là ESL).

Để có cơ sở xem xét, quyết định có tiếp tục hợp tác hay thanh lý, ESL đã có Văn bản số 44/ESL-KHĐT ngày 18/08/2021 đề nghị Sunco cung cấp biên bản thanh lý với Tập đoàn Sova Holdings SDN, BHD, hợp đồng hợp tác với Intresco. Đồng thời, đã tổ chức buổi làm việc với Sunco ngày 09/11/2021 để tìm hiểu về nội dung này.

Tuy nhiên, đến nay ESL vẫn chưa có các tài liệu, văn bản chính thức để bổ sung hồ sơ trình ra quyết định.

Một lần nữa, ESL đề nghị Sunco cung cấp:

1. Biên bản thanh lý đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHT/2007 ngày 07/08/2007 được ký giữa Sunco và Tập đoàn Sova Holdings SDN, BHD để đầu tư và xây dựng Khu cao ốc liên hiệp, Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch, Đồng Nai.

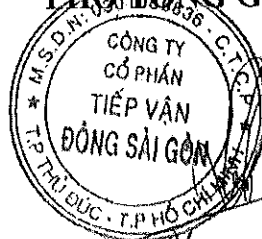
2. Hợp đồng mới được ký giữa Sunco và Intresco về việc Intresco (thay Sova) tiếp tục thực hiện đầu tư và xây dựng Khu cao ốc liên hiệp, Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch, Đồng Nai.

Rất mong sớm nhận được phản hồi của Quý công ty./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TGB;
- Lưu VT, KHĐTKT.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Văn Đức



SUNCO JSC
CTY CP XDTM THÁI DƯƠNG

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

Số: 2.3./CV-2022
V/v. Cung cấp hồ sơ
hợp tác kinh doanh.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 11 năm 2022

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn.

Công ty CP Xây dựng Thương mại Thái Dương (Cty Thái Dương) có nhận được văn bản số: 114/ESL-KHĐTKT ngày 08/11/2022 của Cty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn.

Cty Thái Dương xin được phúc đáp cho quý công ty như sau:

Ngày 09/11/2021, Cty Thái Dương đã có buổi làm việc với tất cả đại diện các phòng, ban của Cty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn tại Văn phòng Cty Thái Dương và đã cung cấp tất cả các bản chính theo yêu cầu:

- 1) Biên bản thanh lý đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HDHT/2007 ngày 07/08/2007 được ký giữa Sunco và Tập đoàn Sova Holdings Snd, Bhd để đầu tư xây dựng Khu cao ốc liên hợp – Trung tâm Tp. Nhơn Trạch – Đồng Nai.
- 2) Hợp đồng mới ký giữa Sunco và Intresco về việc Intresco (thay Sova Holdings) tiếp tục thực hiện đầu tư và xây dựng Khu cao ốc liên hợp – TT Tp. Nhơn Trạch – Đồng Nai.

Để cho đại diện các phòng, ban Cty ESL đọc tham khảo đầy đủ.

Tuy nhiên, trong hợp đồng thanh lý và hợp đồng mới ký giữa Sunco và Intresco đều có điều khoản **BẢO MẬT**: “Không được tiết lộ bất cứ thông tin nào về hoặc có liên quan đến Hợp đồng cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của bên kia. Điều này vẫn có hiệu lực sau khi hợp đồng bị chấm dứt trong bất kỳ trường hợp nào”.

Vì lý do có Điều khoản bảo mật như thế nên Cty Thái Dương không thể vi phạm điều khoản hợp đồng với đối tác. Chỉ có thể cho Cty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn đọc tham khảo, chứ không thể cung cấp cho quý công ty được.

Và một lần nữa Cty Thái Dương kính đề nghị Cty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn nếu tiếp tục tham gia hợp tác với Cty Thái Dương, thì phần quý công ty tham gia số tiền theo tỷ lệ góp vốn là: 3,793 tỷ đồng tiền thuê đất để tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác với Intresco (theo văn bản số 13/CV-2021 V/v. thực hiện hợp đồng hợp tác ngày 22/06/2021 của Cty Thái Dương đã gửi cho Cty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn).

Kính đề nghị Cty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn sớm có ý kiến tiếp tục hợp tác hay thanh lý để Cty Thái Dương kêu gọi nhà đầu tư khác cùng tham gia vì hiện nay công ty đang thiếu vốn trầm trọng.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu.



Trần Ngọc Hải

CÔNG TY CP TIẾP VẬN ĐÔNG SÀI GÒN
EASTERN SAIGON LOGISTICS JSC.

(84.28) 37422411 (84.28) 37422400 contact@esl-vn.com
938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, TP. Thủ Đức, TP.HCM, Việt Nam.



Số: 67/ESL.2023

Tp. Thủ Đức, ngày 22 tháng 06 năm 2023

V/v phúc đáp công văn số 27/CV.2023
ngày 14/11/2022 của Công ty Sunco

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương (Sunco).

Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty ESL có cơ sở trình xin chủ trương về nội dung trong Công văn số 27/CV-2022 ngày 14/11/2022 của Sunco đã nêu; Một lần nữa Chúng tôi cần sự xác nhận của Sunco về thực trạng:

1. Biên bản thanh lý đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HDHT/2007 ngày 07/08/2007 được ký giữa Sunco và tập đoàn Sova Holdings Snd Bhd để đầu tư xây dựng Khu cao ốc liên hợp – Trung tâm Tp. Nhơn Trạch – Đồng Nai.
2. Hợp đồng mới ký giữa Sunco và Intresco về việc Intresco (thay Sova Holdings Snd Bhd) tiếp tục thực hiện đầu tư và xây dựng Khu cao ốc liên hợp – Trung tâm Tp. Nhơn Trạch – Đồng Nai.

Trân trọng./. WZ



21

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN
CÔNG TY CỔ PHẦN
TIẾP VẬN ĐÔNG SÀI GÒN

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

Số: 17 /ESL-HCNS.PC
V/v: Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-
2013 ngày 02/01/2013 và Biên bản cam kết
số 01/BB/SSS-2013 ngày 15/01/2013.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 01 năm 2024



Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương.

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn (ESL trước đây là Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn - Saigon IPD) kính gửi tới Quý Công ty lời chúc sức khỏe, an lành.

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương ("Sunco") và Tập đoàn Sova Holdings SDN.BHD, quốc tịch Malaysia ("Sova") ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HDHT/2007 ngày 27/8/2007 ("**Hợp Đồng BCC**") để cùng nhau hợp tác đầu tư và xây dựng Dự án Khu cao ốc Liên Hợp (Trung Tâm Thành Phố Nhơn Trạch), xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai ("**Dự án**"). Theo đó, Sunco góp quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 28.543 m², trị giá ước tính 07 triệu đô la Mỹ; Sova góp bằng tiền mặt, khoảng 40 triệu đô la Mỹ. Các Bên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47124000071 ngày 16/11/2007, chứng nhận thay đổi lần 3 ngày 14/8/2012.

Năm 2013, Sunco và Saigon IPD ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 02/01/2013 ("**Hợp Đồng ICC**") ghi nhận việc Saigon IPD góp một phần vốn vào số vốn mà Sunco đã góp theo Hợp Đồng BCC và **thời hạn hợp tác cho đến khi Hợp Đồng BCC chấm dứt**. Theo đó, trên cơ sở tổng số vốn Sunco đã góp theo Hợp Đồng BCC, số vốn góp của Saigon IPD bằng căn trừ công nợ là 10.338.650.027 đồng, chiếm tỷ lệ 09% trên tổng số vốn mà Sunco đã góp theo Hợp Đồng BCC. **Việc góp vốn này được Sova đồng ý tại Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 ngày 15/01/2013.**

Tuy nhiên, đến ngày 02/8/2019 ESL bất ngờ nhận được công văn số 19/CV-2019 đề ngày 29/7/2019 của Sunco về việc *Thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013*. Theo đó, Quý Công ty có đề cập đến việc đã thanh lý Hợp Đồng BCC với Sova, và Sova đã chuyển nhượng vốn lại cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà ("**Intresco**") để Intresco thay thế Sova ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Quý Công ty tiếp tục đầu tư thực hiện Dự án vào thời điểm cuối năm 2017 và đầu 2018. Đồng thời theo Công văn 19 này, Quý Công ty thông báo về việc đóng tiền thuê đất cho dự án là 42,136 tỷ đồng và đề nghị ESL đóng góp 3,793 tỷ đồng tiền thuê đất để tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Intresco. **Do đó, ESL khẳng định hoàn toàn không nắm được**

bất kỳ thông tin gì có liên quan đến việc Quý Công ty thực hiện việc thanh lý Hợp đồng BCC với Sova và ký kết Hợp đồng BCC với đối tác mới Intresco trước đó. Tiếp theo đó, Quý công ty tiếp tục gửi công văn số 40/CV-2019 ngày 02/12/2019 và công văn số 13/CV-2021 ngày 22/6/2021 với cùng nội dung yêu cầu ESL đóng góp bổ sung 3,793 tỷ đồng tiền thuê đất để tiếp tục thực hiện Hợp đồng ICC.

Việc Quý Công ty chấm dứt hợp đồng hợp tác với Sova và ký hợp đồng hợp tác với đối tác mới Intresco đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc thực hiện Hợp đồng ICC mà chúng tôi ký trước đó nên chúng tôi đã nhiều lần đề nghị Quý Công ty cung cấp thông tin có liên quan đến việc triển khai Dự án và cung cấp thông tin, tài liệu cụ thể là **Biên bản thanh lý Hợp đồng BCC với Sova và Hợp đồng BCC với Intresco** bằng các văn bản: Công văn số 19/ESL-KHĐT ngày 24/3/2021, công văn số 42/ESL-KHĐT ngày 18/6/2021, công văn số 44/ESL-KHĐT ngày 18/8/2021 và công văn số 114/ESL-KHĐT ngày 08/11/2022 nhưng đến thời điểm hiện tại ESL vẫn chưa nhận được văn bản nêu trên cũng như tài liệu liên quan.

Do đó, để tránh sự việc tiếp tục kéo dài, bằng công văn này, ESL phản hồi chính thức về vấn đề góp vốn theo đề nghị của Quý Công ty, cụ thể là ESL nhận thấy chưa đủ cơ sở để góp thêm vốn đóng tiền thuê đất theo đề nghị của Quý Công ty vì các lý do sau:

- Thứ nhất, căn cứ Hợp Đồng BCC thì vốn góp mà Sunco góp với Sova là khu đất có diện tích 28.543 m² được định giá ước tính 07 triệu đô la Mỹ với đặc điểm “**thuộc quyền sử dụng hợp pháp**” của Sunco và “**được sử dụng ổn định lâu dài**”. Trên cơ sở đó, tại Hợp Đồng ICC, các Bên thống nhất giá trị vốn góp của Saigon IPD là 10.330.000.000 đồng, chiếm 9% tổng số vốn mà Sunco **đã góp** theo Hợp đồng BCC. Tại các điều khoản khác của Hợp đồng ICC không quy định Saigon IPD có nghĩa vụ góp thêm tiền trong trường hợp Sunco phải góp thêm vốn vào thực hiện Dự án.

- Thứ hai, liên quan đến vấn đề thanh lý Hợp đồng BCC với Sova và Hợp đồng BCC với đối tác mới là Công ty Intresco, như đã đề cập ở trên, ESL đã rất nhiều lần đề nghị Quý Công ty cung cấp thông tin, tài liệu liên quan nhưng Quý Công ty từ chối và không cung cấp vì lý do bảo mật. Cần phải nhấn mạnh rằng, việc ESL có quyết định tiếp tục hợp tác góp vốn thêm hay không là phụ thuộc hoàn toàn vào thông tin thanh lý Hợp đồng BCC với Sova và Hợp đồng hợp tác của Quý Công ty với đối tác mới Intresco. ESL buộc phải tiếp cận được đầy đủ các hồ sơ, tài liệu có liên quan này để có thời gian nghiên cứu, so sánh, đánh giá quyền, nghĩa vụ của Quý Công ty theo Hợp Đồng BCC mới này có thay đổi so với Hợp Đồng BCC cũ hay không vì nó ảnh hưởng trực tiếp đến khoản vốn ESL đầu tư, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi và nghĩa vụ của ESL trong trường hợp ESL tiếp tục hợp tác.

Vì vậy, một lần nữa bằng văn bản này, ESL đề nghị Quý Công ty cung cấp đầy đủ các thông tin, hồ sơ, tài liệu cụ thể sau đây:

(1) Hồ sơ, biên bản thanh lý Hợp đồng BCC giữa Sunco và Sova; Hợp đồng hợp

tác mới giữa Sunco và Intresco (hoặc thoả thuận ba Bên về việc chuyển nhượng hợp đồng hợp tác, nếu có).

(2) Thông tin chi tiết về tiến độ triển khai thực hiện dự án tính đến thời điểm hiện tại và dự kiến thời gian hoàn thành dự án đưa vào khai thác kinh doanh.

ESL đề nghị Sunco có phản hồi thỏa đáng những đề nghị trên đây chậm nhất là ngày 01/03/2024. Trong trường hợp ESL không nhận được phản hồi từ Quý Công ty hoặc phản hồi chưa thoả đáng thì việc này được xem là Sunco không có thiện chí hợp tác đầu tư, chúng tôi sẽ tiến hành các biện pháp cần thiết nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

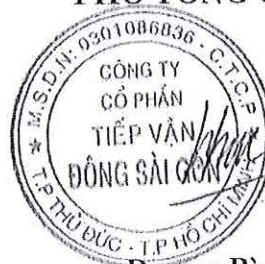
ESL rất mong nhận được phản hồi từ Quý Công ty.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- NĐDPL (để B/c);
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng giám đốc;
- Phòng KHĐT-KT (để phối hợp);
- Lưu VT, BP Pháp chế (Hương).

NGƯỜI ĐIỀU HÀNH CÔNG TY
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Dương Bình Hùng

► **CÔNG TY CP TIẾP VẬN ĐÔNG SÀI GÒN**
EASTERN SAIGON LOGISTICS JSC.

☎ (84.28)37422411 ☎ (84.28)37422400 ☎ contact@esl-vn.com
📍 938/180 Nguyễn Trĩ Định, P. Thạnh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP. HCM, Việt Nam.



Số: 17 /ESL-KHĐTKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 06 năm 2024

BÁO CÁO

Tình hình thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 với Công ty Sunco để đầu tư, xây dựng các công trình cao tầng nhà ở, dịch vụ thương mại thuộc dự án Khu cao ốc liên hiệp tại trung tâm Tp. Nhơn Trạch, Đồng Nai.

Kính gửi: Hội đồng quản trị.

I. Sơ lược về hợp đồng hợp tác và dự án:

1. Về hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013:

Năm 2013, qua rà soát, xử lý cần trừ công nợ của Công ty Xây dựng Thương mại Thái Dương (Sunco) với Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (Saigon IPD) tại Biên bản làm việc ngày 31/12/2012, hai bên đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư (ICC) số 01/HĐHT- 2013 ngày 02/01/2013, theo đó Sunco đồng ý cho Saigon IPD góp một phần vốn là 10.330.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 9% trong tổng số vốn mà Sunco đã góp vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) số 02/HĐHT/2007 ngày 27/08/2007 với Tập đoàn Sova Holdings (gọi tắt là "Sova") để đầu tư xây dựng các công trình cao tầng thuộc dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ tại trung tâm Thành phố Nhơn Trạch. Kèm theo đó, ba bên là Saigon IPD - Sunco - Sova đã ký Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 ngày 15/01/2013 xác nhận việc tham gia góp vốn đầu tư của Saigon IPD.

2. Về dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ tại trung tâm Thành phố Nhơn Trạch, Đồng Nai:

2.1. Pháp lý dự án: do Sunco làm chủ đầu tư

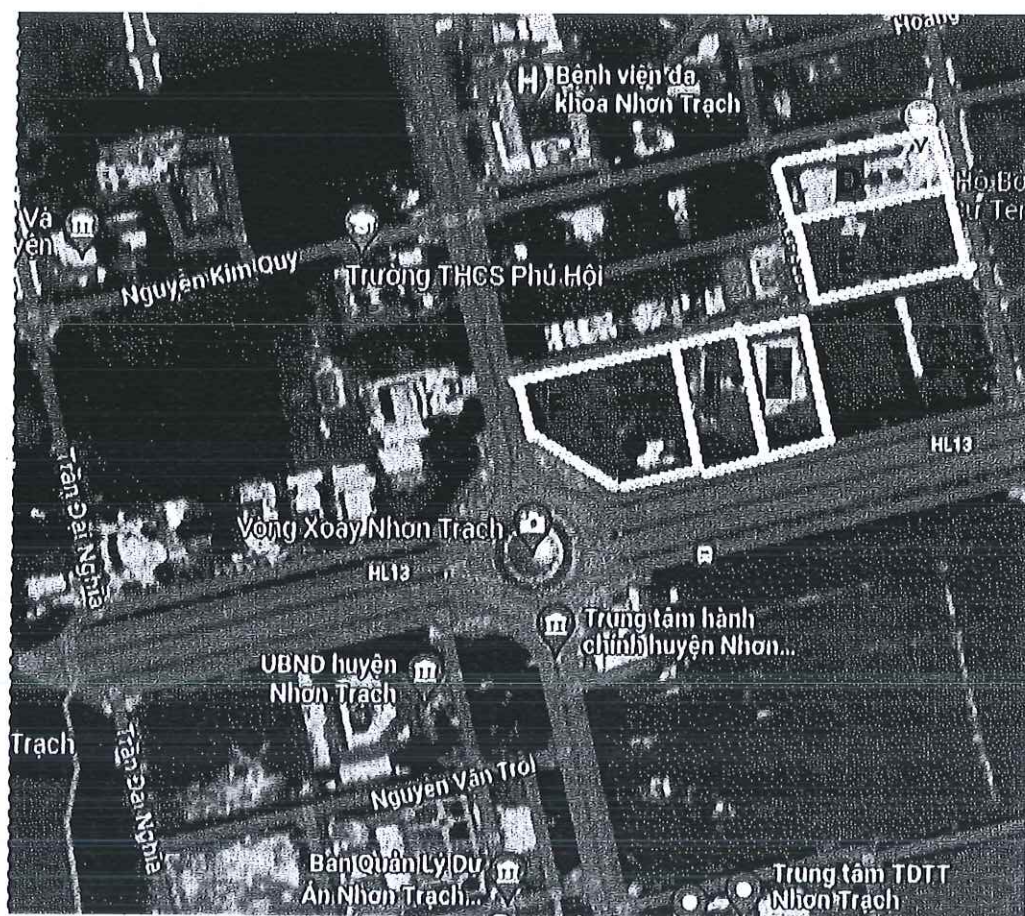
- Quyết định số 385/UBT ngày 24/01/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500;
- Quyết định số 1999/QĐ.CT.UBT ngày 10/07/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai về giao quyền sử dụng đất dự án;
- Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47124000071 ngày 16/11/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thay đổi ngày 13/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai, mã số dự án 1068544114, dự án đầu tư Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm thành phố Nhơn Trạch.

2.2. Tổng quan dự án:

Vị trí: ngay vòng xoay trung tâm Thành phố Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Diện tích: 28.643m², gồm 02 lô văn phòng cho thuê 15 tầng; 04 lô chung cư cao cấp 14 – 16 tầng; và 01 khu thương mại – dịch vụ - khách sạn 15 tầng tiêu chuẩn 5 sao:

- Lô D, E: chung cư 14-16 tầng, diện tích 11.242m², đã xây dựng xong lô D, đã đóng tiền sử dụng đất, đã bán một số căn hộ block D1, còn lại chưa bán do không có người mua.
- Lô H: văn phòng cho thuê 15 tầng, diện tích 4.271m², đã thi công phần móng, tầng hầm để xe, 3 tầng nổi và tạm dừng từ năm 2020, còn nợ tiền thuê đất.
- Lô I: văn phòng cho thuê 15 tầng, diện tích 4.444m², chưa xây dựng, còn nợ tiền thuê đất.
- Lô F: khách sạn, thương mại, dịch vụ 14-16 tầng, diện tích 8.686m², chưa xây dựng, còn nợ tiền thuê đất.



Theo thông tin của Sunco, việc chậm thi công hoặc tạm dừng thi công là do tình hình thị trường bất động sản đóng băng, không có đầu ra cho sản phẩm.

II. Về việc Sunco thanh lý Hợp đồng BCC với Sova và đề nghị ESL góp thêm vốn:

Ngày 29/07/2019, Sunco có văn bản số 19/CV-2019 về việc thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HDHT-2013 và đề nghị ESL tham gia góp vốn bổ sung (3,793 tỷ đồng, theo tỷ lệ góp vốn) để đóng tiền thuê đất cho dự án (42,136 tỷ đồng). Trong đó có đề cập đến nội dung đã thanh lý hợp đồng BCC với Sova, nguyên nhân đã hết hạn triển khai xây dựng dự án theo giấy chứng nhận đầu tư. Sova đã chuyển nhượng vốn lại cho Công ty Cổ Phần Kinh doanh nhà (Intresco) thay thế Sova ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Sunco để tiếp tục đầu tư thực hiện dự án này và được cấp giấy chứng nhận

đăng ký đầu tư mới.

Tuy nhiên các diễn biến về việc “thanh lý”, “chuyển nhượng”, “thay thế” và “ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (mới)” không được thông báo và trao đổi với ESL trước khi thực hiện và đưa ESL vào việc không chủ động trong các diễn biến xảy ra tiếp theo.

Sau khi biết sự việc, ESL đã nhiều lần gửi văn bản và làm việc với ban lãnh đạo Sunco, đề nghị cung cấp toàn văn thanh lý hợp đồng giữa Sunco và Sova và hợp đồng hợp tác mới giữa Sunco và Intresco. Tuy nhiên, ban lãnh đạo Sunco nêu lý do có quy định bảo mật trong hợp đồng với Intresco nên không cung cấp, không cho sao chép.

Để xử lý việc này, ESL đã tham khảo ý kiến tư vấn pháp lý của Công ty Đất Luật. Theo tư vấn, hợp đồng hợp tác giữa Sunco - Sova đã thanh lý kéo theo hợp đồng hợp tác giữa Sunco - ESL cũng mất hiệu lực. Do đó, bước đầu ESL cần gửi văn bản cho Sunco xác nhận thông tin chi tiết về việc thanh lý và ký hợp đồng hợp tác mới với Intresco để làm cơ sở yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) và nghiên cứu thực hiện các bước tiếp theo nếu tiếp tục hoặc không tiếp tục hợp tác. ESL đã gửi văn bản theo tư vấn của luật sư, đồng thời nhiều lần mời Giám đốc Sunco làm việc và đưa ra nhiều phương án cung cấp hồ sơ hoặc xác nhận hồ sơ nhưng đều bị kéo dài và từ chối.

(Đính kèm danh mục các văn bản làm việc giữa ESL và Sunco từ năm 2019 đến năm 2024)

Ngày 31/01/2024, ESL đã phát hành Công văn số 17/ESL-HCNS.PC gửi Sunco, theo đó đã xâu chuỗi lại quá trình hợp tác giữa các bên, đặc biệt là chính thức phản hồi về đề nghị góp vốn của Sunco, thông qua đó một lần nữa đề nghị Sunco cung cấp các thông tin, hồ sơ, tài liệu cụ thể sau đây:

“(1) Hồ sơ, biên bản thanh lý Hợp đồng BCC giữa Sunco và Sova; Hợp đồng hợp tác mới giữa Sunco và Intresco (hoặc thoả thuận ba Bên về việc chuyển nhượng hợp đồng hợp tác, nếu có).

(2) Thông tin chi tiết về tiến độ triển khai thực hiện dự án tính đến thời điểm hiện tại và dự kiến thời gian hoàn thành dự án đưa vào khai thác kinh doanh.

ESL đề nghị Sunco có phản hồi thoả đáng những đề nghị trên đây chậm nhất là ngày 01/03/2024. Trong trường hợp ESL không nhận được phản hồi từ Sunco hoặc phản hồi chưa thoả đáng thì việc này được xem là Sunco không có thiện chí hợp tác đầu tư, ESL sẽ tiến hành các biện pháp cần thiết nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình.”

Văn bản này sẽ là cơ sở để ESL quyết định thực hiện các bước tiếp theo. Tuy nhiên, đã hết thời hạn kể trên, Sunco không có bất kỳ văn bản hay động thái nào trả lời ESL.

III. Phân tích, đánh giá:

1. Về hợp đồng hợp tác và quá trình hợp tác:

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) số 02/HDHT/2007 được ký kết ngày 27/8/2007 là một hợp đồng riêng biệt và độc lập giữa hai bên Sunco và Sova.

Hợp đồng hợp tác đầu tư (ICC) số 01/HĐHT-2013 được ký kết ngày 02/01/2013 giữa Sunco và Saigon IPD, theo đó Saigon IPD góp một phần vốn chiếm tỷ lệ 9% trên tổng số vốn mà Sunco đã góp theo Hợp đồng BCC.

Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 ngày 15/01/2013 được ký kết giữa ba bên: Sunco, Sova và Saigon IPD với nội dung công nhận việc Sunco và Saigon IPD đã ký Hợp đồng ICC, theo đó Saigon IPD với tư cách là đối tác với Sunco góp một khoản tương đương 9% tổng giá trị vốn góp của Sunco theo Hợp đồng ICC.

Căn cứ vào quy định trong các Hợp đồng và Biên bản cam kết nêu trên, việc Sunco tự ý thanh lý BCC với Sova là vi phạm các điều khoản theo Hợp đồng ICC ngày 02/01/2013 và Cam kết ba bên ngày 15/01/2013. Đồng thời, việc Sunco không thông tin, thông báo cho ESL là không phù hợp với thỏa thuận giữa các bên. Cụ thể là căn cứ vào các điều khoản sau đây:

- Tại Điều 1 của Hợp Đồng ICC quy định: “*Bên A đồng ý cho Bên B góp một phần vốn theo một tỷ lệ thỏa thuận vào số vốn mà Bên A đã góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BBC) số 02/HĐHT/2007 ngày 07/08/2007 được ký kết giữa Bên A với Tập đoàn Sova Holdings Sdn.Bhd (Malaysia)*” và Điều 2 của Hợp Đồng ICC quy định: “*Thời hạn hợp tác là thời gian kể từ khi hai Bên ký kết hợp đồng này đến khi Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (BCC) số 02/HĐHT/2007 ngày 07/08/2007 được chấm dứt*”. Như vậy, đối tượng của Hợp Đồng ICC chính là Hợp Đồng BCC; hiệu lực của Hợp Đồng ICC cũng phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng BCC. Việc thanh lý Hợp Đồng BCC đồng nghĩa đối tượng của Hợp Đồng ICC không còn; hiệu lực của Hợp Đồng ICC bị chấm dứt theo.

- Căn cứ Điều 5 Hợp Đồng ICC thì Sunco có nghĩa vụ báo cho Saigon IPD “*biết tiến độ thực hiện và các quyền lợi, nghĩa vụ sau khi Hợp đồng này có hiệu lực*” và Điều 7 các bên có trách nhiệm “*thông tin kịp thời cho nhau tiến độ thực hiện công việc, đảm bảo bí mật mọi thông tin liên quan tới quá trình thực hiện Hợp đồng*”.

- Ngoài ra, căn cứ Biên bản cam kết ngày 15/01/2013 ký giữa Sunco, Sova và Saigon IPD thì Sunco có trách nhiệm “*Thông báo cho Saigon IPD về quyền lợi được hưởng hoặc rủi ro thiệt hại trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày phát sinh sự việc và tiến độ thực hiện hàng quý, hàng tháng*” (Điều 3.8) và hiệu lực của Biên bản cam kết này sẽ hết hạn theo Hợp Đồng BCC (Điều 6.3).

Như đã dẫn chiếu ở trên, việc thanh lý Hợp Đồng BCC đồng nghĩa đối tượng của Hợp Đồng ICC không còn; hiệu lực của Hợp Đồng ICC bị chấm dứt. Điều này đồng nghĩa quyền lợi của ESL tại Hợp Đồng ICC bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Tuy vậy, việc thanh lý Hợp Đồng BCC đã diễn ra từ ngày 15/6/2018 nhưng Sunco không có bất kỳ thông báo, trao đổi nào với ESL mà tự ý thực hiện. Sau hơn 01 năm, tại văn bản số 19/CV-2019 ngày 29/7/2019 Sunco gửi ESL với nội dung chính đề nghị ESL góp vốn bổ sung để đóng tiền thuê đất cho dự án mới đề cập đến nội dung này. Lúc này ESL mới được biết việc thanh lý Hợp Đồng BCC.

Quá trình sau đó, việc trao đổi bằng văn bản giữa ESL và Sunco liên quan đến vấn đề trên kéo dài, quá trình trao đổi làm việc trực tiếp giữa lãnh đạo hai bên đều không mang lại kết quả do lãnh đạo Sunco không có thiện chí hợp tác thông báo tình hình dự án và cung cấp hồ sơ thanh lý hợp đồng để ESL có cơ sở cân nhắc, đánh giá toàn diện về việc hợp tác với Sunco theo Hợp đồng ICC.

2. Về hiệu quả đầu tư:

Công ty đã góp vốn từ năm 2013 đến nay chưa được phân chia lợi nhuận.

Dự án nhiều lần dừng thi công và hiện nay đang dừng thi công, kéo dài tiến độ và chưa xác định được thời gian tiếp tục thi công. Nợ tiền thuê đất dự án chưa thanh toán dứt điểm.

Việc kinh doanh sản phẩm dự án không khả quan do tình hình thị trường bất động sản khu vực này đóng băng, chỉ mới bán được rất ít căn hộ trên tổng số căn hộ thành phẩm.

Hiệu quả đầu tư của Công ty vào dự án này tính đến nay là không có và trong tương lai gần cũng chưa có do Sunco còn đang nợ tiền thuê đất để tiếp tục triển khai dự án và tình hình bất động sản khu vực Thành phố Nhơn Trạch chưa có tín hiệu tích cực.

3. Các rủi ro có thể xảy ra:

Việc duy trì hợp tác trong khi ESL không được thông báo hay được biết về tình hình triển khai dự án cũng như không giữ vai trò là nhà đầu tư chính dẫn đến nhiều rủi ro trong việc kiểm soát nguồn vốn hợp tác, chi phí đầu tư, lợi nhuận và tiến độ dự án.

Tình hình thị trường bất động sản khu vực Thành phố Nhơn Trạch đóng băng kéo dài do chưa có cầu Cát Lái, không có đầu ra cho sản phẩm của dự án để có doanh thu.

Rủi ro bị thu hồi dự án do kéo dài không thực hiện hoặc Sunco không có nguồn tiền tiếp tục nộp tiền thuê đất dự án.

4. Sự cần thiết phải thu thập hoặc xác nhận hồ sơ Sunco đã thanh lý và ký mới hợp đồng hợp tác:

Để phân tích và làm cơ sở trình ra quyết định tiếp tục hợp tác hoặc chấm dứt hoặc làm chứng cứ để khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại, ESL cần phải thu thập được hồ sơ Sunco đã thanh lý hợp đồng BBC với Sova và ký mới hợp đồng hợp tác với Intresco, trong đó có các thông tin chi tiết để tính toán, đánh giá.

IV. Đề xuất:

Căn cứ vào những phân tích và đánh giá tại phần II và phần III Báo cáo này, trường hợp Hợp đồng BCC ký giữa Sunco và Sova thanh lý thì đối tượng của Hợp đồng ICC không còn tồn tại. Mặt khác, việc hợp tác theo Hợp đồng ICC kéo dài đã hơn 11 năm nhưng không mang lại hiệu quả và có nhiều rủi ro. Do vậy, Ban điều hành đề xuất chấm dứt hợp tác với Sunco theo Hợp đồng ICC, cụ thể như sau:

Bước 1 – Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng ICC:

ESL có văn bản gửi Sunco về việc thỏa thuận chấm dứt hợp tác và thanh lý Hợp đồng ICC. Theo đó, ESL sẽ xác nhận việc không hợp tác góp thêm vốn và đề nghị thanh lý Hợp đồng, thu hồi giá trị vốn đã đầu tư theo phương án sau:

Giá tối thiểu = Vốn gốc + lãi suất tiền gửi/năm + 1.5% vốn gốc/năm.

Cơ sở để đề xuất phương án này là đã được các Bên thỏa thuận tại Điều 3.1 Hợp đồng ICC về việc mua lại phần vốn góp. **Lãi suất tiền gửi** trong công thức trên sẽ được xác định dựa trên lãi suất tiền gửi của tổ chức với kỳ hạn 01 năm bình quân của 03 Ngân hàng Nhà nước (Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Vietcombank, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - VietinBank, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Agribank) tính từ thời điểm ký Hợp đồng ICC đến thời điểm phát hành văn bản thỏa thuận thanh lý Hợp đồng.

Cần phải hiểu rằng, việc thoả thuận thanh lý Hợp đồng có đạt được hay không là phụ thuộc rất nhiều vào thiện chí của cả Hai bên, tính hợp lý và hài hoà về lợi ích của đôi Bên phù hợp với tình hình thực tế và các quy định trong Hợp đồng. Trong khi đó, Hợp đồng ICC không quy định về việc phạt vi phạm. Trong trường hợp không thoả thuận thanh lý được ESL sẽ phải đòi quyền lợi qua con đường Tố tụng và chỉ có thể yêu cầu Sunco bồi thường thiệt hại dựa trên thiệt hại thực tế bị mất (ESL có nghĩa vụ chứng minh thiệt hại thực tế). Theo quy định của pháp luật Thương mại thì *Giá trị bồi thường thiệt hại bao gồm giá trị tổn thất thực tế, trực tiếp mà bên bị vi phạm phải chịu do bên vi phạm gây ra và khoản lợi trực tiếp mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm*¹. Như vậy, thiệt hại thực tế mà ESL cần chứng minh trong vụ việc này là khoản lợi nhuận dự kiến mà ESL đáng ra được hưởng theo Hợp đồng nếu không có hành vi vi phạm xảy ra dẫn đến việc Hợp đồng bị chấm dứt. Tuy nhiên, theo đánh giá chung đối với việc chứng minh này rất khó vì hiện tại ESL không nắm được cụ thể tình hình Dự án. Trong khi đó, phía Sunco tại các Văn bản gửi ESL đều thể hiện nội dung Dự án triển khai gặp nhiều khó khăn về cả vốn và đầu ra cho Sản phẩm, thậm chí bị lỗ chi phí đầu tư vào Dự án.

Căn cứ thực tế trên, Ban điều hành đề xuất việc thực hiện thoả thuận thanh lý Hợp đồng dựa trên nguyên tắc: Ưu tiên phương án thương lượng thu hồi vốn theo công thức đã nêu trong Hợp đồng. Tuy nhiên, để tránh xảy ra quá trình kiện tụng kéo dài chưa chắc thu được kết quả như mong muốn thì phương án tối thiểu có thể chấp nhận trong quá trình thoả thuận với Sunco là bảo toàn khoản vốn đã đầu tư **10.330.000.000 đồng**. Nếu thoả thuận không thành theo nguyên tắc này sẽ chuyển qua Bước 2.

Bước 2 – Tiến hành khởi kiện: Sau khi thực hiện Bước 1 không đạt sẽ tiến hành thủ tục khởi kiện để đòi quyền lợi.

Về yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu giải quyết hệ quả của việc chấm dứt Hợp đồng do lỗi của Sunco và yêu cầu bồi thường thiệt hại. ESL có thể viện dẫn Điều 2 của Hợp Đồng ICC và khoản 5 Điều 422 của BLDS 2015 (*Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn*) để xác định Hợp Đồng ICC đã chấm dứt hiệu lực. Nguyên nhân làm Hợp Đồng ICC chấm dứt là do Sunco tự ý thực hiện việc thanh lý Hợp Đồng BCC nên lỗi thuộc về Sunco.

Theo đó, ESL sẽ có các yêu cầu cụ thể đề nghị Toà án giải quyết như sau:

- 1) Yêu cầu Sunco hoàn khoản tiền vốn gốc ESL đã đầu tư (10.330.000.000 đồng)
- 2) Yêu cầu Phạt, bồi thường thiệt hại: Như đã có phân tích ở Bước 1, Hợp Đồng ICC không quy định về việc phạt vi phạm hợp đồng. Do đó, ESL chỉ có thể yêu cầu Sunco bồi thường thiệt hại dựa trên thiệt hại thực tế bị mất. Trong trường hợp này, việc chứng minh thiệt hại thực tế bằng khoản lợi nhuận bị mất rất khó khăn và không có cơ sở. Vì vậy, Ban điều hành đề xuất theo hướng: ESL sẽ yêu cầu Sunco bồi thường thiệt hại thực tế tương đương bằng **một khoản tiền lãi** tính trên số vốn gốc ESL đã đầu tư 10.330.000.000 đồng. Khoản tiền lãi bồi thường này được xác định dựa trên lãi suất tiền gửi của tổ chức với kỳ hạn 01 năm bình quân của 03 Ngân hàng Nhà nước (Vietcombank, VietinBank, Agribank), tính từ thời điểm ký Hợp đồng ICC đến thời điểm xét xử.
- 3) Ngoài ra, **yêu cầu tính khoản Tiền lãi chậm trả trên Khoản tiền đã được xác định tại thời điểm yêu cầu thanh lý Hợp đồng**, tính từ thời điểm quá hạn thanh toán đến thời điểm xét xử. Lãi suất trong trường hợp này được tính theo lãi suất

¹ Khoản 2 Điều 302 Luật Thương mại 2005.

nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại. Theo đó, *Tòa án sẽ căn cứ vào mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của ít nhất 03 (ba) ngân hàng thương mại (Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam,...) có trụ sở, chi nhánh hoặc phòng giao dịch tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi Tòa án đang giải quyết, xét xử có trụ sở tại thời điểm thanh toán (thời điểm xét xử sơ thẩm) để quyết định mức lãi suất chậm trả².*

Dánh giá về tính phức tạp của vụ việc: Tranh chấp này có liên quan đến nhiều chủ thể, trong đó có cả pháp nhân nước ngoài; bên cạnh đó Hợp đồng hợp tác mang giá trị lớn và liên quan đến Dự án Bất động sản đang triển khai dở dang, kéo dài khó xác định được hiệu quả Dự án để làm cơ sở yêu cầu bồi thường thiệt hại; các quy định trong Hợp đồng cũng như Biên bản cam kết nhiều điểm bị chồng chéo hoặc quy định không đồng nhất gây nên những cách hiểu và lập luận khác nhau; khả năng tranh chấp khi ra Toà sẽ mất rất nhiều thời gian, chi phí.

Vì vậy, Ban điều hành đề xuất Hội đồng quản trị giao Ban điều hành xem xét, quyết định việc thuê đơn vị Luật có chuyên môn, uy tín liên quan đến những tranh chấp dạng này thực hiện vụ việc ngay từ thời điểm thoả thuận thanh lý Hợp đồng tại Bước 1, nhằm đảm bảo tốt nhất quyền và lợi ích của ESL đối với khoản vốn góp đầu tư theo Hợp đồng ICC cũng như quá trình tố tụng tại Tòa án đạt hiệu quả cao.

Kính báo cáo Hội đồng quản trị xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- NDDPL;
- Ban TGD;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: VT, KHĐT-KT, Pháp chế.

Đính kèm:

- Hợp đồng số 02/HĐHT/2007 ngày 27/8/2007;
- Hợp đồng số 01/HĐHT-2013 ngày 02/01/2013;
- Biên bản cam kết số 01/BB/SSS-2013 ngày 15/01/2013;
- Danh mục các văn bản làm việc giữa ESL và Sunco.



² Điều 11 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán TANDTC



Số: *21* /ESL-KHĐTKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO

Về tình hình hoạt động Công ty Sunco và tình hình thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 02/01/2013 giữa Saigon IPD (nay là ESL) và Sunco để xây dựng các công trình cao tầng dự án Khu cao ốc liên hợp tại trung tâm Thành phố Nhơn Trạch.

Kính gửi: Hội đồng quản trị.

Ngày 11/06/2024, Ban Điều hành đã có Văn bản số 17/ESL-KHĐTKT báo cáo Hội đồng quản trị về tình hình thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 02/01/2013 với Công ty Sunco để đầu tư, xây dựng các công trình cao tầng nhà ở, dịch vụ thương mại thuộc dự án Khu cao ốc liên hợp tại trung tâm Thành phố Nhơn Trạch, Đồng Nai (sau đây gọi tắt là “Dự án”). Trong đó, Ban Điều hành đã phân tích, đánh giá thiện chí tiếp tục hợp tác của Công ty Sunco, hiệu quả đầu tư và các rủi ro có thể xảy ra, đồng thời đề xuất giao Ban Điều hành thuê đơn vị luật có chuyên môn, uy tín để thực hiện chấm dứt hợp tác với Công ty Sunco đối với Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 02/01/2013 qua 2 bước như sau:

- Bước 1 – Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng ICC (Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 02/01/2013):

- Bước 2 – Tiến hành khởi kiện: Sau khi thực hiện Bước 1 không đạt sẽ tiến hành thủ tục khởi kiện để đòi quyền lợi.

Đến nay, Ban Điều hành chưa nhận được ý kiến chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Công ty Sunco cũng không có thiện chí phản hồi văn bản¹ của ESL. Trong khi đó, tình hình hoạt động của Công ty Sunco và tình hình triển khai Dự án ngày càng tiềm ẩn nhiều rủi ro cho phần vốn ESL đã đầu tư vào Dự án.

1. Về tình hình thực hiện Dự án

Dự án đã được thi công hoàn thiện 2 block chung cư D1, D2 thuộc lô D (trên tổng các lô D, E, F, H, I)².

Từ năm 2022 đến nay, Dự án dừng thi công và không có dấu hiệu tiếp tục triển khai. ESL cử người định kỳ đi kiểm tra thực địa Dự án, qua trao đổi với bảo vệ tòa nhà, người dân xung quanh thì nhận thấy đã có người dân vào ở tại block D1, D2 nhưng thừa thớt, khu vực kinh doanh shophouse bỏ hoang (đính kèm hình ảnh thực tế). Bên cạnh đó, Công ty Sunco còn nợ tiền thuê đất Dự án³ và thời gian xây dựng Dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (GCNĐKĐT)⁴ cũng đã hết, rủi ro Dự án bị thu hồi rất cao hoặc chấm dứt hoạt

¹ Văn bản số 17/ESL-HCNS.PC ngày 31/01/2024.

² Văn bản số 13/CV-2021 ngày 22/06/2021 của Công ty Sunco về thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh.

³ Văn bản số 27/CV-2022 ngày 14/11/2022 của Công ty Sunco về cung cấp hồ sơ hợp tác kinh doanh.

⁴ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thay đổi lần thứ 1 ngày 13/11/2018, mã số dự án 1068544114 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai.

động theo quy định được nêu trong GCNĐKĐT tại Điều 48 Luật Đầu tư 2014.

Tuy nhiên, hạ tầng giao thông khu vực xung quanh đang được Nhà nước đầu tư thi công mở rộng, đặc biệt là tuyến Vành đai 3 gần Dự án.

2. Tình hình hoạt động Công ty Sunco

Hiện nay, theo cơ sở dữ liệu thông tin về doanh nghiệp của Bộ Tài Chính⁵ và thông tin về người nộp thuế của Thuế Việt Nam⁶ thì Công ty Sunco (MST: 0300451902) vẫn đang hoạt động. Tuy nhiên, tại địa chỉ trụ sở công ty số 394 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng, TP.HCM (trước đây là phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức), ESL ghi nhận bằng hiệu Công ty Sunco không còn đầy đủ, chỉ còn 2 nhân viên làm việc.

Theo văn bản Công ty Sunco gửi ESL lần cuối vào tháng 11/2022⁷ thì Công ty Sunco đang thiếu vốn trầm trọng.

3. Tình hình thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư và tình hình làm việc với Công ty Sunco

ESL đã gửi nhiều văn bản⁸ đề nghị Sunco cung cấp hồ sơ thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HDHT/2007 với Tập đoàn Sova Holdings có liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư với ESL. Lần cuối ESL gửi yêu cầu Sunco bằng Văn bản số 17/ESL-HCNS.PC ngày 31/01/2024 để làm cơ sở tiếp tục triển khai các bước thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc tiến hành khởi kiện nhưng đến nay Sunco vẫn không có văn bản phản hồi về tình hình thực hiện Dự án và cung cấp hồ sơ đã thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Việc này cho thấy Công ty Sunco tiếp tục không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với ESL và không có thiện chí hợp tác để giải quyết các vấn đề liên quan.

4. Kiến nghị

Với thực trạng nêu trên và tình hình tiếp tục kéo dài sẽ rủi ro ảnh hưởng đến thời hiệu khởi kiện để bảo vệ quyền lợi cho ESL, Ban Điều hành kiến nghị Hội đồng quản trị xem xét đẩy nhanh việc chấp thuận chủ trương đối với những đề xuất của Ban Điều hành tại Văn bản số 17/ESL-KHĐTKT ngày 11/06/2024 về giao Ban Điều hành thuê đơn vị luật có năng lực chuyên môn, uy tín thực hiện vụ việc ngay từ thời điểm thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư, nhằm đảm bảo tốt nhất quyền và lợi ích của ESL đối với khoản vốn góp đầu tư cũng như quá trình tố tụng tại Toà. /.

Nơi nhận:

- NĐDPL (báo cáo);
- BĐH;
- Pháp chế (phối hợp);
- Lưu: VT, KHĐT-KT.

Đính kèm:

- Thông tin doanh nghiệp và người nộp thuế Công ty Sunco;
- Hình ảnh thực tế dự án và trụ sở Công ty Sunco.



⁵ <https://dangkykinhdoanh.gov.vn/>

⁶ <https://tracuunnt.gdt.gov.vn/>

⁷ Văn bản số 27/CV-2022 ngày 14/11/2022 của Công ty Sunco về cung cấp hồ sơ hợp tác kinh doanh.

⁸ Văn bản số 19/ESL-KHĐT ngày 24/03/2021; Văn bản số 42/ESL-KHĐT ngày 18/06/2021; Văn bản số 44/ESL-KHĐT ngày 18/08/2021; Văn bản số 114/ESL-KHĐTKT ngày 08/11/2022; Văn bản số 67/ESL.2023 ngày 22/06/2023; Văn bản số 17/ESL-HCNS.PC ngày 31/01/2024.

Số tham chiếu của bản đăng

Số lượng: 0
Số tiền: 0 đồng

Trang chủ > Thông tin cơ bản

Dịch vụ công

THÔNG TIN CƠ BẢN

BỘ CẠO ĐIỆN TỬ

DANH MỤC SẢN PHẨM

Trạng thái hồ sơ

Thông tin về một doanh nghiệp cụ thể

Vai trò của cá nhân

Sản phẩm theo yêu cầu

Dịch vụ cung ...



Tên doanh nghiệp:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG

Tên doanh nghiệp viết bằng tiếng nước ngoài:

SUN CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK COMPANY

Tên doanh nghiệp viết tắt:

SUNCO JSC

Ghi chú tên doanh nghiệp:

(Được chuyển thể từ doanh nghiệp nhà nước: Công ty Thái Dương, số ĐKKD: 4108000005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 21/10/2003)

Tình trạng hoạt động:

Đang hoạt động

Mã số doanh nghiệp:

0300451902

Loại hình pháp lý:

Công ty cổ phần

Ngày bắt đầu thành lập:

25/08/2008

Tên người đại diện theo pháp luật:

TRINH NGOC HAI

Địa chỉ trụ sở chính:

394 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngành, nghề theo Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

Mã ngành, nghề kinh doanh

Tên ngành, nghề kinh doanh

Xóa thêm

Về đầu trang

N: 030
C
C
T
Đ
THỦ Đ

Trang chủ

Tra cứu thông tin người nộp thuế

Thông tin về người nộp thuế

Thông tin về người nộp thuế TNCN

Mã số thuế* 0300451902

Tên tổ chức cá nhân nộp thuế:

Địa chỉ trụ sở kinh doanh

Mã xác nhận*

kbrxp

Lưu ý: Sử dụng font Unicode (TCVN:5909:2001) định dạng sẵn để nhập tiếng Việt có dấu.

BẢNG THÔNG TIN TRA CỨU:

STT	MST	Tên người nộp thuế	Địa chỉ trụ sở/Địa chỉ kinh doanh	Cơ quan thuế quản lý	Trạng thái MST
1	0300451902	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG	394 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng, TP Hồ Chí Minh	Thuế cơ sở 2 Thành phố Hồ Chí Minh	NNT đang hoạt động
2	0300451902-005	XN Lắp Ráp Và Kinh Doanh Máy Linh Kiện Điện Tử Vô Tín Học	434 Nguyễn Chí Thanh, TP Hồ Chí Minh	Thuế Thành phố Hồ Chí Minh	NNT ngừng HĐ nhưng chưa hoàn thành thủ tục chấm dứt hiệu lực MST
3	0300451902-007	Cửa Hàng Tấn Mai	03 Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	Thuế Thành phố Hồ Chí Minh	NNT đang hoạt động

Thuế Việt Nam - Trang thông tin điện tử của Cục Thuế

Cơ quan chủ quản: Bộ Tài chính - Số giấy phép: 207/GP-BC ngày 14/05/2004 do Cục Bảo chi - Bộ VHTT cấp
Địa chỉ: Số 1A Nguyễn Công Trứ, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội | Điện thoại: (024) 39712310 | Fax: (024) 39712286
Ghi rõ nguồn "http://www.gdt.gov.vn" khi phát hành thông tin từ website này

10868

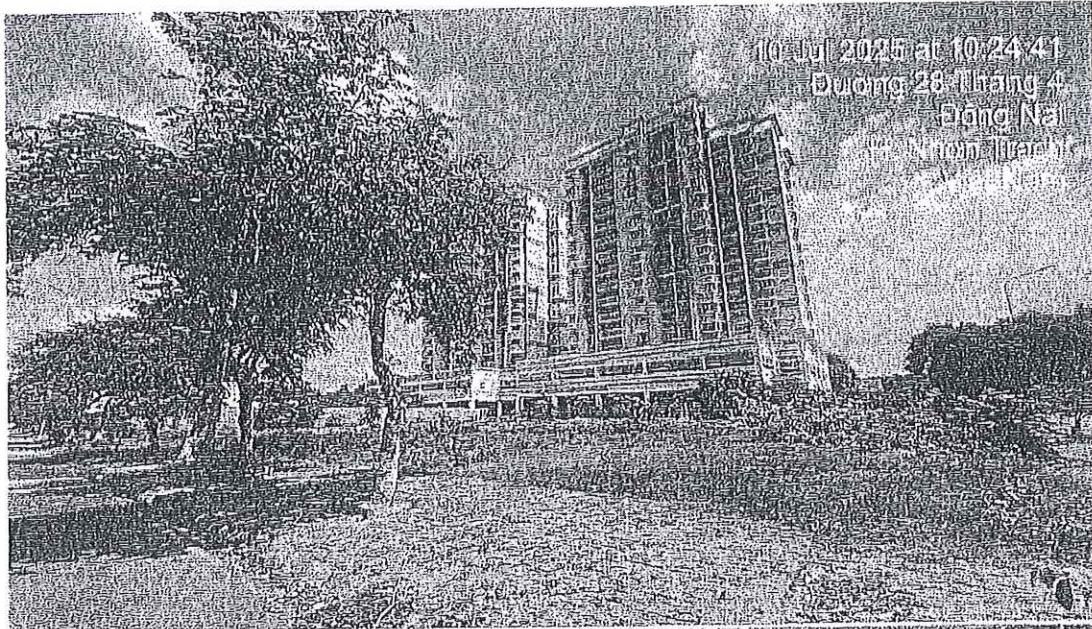
ÔNG T

Ổ PHẢ

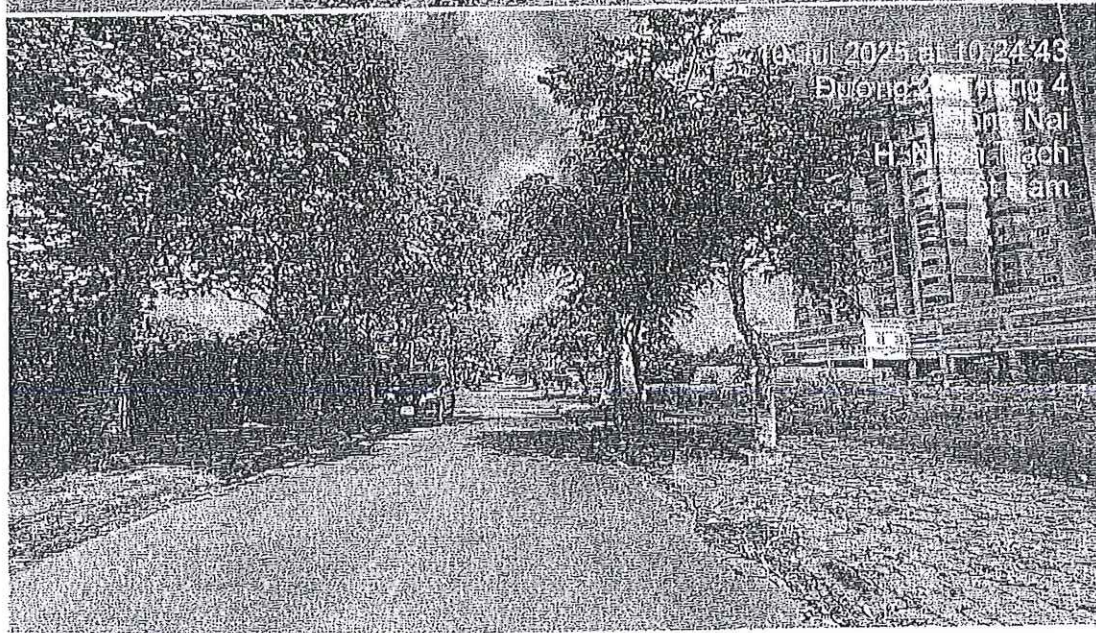
ẾP V

IG SÀI

C - T.P



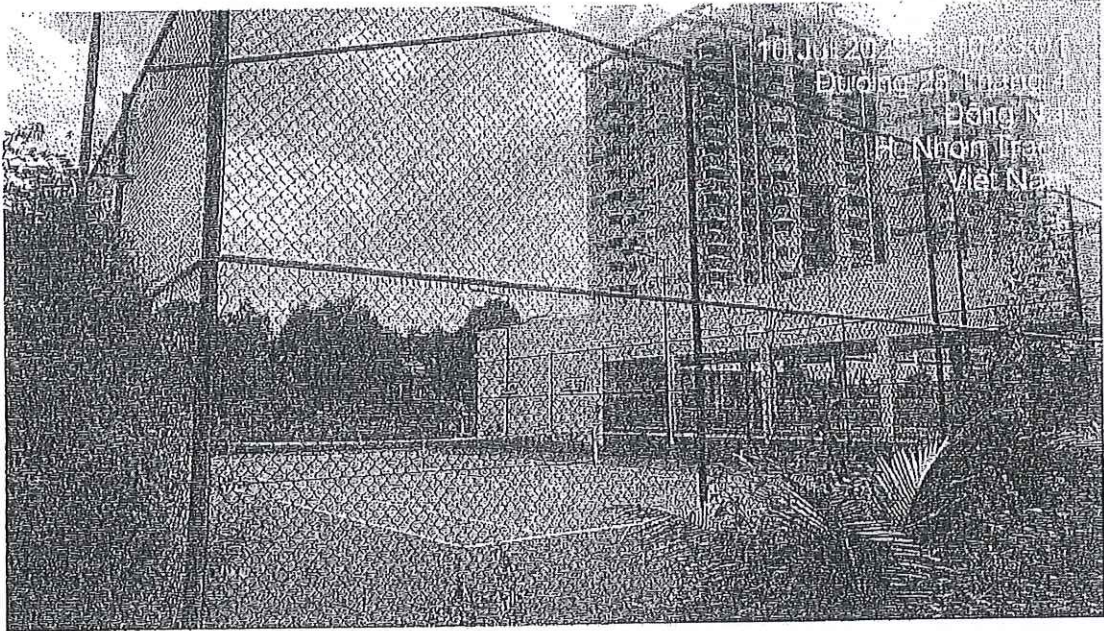
10 Jul 2025 at 10:24:41
Đường 28 Tháng 4
Đông Nai
Huyện Trảng Bàng



10 Jul 2025 at 10:24:43
Đường 28 Tháng 4
Đông Nai
Huyện Trảng Bàng

36 - C
Y
N
IN
GÒN
HỒ CHÍ MINH



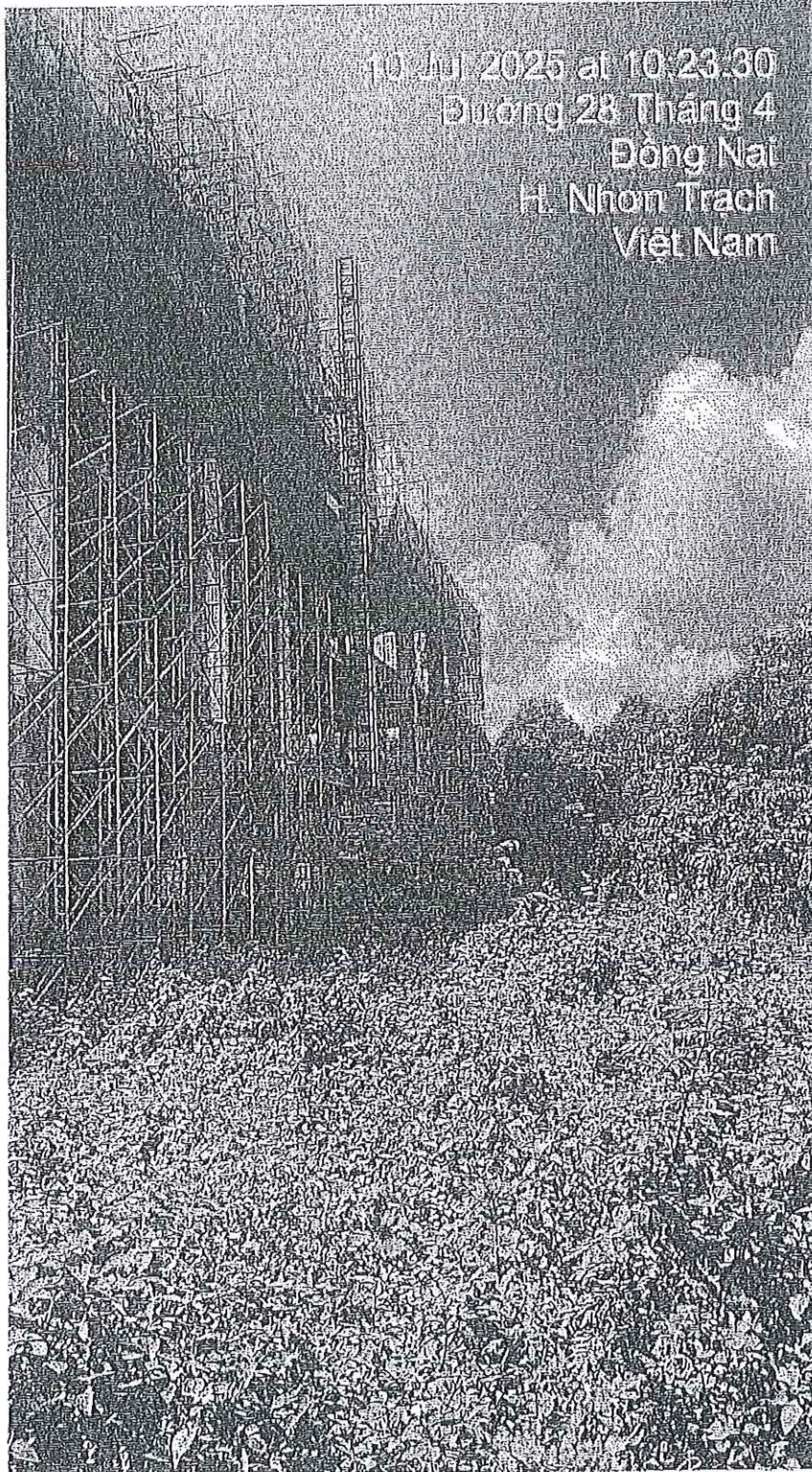


10 Jul 2024 17:55:01
Đường 28 Tháng
Đang N
H Nhon Tr
Việt Nam



10:22:46
Tháng 4
Đồng Nai
H. Nhơn Trạch
Việt Nam





10 Jul 2025 at 10:23:30
Đường 28 Tháng 4
Đồng Nai
H. Nhơn Trạch
Việt Nam

N. 030
T
ĐÔI
THỦ Đ



10 Jul 2025 at 10:22:31
Đường 28 Tháng 4,
Đông Nai
H. Nhơn Trạch
Việt Nam



10 Jul 2025 at 10:28:42
Đường Kim Quy,
Đông Nai
H. Nhơn Trạch
Việt Nam
Chợ Đông Nai

10 Jul 2025 at 10:28:18

Nguyễn Kim Quy

Dũng Nai

H. Nhơn Trạch

Việt Nam

Terra House

PHÂN HÒ CAO CẤP

TRUNG TÂM HẠNH CHÍNH

HUYỆN NHƠN TRẠCH, TỈNH DŨNG NAI



TRỰC TIẾP CHỦ ĐẦU TƯ

THANH TOÁN 30% GIAO NHÀ NGAY

Hotline: 0977747151

1080

DÔNG

ĐỒ PH

IẾP V

IG SÀ

C. T. F





03/07/2025 at 10:26:51

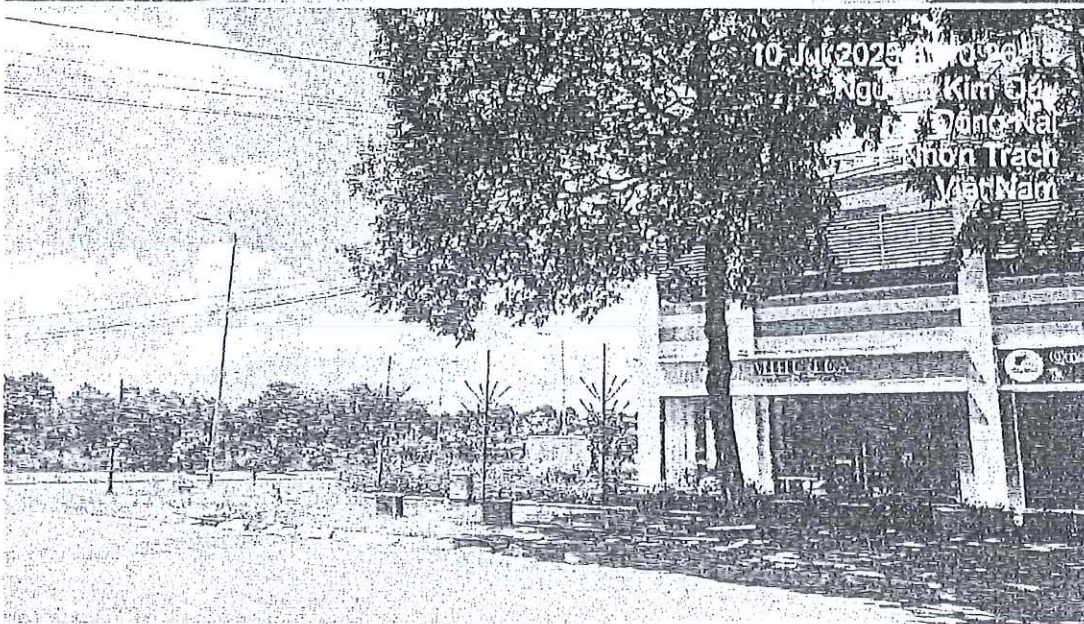
Nguyễn Kim Quy

Đông Nai

H. Nhơn Trạch

Việt Nam

836
TY
ÁN
ÁN
IGON
HÓC



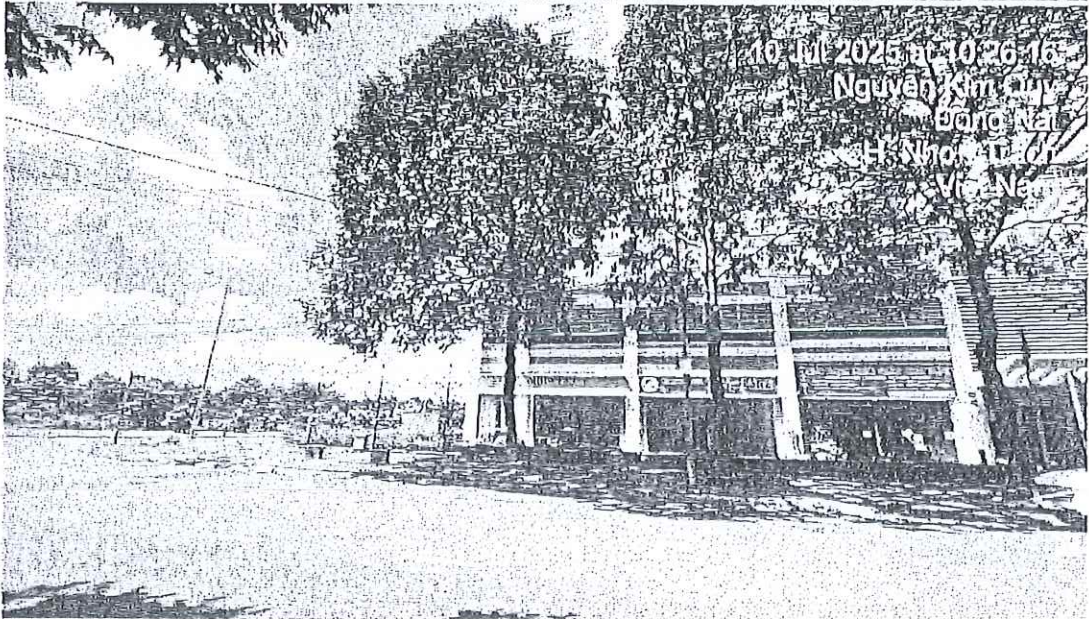


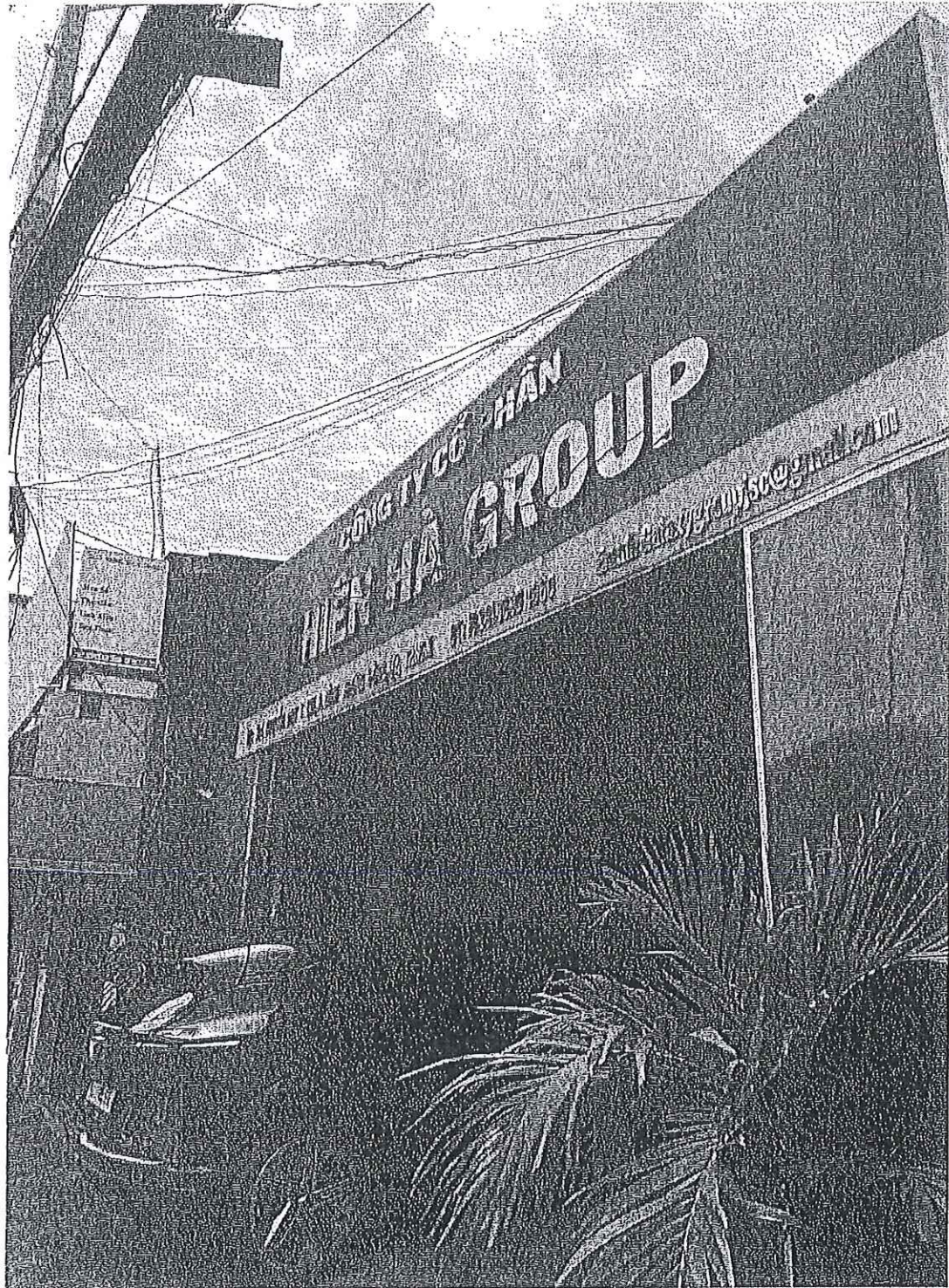
10 Jul 2025 at 10:26:39
Nguyễn Kim Quy
Đông Nai
H. Nhơn Trạch
Việt Nam



10 Jul 2025 at 10:26:24
Nguyễn Kim Quy
Đông Nai
H. Nhơn Trạch
Việt Nam











6836
3 TY
HÂN
VÂN
BÀI G
T.P.H





CHÍNH
HÀNG
C.T.C.P

