

CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM CÔNG NGHỆ CAO SHINOVA

ĐĂNG KÝ MÔI TRƯỜNG

Của:

DỰ ÁN NHÀ MÁY CỦA CÔNG TY TNHH DƯỢC
MỸ PHẨM CÔNG NGHỆ CAO SHINOVA

Địa điểm thực hiện: Tầng 1, nhà xưởng K36x136x2, Lô 44D, KCN
Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM
CÔNG NGHỆ CAO SHINOVA



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Thùy Quỳnh

Hà Nội - Năm 2026

MỤC LỤC

1. Thông tin chung về cơ sở	4
1.1. Tên cơ sở	4
1.2. Địa điểm thực hiện cơ sở.....	4
1.3. Nguồn vốn	5
1.4. Tiến độ thực hiện Dự án đầu tư.....	5
1.5. Quy mô; công suất; công nghệ và loại hình sản xuất của dự án đầu tư	5
1.5.1. Quy mô; công suất; loại hình sản xuất	5
1.5.2. Quy trình công nghệ sản xuất của cơ sở.....	10
2. Nguyên, nhiên liệu, hóa chất sử dụng và các sản phẩm của dự án đầu tư	12
2.1. Nhu cầu sử dụng nguyên, nhiên liệu, hóa chất.....	12
2.1.1. Nhu cầu sử dụng nguyên liệu, hóa chất.....	12
2.1.2. Nhu cầu sử dụng điện, nước.....	15
2.1.3. Nhu cầu sử dụng máy móc, thiết bị của dự án	16
2.3. Các sản phẩm của cơ sở	18
3. Loại, khối lượng chất thải phát sinh của Dự án.....	18
3.1. Loại, khối lượng chất thải phát sinh giai đoạn thi công	18
3.1.1. Loại, khối lượng nước thải	18
3.1.2. Loại, khối lượng khí thải	19
3.1.3. Loại, khối lượng chất thải rắn thông thường	20
3.1.4. Loại, khối lượng chất thải nguy hại.....	21
3.1.5. Các tác động từ tiếng ồn và độ rung.....	22
3.2. Loại, khối lượng chất thải phát sinh giai đoạn vận hành.....	23
3.2.1. Loại, khối lượng nước thải phát sinh nước thải	23
3.2.2. Loại, khối lượng khí thải phát sinh	27
3.2.3. Loại, khối lượng chất thải rắn thông thường	30
3.2.4. Loại, khối lượng chất thải nguy hại.....	32
3.2.5. Ô nhiễm tiếng ồn, rung động và nhiệt dư của hệ thống điều hoà.....	35
4. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải của Dự án	36
4.1.1. Phương án thu gom, quản lý và xử lý nước thải	36
4.1.2. Phương án thu gom, quản lý và xử lý khí thải	37
4.1.3. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải thông thường	37
4.1.4. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải nguy hại	38
4.1.5. Phương giảm thiểu tiếng ồn và độ rung	39
4.2. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải trong giai đoạn vận hành	40
4.2.1. Phương án thu gom, quản lý và xử lý nước thải	40
4.2.2. Phương án thu gom, quản lý, xử lý khí thải phát sinh.....	45
4.2.3. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải rắn sinh hoạt	46

4.2.4. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải công nghiệp thông thường.....	47
4.2.5. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải nguy hại.....	48
5. Cam kết thực hiện công tác bảo vệ môi trường.....	49
Phụ lục.....	51

Số: 2808/ĐKMT-SHINOVA

Quang Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

V/v: đăng ký môi trường cho Dự án đầu tư "Nhà máy của Công ty TNHH Dược mỹ phẩm công nghệ cao Shinova"

Kính gửi: Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội

Công ty TNHH Dược mỹ phẩm công nghệ cao Shinova là chủ đầu tư của Dự án "Nhà máy của Công ty TNHH Dược mỹ phẩm công nghệ cao Shinova", thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP, Nghị định sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 và Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hoá điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Địa chỉ trụ sở chính của Công ty TNHH Dược mỹ phẩm công nghệ cao Shinova: tầng 1, nhà xưởng K36x136x2, Lô 44D, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số: 0110955605, do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14/02/2025, thay đổi lần thứ 01 ngày 26/12/2025, thay đổi lần 02 ngày 12/06/2026, thay đổi lần 03 ngày 22/06/2026.

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Dược mỹ phẩm công nghệ cao Shinova:

(Bà) Nguyễn Thị Thúy Quỳnh,

Chức danh: Tổng Giám đốc.

- Điện thoại: 0968401700

Email: sparrowgardenia@gmail.com

Công ty TNHH Dược mỹ phẩm công nghệ cao Shinova đăng ký môi trường cho Dự án đầu tư "Nhà máy của Công ty TNHH Dược mỹ phẩm công nghệ cao Shinova" với các nội dung sau:

1. Thông tin chung về cơ sở

1.1. Tên cơ sở

Nhà máy của Công ty TNHH Dược mỹ phẩm công nghệ cao Shinova

1.2. Địa điểm thực hiện cơ sở

- Tầng 1, nhà xưởng K36x136x2, Lô 44D, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

- Ranh giới dự án tiếp giáp các khu vực như sau:

+ Phía Đông: giáp với nhà xưởng của Công ty TNHH kỹ thuật và công nghệ MTG - VINA

+ Phía Tây: giáp với nhà xưởng của Công ty TNHH Energy ELENTEC Việt Nam

+ Phía Nam: giáp với đường nội khu của KCN

+ Phía Bắc: Giáp đường giao thông nội bộ bề rộng khoảng 10–12 m.

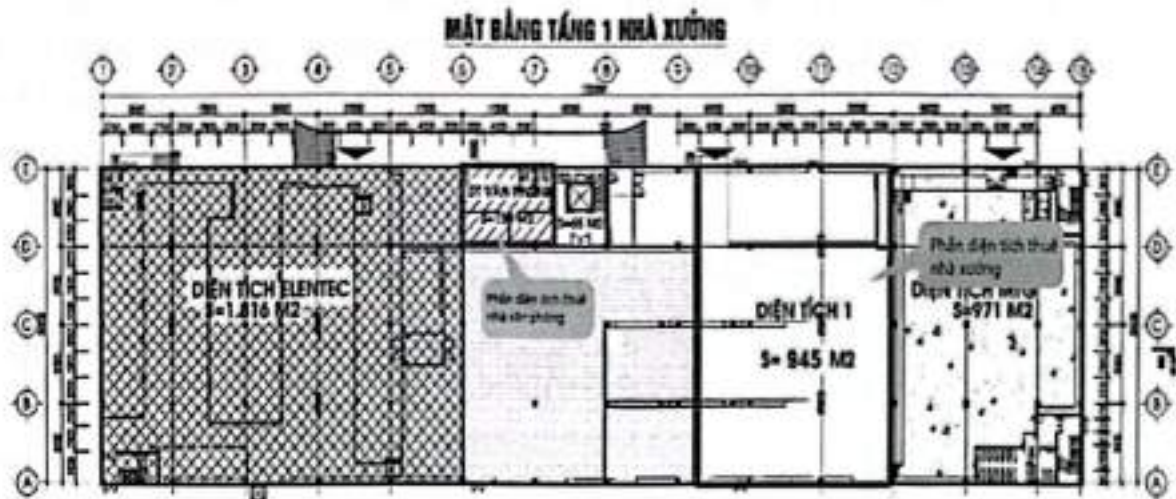
Ranh giới của dự án được xác định theo Tọa độ khép góc ranh giới dự án (Theo hệ tọa độ VN2000, múi chiếu 30, Kinh tuyến trục 105°00') như trong bảng sau:

Bảng 1. Tọa độ các điểm khép góc ranh giới của dự án

STT	Tọa độ X (m)	Tọa độ Y (m)
1	2345539.11	578441.06
2	2345517.10	578469.43
3	2345488.70	578445.62
4	2345511.32	578416.96



Hình 1. Vị trí của Dự án đầu tư trong KCN Quang Minh



Hình 2. Vị trí của dự án trong khu đất

1.3. Nguồn vốn

Tổng vốn đầu tư của dự án: 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng) trong đó. Vốn góp 100%

Bảng 2. Vốn góp để thực hiện dự án

TT	Tên thành viên	Quốc tịch	Phần vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	CCCD
1	Nguyễn Thị Thuý Quỳnh	Việt Nam	5.600.000.000	70	001192007529
2	Tô Thị Lan Hương	Việt Nam	800.000.000	10	015183000568
3	Nguyễn Văn Huân	Việt Nam	800.000.000	10	033095004681
4	Nguyễn Đình Đức	Việt Nam	800.000.000	10	042092008007

1.4. Tiến độ thực hiện Dự án đầu tư

- + Hoàn thành thủ tục đầu tư: Quý III/2025;
- + Hoàn thành thủ tục thuê nhà xưởng: Quý IV/2025;
- + Hoàn thiện thủ tục môi trường Quý III/2026;
- + Hoàn thiện thủ tục lắp đặt máy móc, thiết bị và đi vào hoạt động Quý III/2026.

1.5. Quy mô; công suất; công nghệ và loại hình sản xuất của dự án đầu tư

1.5.1. Quy mô; công suất; loại hình sản xuất

a. Quy mô

- Quy mô của dự án theo Luật đầu tư công: Dự án thuộc nhóm C theo Điều 11, Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29/11/2024.

- Quy mô diện tích: Công ty TNHH Dược Mỹ Phẩm Công Nghệ Cao SHINOVA thực hiện thuê nhà xưởng thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần công nghiệp Thái Bình Dương có tổng diện tích là 1,165 m² (gồm có diện tích nhà xưởng là 945 m²; diện tích văn phòng là 120 m²; diện tích sân đường sử dụng riêng là 100 m²) theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 37/TBD-2025 ngày 01/12/2025.

Bảng 3. Các hạng mục Chủ dự án thuê để thực hiện dự án

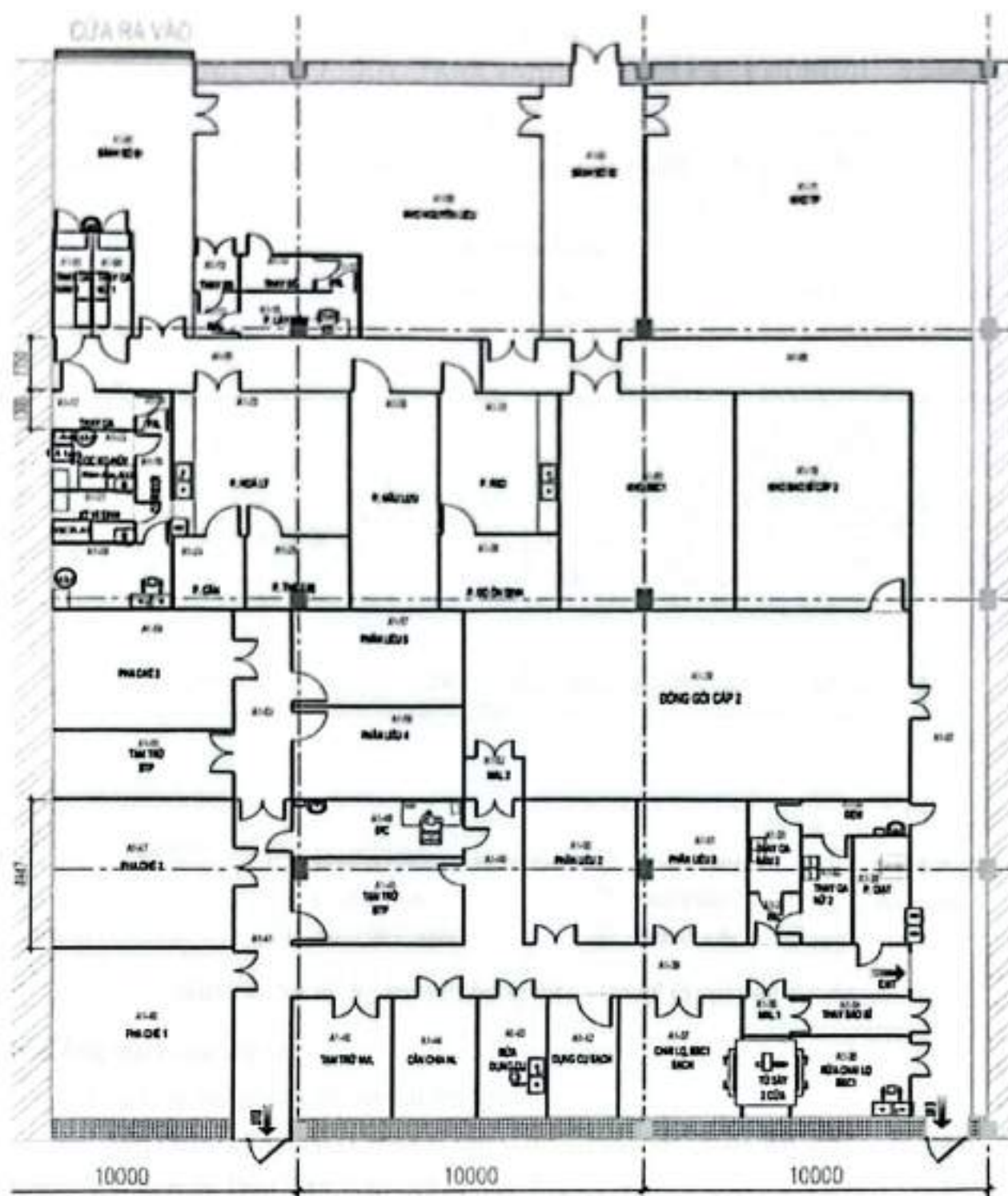
STT	Chức năng	Diện tích (m ²)
1	Một phần Nhà xưởng tầng 1	945
2	Văn phòng	120
3	Sân đường sử dụng riêng	100
	Tổng	1.165

Các hạng mục công trình được chủ dự án bố trí trong khu nhà xưởng được thống kê trong bảng sau:

Bảng 4. Các hạng mục sử dụng đất nhà xưởng sản xuất của dự án

STT	Tên phòng/khu vực - Chức năng	Diện tích (m ²)
1.	Sảnh số 1	28.8
2.	Sảnh xuất nhập (Sảnh số 2)	25.6
3.	Khu thay quần áo lần 1	7.9
4.	Khu lấy mẫu	13.3
5.	Kho nguyên liệu	72.2
6.	Kho Thành phẩm	81.4
7.	Kho Bao bì (sơ cấp và thứ cấp)	73.1
8.	Khu kiểm nghiệm vi sinh	24.5
9.	Khu kiểm nghiệm hóa lý (gồm P. Cân và Thiết bị)	36
10.	Phòng Lưu mẫu	18
11.	Phòng RD và Độ ổn định	24.9
12.	Phòng Đóng gói cấp 2	78.1
13.	MAL 2	2.3
14.	Khu thay quần áo lần 2 (vào KVSX)	16.6
15.	Phòng Giặt	6.1
16.	Phòng Thay bao bì	4.5
17.	MAL 1	1.8

STT	Tên phòng/khu vực - Chức năng	Diện tích (m ²)
18.	Phòng Rửa chai lọ	9.3
19.	Phòng Biệt trữ Chai lọ, Bao bì sạch	14.7
20.	Phòng Rửa dụng cụ	8.3
21.	Phòng Cân chia NL	10.0
22.	Phòng Dụng cụ sạch	8.3
23.	Phòng Tạm trữ NVL	12.0
24.	Phòng IPC	9.7
25.	Phòng Pha chế 1	28.8
26.	Phòng Pha chế 2	25.2
27.	Phòng Tạm trữ BTP	15.0
28.	Phòng Phân liều 2	16.1
29.	Phòng Phân liều 3	15.6
30.	Phòng Pha chế 3	20.5
31.	Phòng Tạm trữ BTP2	11.8
32.	Phòng Phân liều 4	16.0
33.	Phòng Phân liều 5	15.5

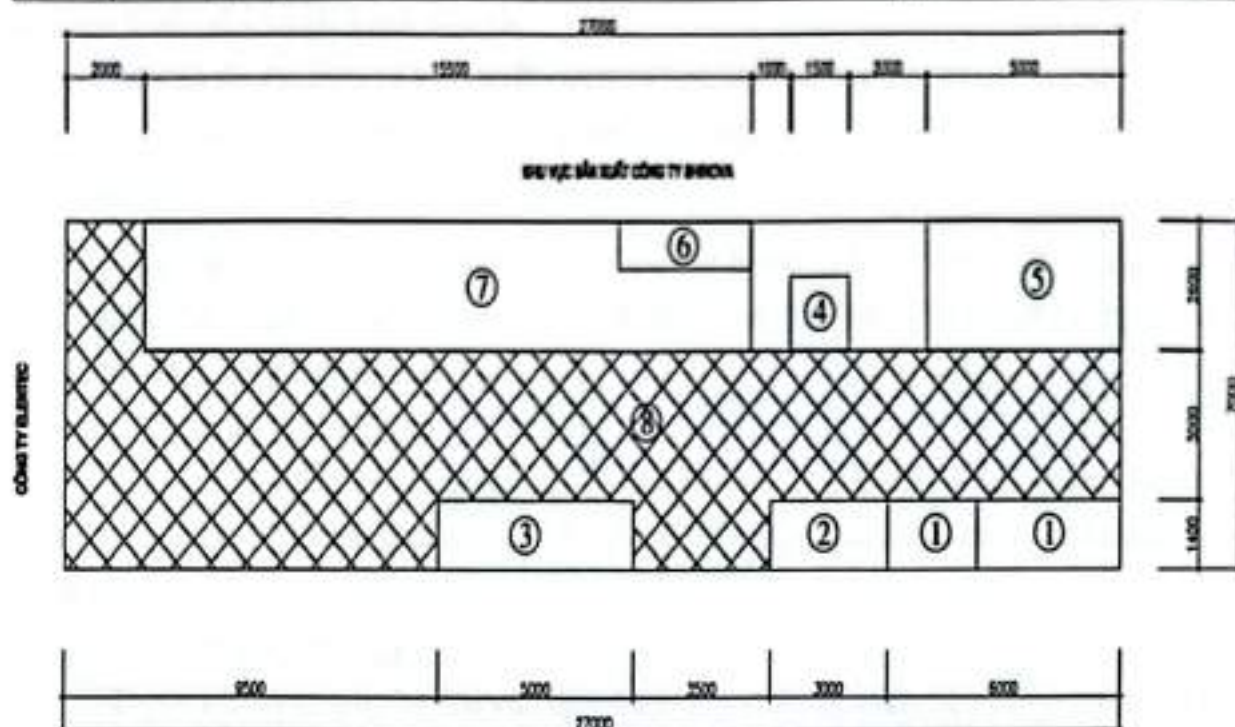


Hình 3. Sơ đồ bố trí mặt bằng khu xưởng sản xuất

Bảng 5. Các hạng mục sử dụng đất khu vực kỹ thuật

STT	Tên khu vực - Chức năng	Diện tích (m ²)
1.	Kho chứa chất thải thông thường và chất thải nguy hại	8,4
2.	Kho chứa cặn	4,2
3.	Trạm xử lý nước thải công suất 5 m ³ /ngày đêm	7,0
4.	Hồ gom nước thải	2,25
5.	Khu cụm lọc RO	13,0
6.	Khu vực đặt tủ điện	3,0

STT	Tên khu vực - Chức năng	Diện tích (m ²)
7.	Khu vực đặt AHU	40,3



GHI CHÚ:

- | | | | | | |
|---|---|---|------------------------|---|-----------------------|
| ① | KHO CHỨA CTR THÔNG THƯỜNG VÀ NGUYỄN THỊ LUYỆN | ④ | HỒ BƠM NƯỚC THẢI LUYỆN | ⑦ | KHU VỰC ĐẶT AHU LUYỆN |
| ② | KHO CHỨA CỐN LUYỆN | ⑤ | CỤM LỌC RO LUYỆN | ⑧ | KHU VỰC SÀN ĐƯỜNG |
| ③ | CỤM XỬ LÝ NƯỚC THẢI MÈNH | ⑥ | KHU VỰC ĐẶT TỦ ĐIỆN | | |

Hình 4. Sơ đồ bố trí mặt bằng khu vực kỹ thuật của dự án

b. Công suất của dự án

Các loại sản phẩm của dự án bao gồm:

- Sản phẩm chính của Cơ sở là sản xuất: Là các sản phẩm Mỹ phẩm: Dung dịch, Kem, Gel, Serum, Dầu, Mỡ, Sáp, Xà phòng, Son...

Công suất sản xuất: 200-300 tấn thành phẩm/năm tương ứng với khoảng 5 triệu sản phẩm/năm. Sản phẩm sản xuất của nhà máy đạt chất lượng cao, phục vụ nhu cầu của khách hàng trong nước cũng như quốc tế.

Công suất các sản phẩm của dự án được thống kê trong bảng sau:

Bảng 6. Công suất các sản phẩm của dự án

STT	Sản phẩm	Đơn vị tính	Số lượng
1	Dung dịch	Sản phẩm	3.600.0000
2	Kem	Sản phẩm	250.000
3	Gel	Sản phẩm	600.000
4	Serum	Sản phẩm	100.000

5	Dầu, Mỡ, Sáp	Sản phẩm	400.000
6	Xà phòng, Son	Sản phẩm	50.000

c. Loại hình sản xuất, kinh doanh

Đây là dự án mới về Sản xuất dược mỹ phẩm (Mã ngành 2023). (Loại hình sản xuất của cơ sở đã có trong danh mục ngành nghề hoạt động của KCN).

1.5.2. Quy trình công nghệ sản xuất của cơ sở

Quy trình sản xuất được thực hiện theo các bước từ khâu tiếp nhận nguyên liệu, xử lý, pha chế, phân liều cho đến khi hoàn thiện bao bì và nhập kho thành phẩm. Cụ thể các công đoạn diễn ra như sau.

- Chuẩn bị nguyên liệu:

Nguyên liệu đầu vào được cung cấp đến Dự án được kiểm tra sơ bộ và nhập kho. Với các nguyên liệu không đảm bảo tiêu chuẩn để nhập kho được trả quay lại cho nhà cung cấp.

- Kiểm tra nguyên liệu:

Trước khi đưa nguyên liệu vào quy trình sản xuất, nguyên liệu cần được kiểm tra kỹ lưỡng. Nguyên liệu không đạt và tạp chất sẽ được loại bỏ đảm bảo chất lượng sản phẩm sau này.

Chất thải phát sinh: chất thải rắn thông thường từ nguyên liệu hỏng và tạp chất

- Biệt trữ cân chia mẻ:

Nguyên liệu đạt chuẩn được phân loại và cân đo chính xác theo từng mẻ dựa trên công thức sản xuất. Quá trình này nhằm đảm bảo tỷ lệ phối trộn giữa các thành phần trong từng lô sản phẩm, giúp sản phẩm đồng nhất về chất lượng.

Chất thải phát sinh: Quá trình chia nhỏ cân chia mẻ có khả năng phát sinh bụi và mùi từ nguyên liệu.

- Pha chế:

Nước sạch được đi qua hệ thống lọc RO để cấp cho quá trình phối trộn/pha chế cùng thành phần nguyên liệu khác. Các thành phần được phối trộn theo tỷ lệ và công thức của từng loại sản phẩm nhằm đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật và chất lượng sản phẩm. Nguyên liệu sau khi được cân sẽ tiến hành trộn với nhau để tạo thành hỗn hợp đồng nhất. Thời gian và tốc độ phối trộn sẽ tùy thuộc vào từng loại sản phẩm.

Tiếng ồn, bụi và mùi có thể phát sinh trong quá trình này.

Nước thải sản xuất phát sinh chủ yếu tại công đoạn này từ hoạt động vệ sinh bồn pha, thiết bị khuấy trộn sau quá trình sản xuất. Thành phần nước thải chủ yếu chứa cặn nguyên liệu, chất lơ lửng và một phần hóa chất, phụ gia còn sót lại.

- Phân liều:

Hỗn hợp sau khi pha chế được định lượng chính xác để tạo ra các đơn vị sản

phẩm đồng nhất (Dung dịch, Kem, Gel, Serum, Dầu, Mỡ, Sáp, Xà phòng, Son, ...). Quá trình này yêu cầu độ chính xác cao để đảm bảo mỗi đơn vị sản phẩm chứa khối lượng/thể tích như công bố, đáp ứng đủ các tiêu chuẩn chất lượng.

- Biệt trữ bán thành phẩm

Sản phẩm đã phân liều sẽ được biệt trữ tạm thời trong điều kiện bảo quản phù hợp (nhiệt độ, độ ẩm...) để chờ đến công đoạn đóng gói. Giai đoạn này giúp duy trì chất lượng sản phẩm trước khi hoàn thiện.

- Hoàn thiện bao bì cấp 1:

Sản phẩm từ bước biệt trữ được đóng gói vào bao bì cấp 1 (Chai lọ, túi hoặc bao bì bảo vệ trực tiếp như tuýp). Quá trình này yêu cầu môi trường để đảm bảo an toàn và không làm ảnh hưởng đến chất lượng sản phẩm.

Thành phẩm hoàn thiện cấp 1 sẽ được tiến hành hoàn thiện cấp 2 (đóng gói vào hộp, thùng...) để bảo vệ trong quá trình vận chuyển và lưu trữ. Tem nhãn, hướng dẫn sử dụng cũng được dán lên bao bì trong giai đoạn này.

- Kiểm tra:

Các sản phẩm đã được hoàn thiện bao bì cấp 1 được đưa đi kiểm tra, các sản phẩm có bao bì lỗi, hỏng được loại bỏ quay ra quá trình thu hồi sản phẩm và đóng gói lại. Các sản phẩm không lỗi được đưa đến quá trình Hoàn thiện bao bì lần 2.

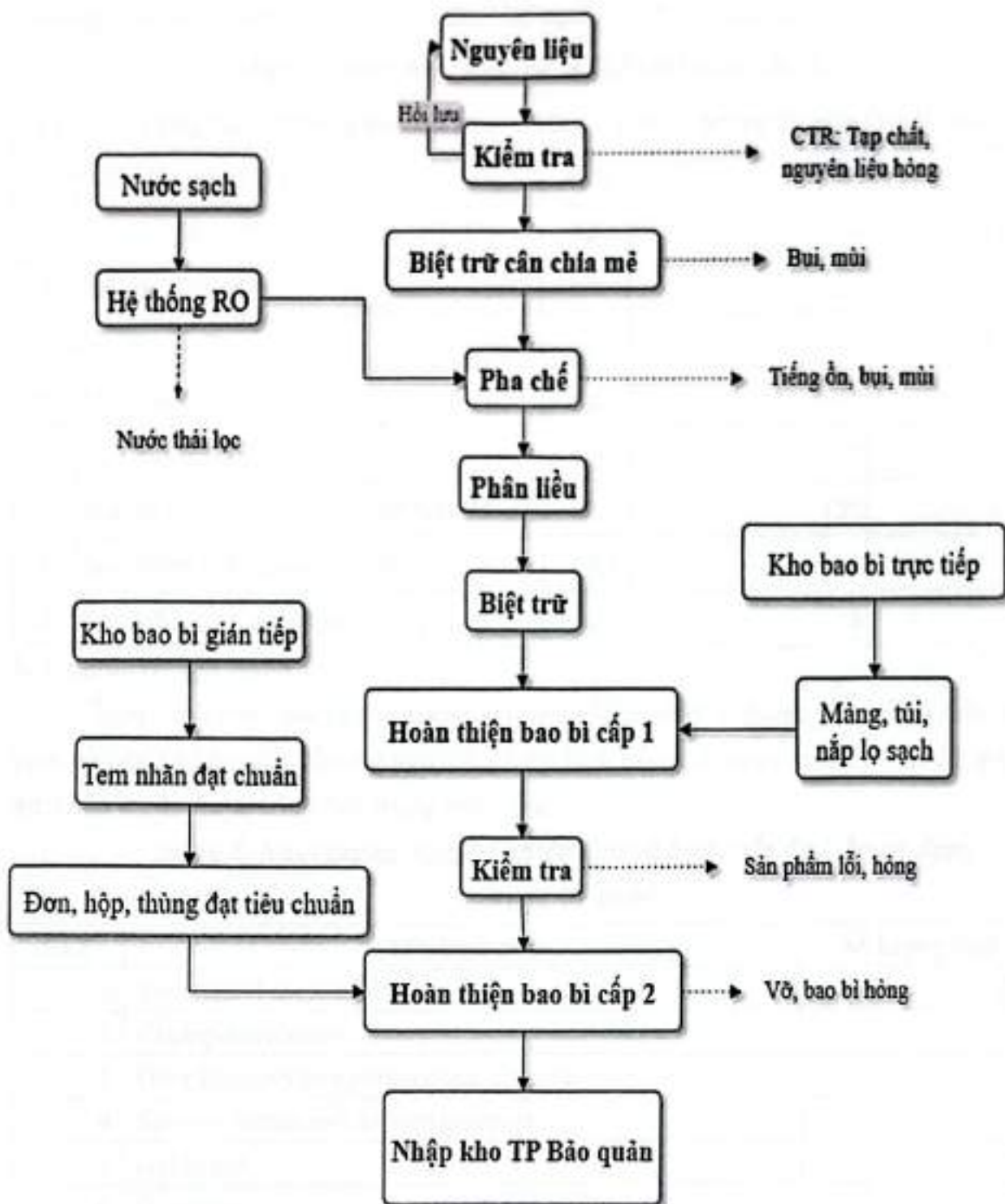
Chất thải thông thường phát sinh: bao bì vỡ, lỗi, hỏng.

- Hoàn thiện bao bì cấp 2:

Tại đây các sản phẩm được dán tem nhãn, đóng hộp ... để đưa vào kho lưu giữ sản phẩm.

- Kho thành phẩm:

Các sản phẩm được lưu trong kho thành phẩm với điều kiện bảo quản phù hợp.



Hình 5. Quy trình công nghệ sản xuất của Dự án

2. Nguyên, nhiên liệu, hóa chất sử dụng và các sản phẩm của dự án đầu tư

2.1. Nhu cầu sử dụng nguyên, nhiên liệu, hóa chất

2.1.1. Nhu cầu sử dụng nguyên liệu, hóa chất

a. Giai đoạn thi công

Do Dự án được triển khai trong nhà xưởng đã có sẵn, danh mục máy móc thiết bị cần lắp đặt nên cơ bản Dự án không cần sử dụng đến nguyên, nhiên liệu và hóa chất để thi công nhà xưởng.

Tuy nhiên chủ dự án có tiến hành thi công lắp đặt máy móc, thiết bị cho dự án và

thi công xây dựng trạm xử lý nước thải. Các nguyên vật liệu chính dự kiến như sau:

Bảng 7. Danh mục nguyên vật liệu thi công chính

STT	Hạng mục / Chung loại vật tư	Đơn vị	Khối lượng dự kiến	Khối lượng kg
1	Gạch đặc (Gạch thẻ)	Viên	1.000	2.000
2	Xi măng (PC40)	kg	1000	1.000
3	Cát đen, Cát vàng	m ³	2,0	3.000
4	Đá dăm (1x2)	m ³	1,0	1.500
5	Thép các loại	kg	250	250
6	Que hàn sắt (3.2mm)	kg	10	10
7	Bulong nở (Tắc kê đạn, nở sắt M10/M12)	Bộ	150	12
8	Sơn chống rỉ & Sơn màu phủ	Lít	10	12
9	Keo Silicon / Keo bột nở	Lọ	8	3

b. Giai đoạn vận hành

Dựa vào công suất sản xuất các loại sản phẩm và tỷ lệ thành phần định mức các nguyên liệu và hóa chất, lượng nguyên, nhiên liệu, hóa chất phục vụ cho hoạt động sản xuất của dự án được trình bày trong bảng sau:

Bảng 8. Khối lượng nguyên nhiên liệu và hóa chất dự kiến sử dụng trong 01 năm

STT	Tên hoạt chất	Số lượng (kg)
1	Tocopheryl acetate (Vitamin E)	25
2	Cyclopentasiloxan	10
3	Guar Hydroxypropyltrimonium Chloride	10
4	Sodium lactate and sodium gluconate	20
5	Gel lô hội	20
6	Glycerin	2250
7	Propylen glycol	1000
8	Cồn thực phẩm	6000
9	Cocamidopropyl betaine	1200
10	Decyl glucoside	200
11	sodium lauroyl sarcosinate	3000
12	Sodium laureth sulfate	800
13	Sodium lauryl sulfate	200
14	Sodium cocoyl isethionate	150
15	Cetyl alcohol	100
16	Cetyl stearyl alcohol	100
17	Coco glucoside	90

STT	Tên hoạt chất	Số lượng (kg)
18	Sorbitol	800
19	Sodium saccharine	25
20	Sodium benzoate	150
21	Citric acid	50
22	Lactic acid	15
23	PEG-7 Glyceryl Cocoate	180
24	Xylitol	1500
25	Caprylic/Capric Triglyceride	50
26	Dầu hương dương	400
27	Dầu hạnh nhân	200
28	PEG-40 hydrogenated castor oil	800
29	Tinh dầu cam	80
30	Tinh dầu oải hương	120
31	Tinh dầu sả chanh	50
32	Tinh dầu bạch đàn chanh	100
33	Tinh dầu chanh	10
34	Tinh dầu tram	200
35	Tinh dầu hương nhu	15
36	Shea butter (Bơ shea)	600
37	Kali sorbate	25
38	Allantoin	50
39	PEG-120 Methyl Glucose Dioleate	100
40	1,3- Butylene glycol	25
41	Maltitol	300
42	Disodium EDTA	25
43	Dầu cám gạo	50
44	Vaseline	800
45	Chlorhexidine digluconate	150
46	Sáp ong	100
47	Chiết xuất trà xanh	25
48	Chiết xuất trầu không	25
49	Chiết xuất rau má	10
50	Chiết xuất Cúc la mã	5
51	Xanthan gum	25
52	Sodium Carboxymethyl Cellulose	25
53	Chiết xuất cỏ ngọt	20
54	D-panthenol	25
55	Vitamin B3	10

STT	Tên hoạt chất	Số lượng (kg)
56	Hương liệu	600
57	Nano bạc 1000ppm	20
58	Phenoxyethanol	100
59	EHGP	50
60	Phytopin	10
	Tổng	23.095

Như vậy tổng khối lượng nguyên liệu, hóa chất chủ dự án dự kiến sử dụng trong 1 năm khoảng 23.095 kg.

2.1.2. Nhu cầu sử dụng điện, nước

a. Giai đoạn thi công

Trong thời gian lắp đặt máy móc thiết bị, trong khu vực nhà xưởng sẽ duy trì khoảng 10 công nhân.

- Nhu cầu điện thi công khoảng 30 KWh/ngày. Nguồn điện lấy từ lưới điện của nhà xưởng cho thuê đã có.

- Nhu cầu nước phục vụ thi công: 10 x 25 lít/người. Ngày (theo TCVN 13606:2023) = 250 lít/ngày (0,25 m³/ngày). Nước sạch được cấp từ Hệ thống cấp nước của KCN Quang Minh được dẫn đến tận nhà xưởng cho thuê đã có.

b. Giai đoạn vận hành

- Nhu cầu sử dụng điện:

+ Nguồn điện: Điện của nhà máy được lấy từ hệ thống điện lưới 110 KVA của KCN Quang Minh nằm bên ngoài nhà máy..

+ Nhu cầu sử dụng điện tại nhà máy chủ yếu phục cho quá trình sản xuất, hệ thống xử lý nước thải, chiếu sáng,... với tổng lượng điện sử dụng vào khoảng 130.000 kWh/tháng.

- Nhu cầu sử dụng nước:

+ Nguồn nước: Nước sạch được cấp từ Hệ thống cấp nước của KCN Quang Minh được dẫn đến tận nhà xưởng cho thuê đã có.

+ Nhu cầu sử dụng nước sạch bao gồm cho các mục đích: sinh hoạt, vệ sinh thiết bị, cấp cho hệ thống lọc RO phục vụ pha chế... Khối lượng nước cần dùng được thống kê trong bảng sau:

Bảng 9. Nhu cầu sử dụng nước của dự án

TT	Nội dung	ĐVT	Khối lượng	Chỉ tiêu cấp nước	Lưu lượng (m ³ /ng.đ)
I	Nước cấp thường xuyên				
1	Nước cấp cho sinh hoạt	người	50	25 lít/người/ngàydêm	1,25
2	Nước cấp cho hệ thống RO			Định mức nước pha chế	10

TT	Nội dung	DVT	Khối lượng	Chỉ tiêu cấp nước	Lưu lượng (m ³ /ng.đ)
1	Nước cấp thường xuyên				
3	Nước vệ sinh thiết bị			Dự kiến theo công suất	4
	Tổng				15,25

2.1.3. Nhu cầu sử dụng máy móc, thiết bị của dự án

Bảng 10. Danh mục máy móc thiết bị của dự án

STT	Tên máy móc thiết bị sản xuất	Đơn vị	Số lượng	Năm sản xuất
I	Máy móc, thiết bị sản xuất			
1	Tủ sấy tĩnh 48 khay (2 cửa)	cái	01	2017
2	Máy khuấy gia nhiệt 500L	cái	01	2020
3	Máy nhũ hoá hút chân không 150L	cái	02	2025
4	Máy trộn đồng nhất chân không (Máy nhũ hóa)	cái	01	2021
5	Bơm lọc dịch	cái	01	2026
6	Tank bán thành phẩm 250L	cái	04	2025
7	Máy chiết rót 1 vòi 100-500mL	cái	01	2025
8	Máy chiết rót nhu động	cái	02	2025
9	Máy chiết rót dịch (dạng túi)	cái	01	2019
10	Máy chiết rót 4 vòi	cái	01	2020
11	Máy vận nắp	cái	01	2021
12	Máy seal màng	cái	01	2021
13	Máy chiết rót gia nhiệt	cái	01	2019
14	Máy in phun VIOJET	cái	01	2018
15	Máy dán nhãn tự động	cái	01	2019
16	Máy dán nhãn bán tự động	cái	01	2025
17	Máy co màng	cái	01	2023
18	Máy gấp toa	cái	01	2021
19	Hệ thống RO 2 cấp	cái	01	2026
20	Hệ thống HVAC	cái	01	2026
21	Hệ thống Modul xử lý nước thải	cái	01	2026
22	Cân kỹ thuật	cái	06	2023
II	Phòng kiểm nghiệm Hoá lý và vi sinh			
1	Máy lắc vortex	cái	01	2026
2	Máy khuấy từ gia nhiệt	cái	02	2026
3	Bể cách thủy	cái	01	2026
4	Máy ly tâm	cái	01	2026

5	Tủ sấy	cái	02	2026
6	Tủ an toàn sinh học cấp II	cái	01	2026
7	Tủ âm 65 lít	cái	01	2026
8	Tủ âm lạnh	cái	01	2026
9	Máy đếm khuẩn lạc	cái	01	2026
10	Tủ mát 316L	cái	01	2025
11	Tủ mát 240L	cái	01	2025
12	Lò nung	cái	01	2026
13	Bể rửa siêu âm	cái	01	2026
14	Máy đo pH để bàn	cái	01	2026
15	Máy đo độ dẫn điện để bàn	cái	01	2026
16	Nồi hấp tiệt trùng 50L	cái	02	2026
17	Tủ hút khí độc	cái	01	2026
18	Máy đo độ kín	cái	01	2026
19	Máy đo độ nhớt	cái	01	2026
III	Thiết bị phụ trợ			
1	Hệ thống Điều hòa HVAC	Hệ thống	03	2026
2	Hệ thống máy lọc nước RO	Hệ thống	01	2026
3	Hệ thống khí nén	Hệ thống	01	2026
IV	Thiết bị hệ thống thu gom và xử lý nước thải			
1	Tại bể gom đầu vào			
	Máy bơm chìm ly tâm Tsurumi - Công suất: 100 W/220V - Qmax: 0.08 m3/min, H max: 6 m	cái	2	2026
	Đĩa thổi khí	cái	4	2026
	Van và phụ kiện	Bộ	1	2026
	Máy bơm khí FUJIMAC - Lưu lượng max (l/p): 40 - Công suất (W): 27 - Áp suất max (Kpa): 12 - Điện áp (V): 220V	cái	1	2026
	Phao báo mức loại dây can	cái	1	2026
2	Xử lý nước thải			
	Bồn nhựa tôn á loại đứng 1m3 - Kích thước: DxH=1270x1080	cái	4	2026
	Modul xử lý nước thải - Vật liệu PP/Composite - 01 Cột lọc cát:DxH=250mx1500m; - 01 Cột lọc than:DxH=250mx1500m; - Lõi lọc PP: loại lõi béo, 2 lõi, kích thước màng tối thiểu 20 Micron	Hệ thống	1	2026

	Bơm nước vào hệ thống xử lý - Lưu lượng: 1-3 m ³ /h; - Cột áp tối thiểu: 30m; - Điện áp tối thiểu : 0,37kW	cái	1	2026
	Phao báo mức loại đầy can	cái	1	2026
	Máy bơm trục đứng: - Điện áp: 220V, 1.1 Kw	cái	1	2026
3	Hệ thống điều khiển			
	Tủ điện điều khiển: - Thiết bị đóng ngắt: MCCB, CB, ... - Công tắc xoay, đèn báo, ... Dây điện trong phạm vi hệ thống	Hệ thống	1	2026

2.3. Các sản phẩm của cơ sở

Sản phẩm chính của Cơ sở là sản xuất: Là các sản phẩm Mỹ phẩm: Dung dịch, Kem, Gel, Serum, Dầu, Mỡ, Sáp, Xà phòng, Son...

Bảng 9. Danh mục các sản phẩm của cơ sở

STT	Sản phẩm	Đơn vị tính	Số lượng
1	Dung dịch	Sản phẩm	3.600.0000
2	Kem	Sản phẩm	250.000
3	Gel	Sản phẩm	600.000
4	Serum	Sản phẩm	100.000
5	Dầu, Mỡ, Sáp	Sản phẩm	400.000
6	Xà phòng, Son	Sản phẩm	50.000

3. Loại, khối lượng chất thải phát sinh của Dự án

3.1. Loại, khối lượng chất thải phát sinh giai đoạn thi công

3.1.1. Loại, khối lượng nước thải

a. Loại, khối lượng nước thải sinh hoạt

Nguồn phát sinh: Trong giai đoạn thi công và lắp đặt máy móc thiết bị, số lượng công nhân duy trì thường xuyên tại khu vực nhà xưởng là khoảng 10 người. Nước thải sinh hoạt phát sinh chủ yếu từ các hoạt động vệ sinh cá nhân của công nhân tại công trường.

Khối lượng phát sinh: Theo tiêu chuẩn cấp nước (TCVN 13606:2023), định mức cấp nước phục vụ thi công là 25 lít/người/ngày. Do đó, nhu cầu sử dụng nước sinh hoạt trong giai đoạn này là. Lượng nước thải phát sinh bằng lượng nước cấp: 10 người x 25 lít/người.ngày = 250 lít/ngày (0,25 m³/ngày).

Dự báo tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt:

- Đặc trưng của nước thải sinh hoạt là chứa hàm lượng lớn các chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học (BOD, COD), các chất lơ lửng (TSS), các chất dinh dưỡng (N, P) và

vi khuẩn gây bệnh (Coliform, E.coli).

- Để đánh giá mức độ ô nhiễm, chúng ta sử dụng hệ số tải lượng ô nhiễm do Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) thiết lập đối với các nước đang phát triển để tính toán nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải khi chưa qua xử lý.

Bảng 10. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm chính trong nước thải sinh hoạt chưa được xử lý

STT	Thông số ô nhiễm	Hệ số phát thải của WHO (g/người/ngày)	Tải lượng phát sinh của 10 công nhân (g/ngày)	Nồng độ chất ô nhiễm ước tính (mg/l)	QCVN 14:2025/BTNMT (Cột B)
1	BOD ₅	45 - 54	450 - 540	1.800 - 2.160	35
2	COD	72 - 102	720 - 1.020	2.880 - 4.080	90
3	TSS (Chất rắn lơ lửng)	70 - 145	700 - 1.450	2.800 - 5.800	60
4	Amoni (Tính theo N)	2,4 - 4,8	24 - 48	96 - 192	8
5	Tổng Photpho (Tính theo P)	0,8 - 4,0	8 - 40	32 - 160	6
6	Tổng Nitơ (Tính theo N)	6 - 12	60 - 120	240 - 480	30

Qua bảng tính toán trên, có thể thấy nếu không được thu gom và xử lý, nồng độ các chất ô nhiễm như BOD₅, TSS, Amoni, Nitơ... trong nước thải sinh hoạt đều vượt quy chuẩn cho phép (QCVN 14:2025/BTNMT) rất nhiều lần. Nếu xả thải trực tiếp ra môi trường sẽ gây ô nhiễm nguồn nước mặt, gây mùi hôi thối và ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Tuy nhiên các công nhân thi công đều sử dụng các nhà vệ sinh đã có trong nhà xưởng thu gom và đấu nối về hệ thống thu gom nước thải của Khu công nghiệp (KCN) trước khi xả ra môi trường được xử lý tại Hệ thống xử lý nước thải (HTXLNT) của KCN đạt QCVN 40:2011/BTNMT (Cột A) nên không phát sinh nước thải sinh hoạt xả ra môi trường.

b. Loại, khối lượng nước thải thi công

Vì giai đoạn này, chỉ thực hiện thi công lắp đặt máy móc thiết bị nên được xác định là không phát sinh nước thải thi công

3.1.2. Loại, khối lượng khí thải

a. Nguồn phát sinh và tính chất

Trong giai đoạn này, các hoạt động thi công chủ yếu diễn ra bên trong nhà xưởng đã xây dựng hoàn thiện với diện tích 945 m². Do đó, các nguồn phát sinh bụi và khí thải mang tính chất cục bộ, bao gồm:

- Bụi từ công đoạn khoan cấy bulong: Phát sinh khi sử dụng máy khoan cầm tay khoan xuống nền bê tông nhà xưởng để bắt bulong nở, cố định chân các thiết bị (máy

khuấy, bồn chứa, hệ thống xử lý nước thải).

- Khí thải và bụi kim loại (Khói hàn): Phát sinh từ hoạt động hàn cắt kim loại để gia công hệ thống giá đỡ thiết bị, giá đỡ đường ống cho hệ thống xử lý nước thải công suất 5 m³/ngày đêm. Khói hàn chứa các chất ô nhiễm chính như: CO, NO_x, và bụi kim loại.

- Khí thải từ phương tiện giao thông: Sinh ra từ động cơ của các xe tải nhỏ chở máy móc, thiết bị và nguyên vật liệu phụ trợ di chuyển vào khu vực sân đường nội bộ của dự án (diện tích 100 m²). Thành phần chủ yếu gồm: bụi TSP, CO, SO₂, NO_x, VOC.

b. Tính toán và dự báo tải lượng ô nhiễm

- Đối với hoạt động san nền: Số lượng thiết bị cần khoan cố định không lớn. Giả sử cần khoan khoảng 150 mũi khoan (đường kính mũi 12mm, sâu 10cm). Thể tích bê tông bị phá vỡ tạo thành bụi là cực kỳ nhỏ (chưa tới 0,5 kg bụi cho toàn bộ quá trình). Lượng bụi này là bụi hạt lớn, rơi ngay tại vị trí khoan, khả năng khuếch tán ra môi trường xung quanh (ngoài phạm vi 2m) là không đáng kể.

- Đối với khí thải từ khói hàn: Theo tài liệu của Cơ quan Bảo vệ Môi trường Mỹ (EPA), hệ số phát thải khói hàn dao động từ 5 - 20g/kg que hàn tùy loại. Với khối lượng que hàn dự kiến sử dụng khoảng 10 kg, tổng lượng khói hàn phát sinh trong suốt thời gian thi công chỉ rơi vào khoảng 50 - 200g. Mức phát thải này cực kỳ nhỏ, phân tán nhanh trong không gian rộng của nhà xưởng.

- Đối với phương tiện vận chuyển: Số lượng chuyển xe tải ra vào phục vụ lắp đặt 43 danh mục thiết bị sản xuất và trạm xử lý nước thải được dự báo khoảng 10 chuyến. Tải lượng khí thải sinh ra rất nhỏ trong khoảng thời gian ngắn.

c. Phạm vi và mức độ tác động

Phạm vi tác động: Các tác động do bụi và khói thi công chủ yếu diễn ra trong không gian kín của xưởng sản xuất, tác động trực tiếp đến sức khỏe của 10 công nhân thi công tại hiện trường.

Mức độ ô nhiễm: Do tải lượng chất ô nhiễm sinh ra là rất nhỏ và mang tính phân tán, gián đoạn (chỉ phát sinh khi máy khoan hoặc máy hàn hoạt động). Dự báo nồng độ các chất ô nhiễm trong không khí (như Bụi lơ lửng tổng số - TSP, PM10, CO, NO_x, SO₂) tại khu vực dự án hoàn toàn nằm trong giới hạn cho phép của QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng môi trường không khí xung quanh.

Như vậy: Hoạt động lắp đặt máy móc và trạm xử lý nước thải sinh ra lượng bụi và khí thải không đáng kể.

3.1.3. Loại, khối lượng chất thải rắn thông thường

a. Loại, khối lượng chất thải rắn sinh hoạt

- Nguồn phát sinh: từ các hoạt động ăn uống, vệ sinh, sinh hoạt của 10 công nhân làm việc tại khu vực dự án.

- Thành phần: Chủ yếu là phần thừa thực phẩm, vỏ hộp cơm, túi nilon, chai lọ nhựa, giấy vụn.

- Tải lượng dự báo: căn cứ vào định mức phát sinh chất thải đối với công trường thi công thường ở mức 0,3 kg/người/ca làm việc. Ước tính với 10 công nhân, khối lượng chất thải sinh hoạt phát sinh là: $10 \text{ người} \times 0,3 \text{ kg/người/ngày} = 3 \text{ kg/ngày}$.

b. Loại, khối lượng chất thải rắn thông thường

- Nguồn phát sinh: Từ quá trình bóc dỡ bao bì máy móc, lắp ráp thiết bị, đi đường ống, kéo cáp điện và xây dựng các hạng mục nhỏ như hồ gom nước thải.

- Thành phần: bao bì, mút xốp:

+ Thùng carton, màng bọc nilon, pallet gỗ từ việc đập hộp các máy móc như tủ sấy, máy khuấy, máy nhũ hóa, máy chiết rót...;

+ Vật liệu thừa: Đầu mẩu dây điện, ống nhựa PVC/HDPE thừa, mẩu que hàn, đế xê thép (thép hình làm giá đỡ), vỏ bao xi măng, gạch vỡ, vữa khô.

- Tải lượng dự báo: Khối lượng này không phát sinh đều đặn hàng ngày mà tập trung vào các đợt đưa máy móc vào xưởng. Tổng khối lượng ước tính cho toàn bộ giai đoạn lắp đặt này rơi vào khoảng 50 - 100 kg.

c. Tác động của chất thải rắn thông thường

Nhìn chung, do quy mô dự án thực hiện trong nhà xưởng đã có sẵn với diện tích khu vực sản xuất và phụ trợ không quá lớn, tải lượng chất thải rắn phát sinh ít. Tuy nhiên, nếu không quản lý tốt, vẫn có những tác động nhất định:

- Đối với chất thải sinh hoạt: Dù khối lượng rất nhỏ (khoảng 5 kg/ngày) nhưng thành phần chứa nhiều chất hữu cơ dễ phân hủy. Nếu công nhân xả rác bừa bãi trong xưởng sẽ gây mùi hôi, làm mất mỹ quan, thu hút ruồi muỗi, chuột bọ và vi phạm nội quy vệ sinh của KCN Quang Minh.

- Đối với chất thải thi công:

+ Các loại vật liệu như thùng carton, màng nilon, pallet gỗ là chất dễ cháy. Nếu vứt bừa bãi kết hợp với tia lửa điện từ hoạt động hàn cắt kim loại sẽ tiềm ẩn nguy cơ hỏa hoạn rất cao.

+ Các vật liệu sắc nhọn (đinh vít, mẩu thép, mảnh tôn) vương vãi trên sàn có thể gây tai nạn lao động cho công nhân.

+ Vật liệu trơn như vữa thừa, gạch vỡ nếu rơi rớt xuống hệ thống thoát nước hiện hữu của nhà xưởng sẽ gây tắc nghẽn cục bộ cống thoát nước.

3.1.4. Loại, khối lượng chất thải nguy hại

a. Nguồn phát sinh

Căn cứ vào danh mục vật tư thi công và thiết bị lắp đặt, các nguồn phát sinh CTNH chính bao gồm:

+ Từ quá trình lắp đặt máy móc, đường ống: Hoạt động bôi trơn, chạy thử các thiết bị có động cơ (như máy khuấy, bơm, hệ thống HVAC...) sẽ phát sinh một lượng nhỏ giẻ lau dính dầu mỡ, nhớt bôi trơn.

+ Từ quá trình gia công, xây dựng hồ gom và giá đỡ: Việc sơn phủ chống rỉ hệ thống giá đỡ hoặc sử dụng keo trám khe hở sẽ thải ra các vỏ thùng sơn, vỏ lọ keo Silicon/bột nở, chổi quét sơn dính hóa chất.

+ Từ hoạt động chiếu sáng tạm thời (nếu có): Bóng đèn huỳnh quang hỏng trong quá trình thi công.

b. Tải lượng và thành phần các chất thải nguy hại

Dựa vào quy mô lắp đặt, tải lượng CTNH phát sinh trong toàn bộ giai đoạn thi công được dự báo cụ thể như sau:

Bảng 11. Danh mục các chất thải nguy hại giai đoạn thi công lắp đặt máy móc

STT	Tên chất thải nguy hại	Mã CTNH	Trạng thái	Nguồn phát sinh	Tải lượng dự báo (kg)
1	Bao bì cứng bằng kim loại/nhựa chứa hóa chất (vỏ thùng sơn, vỏ keo...)	18 01 02	Rắn	Công đoạn sơn giá đỡ, trám khe hở	3,0
2	Giẻ lau, bao tay dính dầu mỡ, hóa chất, sơn	18 02 01	Rắn	Lắp đặt, vệ sinh, chạy thử máy móc	1,0
3	Bóng đèn huỳnh quang thải	16 01 06	Rắn	HT chiếu sáng	< 0,5 kg
4	Que hàn thải (có chứa thành phần kim loại nặng/trợ dung nguy hại)	12 01 13	Rắn	Gia công cơ khí	1,0
Tổng cộng					5,0-5,5

c. Dự báo đánh giá tác động

Mặc dù tổng tải lượng phát sinh trong suốt quá trình thi công rất nhỏ (dưới 10 kg), nhưng CTNH có chứa các thành phần độc hại, dung môi hữu cơ dễ bay hơi, kim loại nặng, dễ cháy nổ.

Nếu các chất thải như giẻ lau dính sơn, dầu mỡ không được thu gom mà vứt lẫn lộn với phế liệu thi công (giấy, carton) sẽ làm tăng nguy cơ hỏa hoạn trong khu vực nhà xưởng.

Nếu thải bỏ lẫn vào rác sinh hoạt hoặc xả ra môi trường xung quanh, các chất ô nhiễm sẽ rò rỉ, gây ô nhiễm cục bộ chất lượng môi trường đất và nguồn nước ngầm tại khu vực.

3.1.5. Các tác động từ tiếng ồn và độ rung

Trong giai đoạn thi công lắp đặt tại tầng 1 nhà xưởng hiện hữu, các nguồn phát sinh tiếng ồn và độ rung chủ yếu mang tính chất cơ học, cục bộ và không liên tục, bao gồm:

- Các máy khoan bê tông (khoan bắt bulong chân máy, tủ điện), máy mài, máy cắt sắt (gia công giá đỡ cho 4 bồn Tân Á và cụm lọc). Mức ồn phát sinh tại nguồn của các thiết bị này thường dao động từ 85 - 95 dBA.

- Tiếng ồn và độ rung sinh ra từ động cơ của các xe tải nhỏ chở 43 danh mục thiết bị sản xuất (tủ sấy tĩnh, máy khuấy gia nhiệt, máy nhũ hóa...) và vật tư ra vào khu vực sân đường nội bộ. Mức ồn từ xe tải khoảng 70 - 85 dBA.

- Khi tiến hành chạy thử các thiết bị có động cơ công suất lớn như máy nén khí, máy khuấy 500L, hệ thống HVAC, hoặc máy bơm chìm Tsurumi của trạm xử lý nước thải. Độ rung sinh ra chủ yếu do quán tính và sự mất cân bằng của các chi tiết quay trong mô tơ.

Các đối tượng chịu tác động từ tiếng ồn và độ rung:

- Trực tiếp nhất là 10 công nhân đang thi công tại hiện trường.
- Thứ hai là người lao động tại các nhà xưởng tiếp giáp liền kề ở phía Đông và phía Tây của dự án.

Quá trình thi công diễn ra hoàn toàn trong không gian kín của nhà xưởng sản xuất đã hoàn thiện. Tường bao và mái tôn của xưởng sẽ đóng vai trò như một lớp vật liệu cách âm tự nhiên, giúp hấp thụ và cản trở sự lan truyền âm thanh ra bên ngoài. Theo các công thức tính toán suy giảm tiếng ồn qua vách ngăn và theo khoảng cách, mức ồn khi truyền đến ranh giới dự án (tiếp giáp đường nội bộ KCN hoặc tường các xưởng lân cận) sẽ suy giảm mạnh, dự báo hoàn toàn nằm dưới ngưỡng giới hạn cho phép (thường áp dụng mức 70 dBA cho khu công nghiệp).

Nền nhà xưởng đã được đổ bê tông kiên cố chịu tải. Độ rung từ máy khoan tay hoặc khi chạy thử máy bơm, máy nén khí có biên độ rất nhỏ và tiêu hao năng lượng cực nhanh trên nền bê tông cốt thép. Do đó, độ rung lan truyền ra ngoài ranh giới xưởng là không đáng kể, không gây ảnh hưởng đến kết cấu công trình lân cận hay vi phạm ngưỡng cho phép.

3.2. Loại, khối lượng chất thải phát sinh giai đoạn vận hành

3.2.1. Loại, khối lượng nước thải phát sinh nước thải

a. Nước thải sinh hoạt

- Nguồn phát sinh: Nước thải sinh hoạt trong giai đoạn này phát sinh từ các hoạt động ăn uống, vệ sinh cá nhân của đội ngũ cán bộ, công nhân viên (50 người) làm việc tại Dự án.

- Khối lượng phát sinh: Theo tiêu chuẩn cấp nước (TCVN 13606:2023), định mức cấp nước phục vụ công nhân trong 01 ca làm việc là 25 lít/người/ngày. Do đó, nhu

cầu sử dụng nước sinh hoạt trong giai đoạn này là: Lượng nước thải phát sinh bằng lượng nước cấp: $50 \text{ người} \times 25 \text{ lít/người.ngày} = 1.250 \text{ lít/ngày} (1,25 \text{ m}^3/\text{ngày})$.

Dự báo tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt:

- Đặc trưng của nước thải sinh hoạt là chứa hàm lượng lớn các chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học (BOD, COD), các chất lơ lửng (TSS), các chất dinh dưỡng (N, P) và vi khuẩn gây bệnh (Coliform, E.coli).

- Để đánh giá mức độ ô nhiễm, chúng ta sử dụng hệ số tải lượng ô nhiễm do Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) thiết lập đối với các nước đang phát triển để tính toán nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải khi chưa qua xử lý.

Bảng 12. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm chính trong nước thải sinh hoạt chưa được xử lý giai đoạn vận hành

STT	Thông số ô nhiễm	Hệ số phát thải của WHO (g/người/ngày)	Tải lượng phát sinh của 50 công nhân (g/ngày)	Nồng độ chất ô nhiễm ước tính (mg/l)	QCVN 14:2025/BTNMT (Cột B)
1	BOD ₅	45 – 54	2.250 - 2.700	1.800 - 2.160	35
2	COD	72 – 102	3.600 - 5.100	2.880 - 4.080	90
3	TSS (Chất rắn lơ lửng)	70 – 145	3.500 - 7.250	2.800 - 5.800	60
4	Amoni (Tính theo N)	2,4 - 4,8	120 - 240	96 - 192	8
5	Tổng Photpho (Tính theo P)	0,8 - 4,0	40 - 200	32 - 160	6
6	Tổng Nitơ (Tính theo N)	6 - 12	300 - 600	240 - 480	30

Qua bảng tính toán trên, có thể thấy nếu không được thu gom và xử lý, nồng độ các chất ô nhiễm như BOD₅, TSS, Amoni, Nitơ... trong nước thải sinh hoạt đều vượt quy chuẩn cho phép (QCVN 14:2025/BTNMT) rất nhiều lần. Nếu xả thải trực tiếp ra môi trường sẽ gây ô nhiễm nguồn nước mặt, gây mùi hôi thối và ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Tuy nhiên các công nhân thi công đều sử dụng các nhà vệ sinh đã có trong nhà xưởng thu gom và đầu nối về hệ thống thu gom nước thải của Khu công nghiệp (KCN) trước khi xả ra môi trường được xử lý tại Hệ thống xử lý nước thải (HTXLNT) của KCN đạt QCVN 40:2011/BTNMT (Cột A) nên không phát sinh nước thải sinh hoạt xả ra môi trường.

b. Nước thải sản xuất

- Nguồn phát sinh: nước thải sản xuất của nhà máy dược mỹ phẩm phát sinh từ các khâu sau:

+ Nước vệ sinh thiết bị: Đây là nguồn phát sinh chính, diễn ra tại công đoạn vệ sinh bồn pha và các thiết bị khuấy trộn sau khi kết thúc các mẻ sản xuất.

+ Nước thải từ hệ thống RO: Quá trình lọc nước qua hệ thống RO để cấp nước

sạch cho hoạt động pha chế cũng sẽ phát sinh một lượng nước thải lọc.

- Khối lượng nước thải:

+ Nhu cầu sử dụng nước cấp cho mục đích vệ sinh thiết bị là 4 m³/ngày đêm. Thông thường, 100% lượng nước vệ sinh này sẽ chuyển hóa thành nước thải. Do đó, lưu lượng nước thải sản xuất phát sinh trực tiếp cần xử lý là khoảng 4 m³/ngày đêm. Để đáp ứng thu gom và xử lý an toàn lưu lượng này, nhà máy đã đầu tư Trạm xử lý nước thải với công suất thiết kế là 5 m³/ngày đêm.

+ Nước thải từ hệ thống RO: Theo đặc tính kỹ thuật thông thường của các hệ thống lọc RO công nghiệp, hiệu suất thu hồi nước tinh khiết thường đạt từ 50%. Phần còn lại 50% sẽ bị loại bỏ dưới dạng nước thải. Từ mức cấp nước 10 m³/ngày đêm, khối lượng nước thải RO phát sinh ước tính rơi vào khoảng 5 m³/ngày đêm.

- Thành phần và tải lượng ô nhiễm và các tác động:

+ Nước thải từ hoạt động sản xuất mỹ phẩm (Dung dịch, Kem, Gel, Serum, Dầu, Mỡ, Sáp, Xà phòng, Son...) có tính chất khá phức tạp. Thành phần chủ yếu chứa cặn nguyên liệu, chất lơ lửng và hóa chất, phụ gia còn sót lại. Dựa vào danh mục 60 nguyên nhiên liệu và hóa chất đầu vào, nước thải sẽ có hàm lượng ô nhiễm cao đặc trưng bởi: Chất hữu cơ (BOD, COD): Từ Glycerin, Propylen glycol, chiết xuất thực vật, các loại vitamin; Dầu mỡ, chất bôi trơn: Từ dầu cám gạo, bơ shea, vaseline, sáp ong; Chất hoạt động bề mặt: Từ các chất tạo bọt, nhũ hóa như Sodium laureth sulfate, Cocamidopropyl betaine.

Bảng 13. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm chính trong nước thải vệ sinh thiết bị, dụng cụ sản xuất

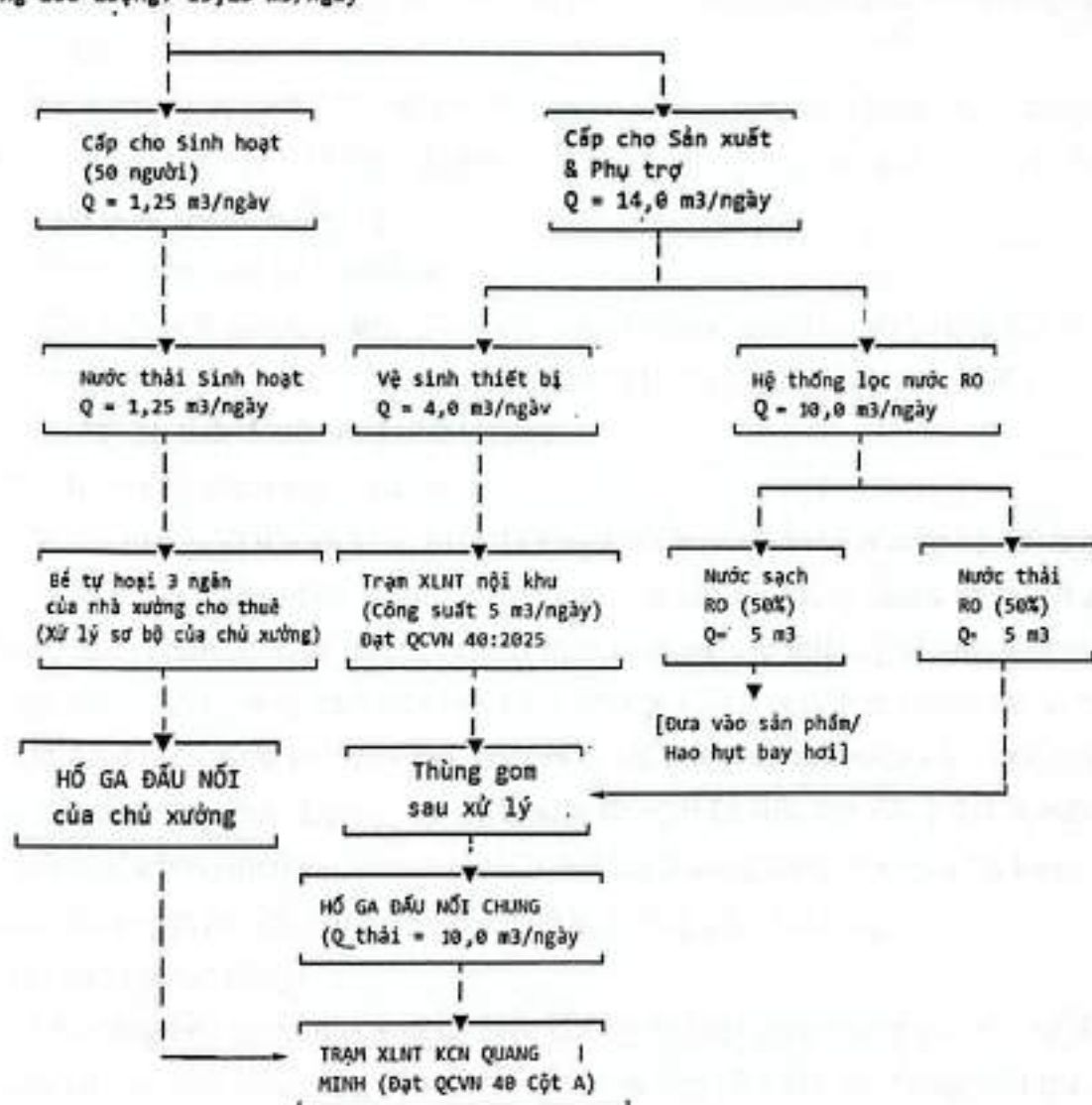
STT	Thông số ô nhiễm	Tải lượng (Kg/ngày)	Nồng độ dự báo (mg/l)	Đối chiếu QCVN 40:2025
1	pH	-	5,5 - 8,5	6-9
2	BOD ₅	3,2-6,0	800 - 1.500	60
3	COD	6,0-12,0	1.500 - 3.000	90
4	TSS (Chất rắn lơ lửng)	1,2-3,2	300 – 800	80
5	Dầu mỡ động, thực vật	0,2-0,6	50 – 150	30
6	Chất hoạt động bề mặt	0,08-0,2	20 – 50	5

Nước thải sản xuất được mỹ phẩm nếu không được xử lý mà xả thải trực tiếp ra nguồn tiếp nhận sẽ gây bọt trắng xóa, làm suy giảm nghiêm trọng lượng oxy hòa tan trong nước do quá trình phân hủy các hợp chất hữu cơ cao phân tử, phá vỡ hệ sinh thái thủy sinh. Tuy nhiên Chủ dự án thực hiện thu gom và xử lý đạt QCVN 40:2025 (Cột B) trước khi đầu nối với hệ thống thu gom nước thải của KCN để tiếp tục xử lý đạt QCVN 40:2011 (Cột A) trước khi xả ra môi trường nên tác động từ loại nước thải này của dự án sẽ được giảm thiểu về mức không đáng kể.

+ Nước thải từ hệ thống lọc nước RO: Khác với nước thải vệ sinh thiết bị pha chế mỹ phẩm, nước thải RO không hề tiếp xúc với bất kỳ nguyên liệu, hóa chất sản xuất hay phụ gia nào. Nguồn gốc của nó hoàn toàn từ mạng lưới cấp nước sạch của KCN Quang Minh đi qua màng bán thấm. Do đó, Đặc trưng duy nhất của dòng nước này là sự cô đặc của các khoáng chất tự nhiên vốn có trong nước cấp. Thông số tăng cao nhất là Tổng chất rắn hòa tan (TDS) và độ cứng (các ion Ca^{2+} , Mg^{2+} , Cl^- , SO_4^{2-}). Về bản chất, nước thải RO được xem là nước thải sạch. Dù các chỉ số khoáng chất (TDS) bị cô đặc cao hơn so với nước đầu vào, nhưng nồng độ này vẫn rất thấp, không chứa độc tính và thường dễ dàng đáp ứng các tiêu chuẩn xả thải chung quy định tại QCVN 40:2025 (Cột B) đối với nước thải công nghiệp. Tác động môi trường của dòng thải này là không đáng kể.

[NGUỒN CẤP: NƯỚC SẠCH KCN QUANG MINH]

Tổng lưu lượng: 15,25 m³/ngày



Hình 6. Sơ đồ cân bằng nước của dự án

3.2.2. Loại, khối lượng khí thải phát sinh

a. Khí thải phát sinh từ quá trình sản xuất

Không giống như các ngành công nghiệp nặng đốt nhiên liệu sinh ra lượng lớn khói thải (như SO_2 , NO_x , CO), đối với dự án sản xuất dược mỹ phẩm này, nguồn phát sinh khí thải chủ yếu mang đặc trưng là bụi vi lượng và mùi (dung môi hữu cơ bay hơi - VOCs).

Nguồn phát sinh, theo sơ đồ quy trình công nghệ, các chất này phát sinh tập trung tại 2 công đoạn chính:

- Công đoạn Cân chia mẻ nguyên liệu: Phát sinh bụi và mùi khi thao tác mở bao bì, xúc, chia nhỏ các nguyên liệu dạng bột và dạng lỏng.

- Công đoạn Pha chế: Phát sinh bụi và mùi khi đưa nguyên liệu vào bồn khuấy trộn và gia nhiệt.

Thành phần các chất gây mùi chính, dựa vào Bảng tổng hợp khối lượng nguyên liệu trong 1 năm (tổng 23.095 kg), các hóa chất có khả năng bay hơi gây mùi bao gồm:

- Cồn thực phẩm: 6.000 kg;
- Hương liệu tổng hợp: 600 kg;
- Các loại tinh dầu tự nhiên: Tinh dầu cam (80kg), tinh dầu oải hương (120kg), tinh dầu sả chanh (50kg), tinh dầu bạch đàn chanh (100kg), tinh dầu trầm (200kg), tinh dầu chanh (10kg), tinh dầu hương nhu (15kg).

Tải lượng và đặc trưng ô nhiễm:

- Về tải lượng VOCs và Mùi: Mặc dù tổng khối lượng cồn và hương liệu sử dụng lên tới khoảng gần 7 tấn/năm, nhưng chúng chủ yếu tồn tại trong thành phẩm (dung dịch, kem, gel, serum...). Quá trình sản xuất diễn ra trong các thiết bị hệ kín (như máy khuấy gia nhiệt 500L, máy nhũ hóa hút chân không 150L, tank bán thành phẩm kín 250L). Do đó, lượng dung môi bay hơi thoát ra ngoài môi trường không khí là rất nhỏ.

- Về tải lượng Bụi: Lượng bụi phát sinh từ nguyên liệu tạo đặc (như Xanthan gum, Sodium Carboxymethyl Cellulose) rất ít, hạt bụi thường nặng, rơi ngay tại khu vực phòng cân chia nguyên liệu (10 m²), không có khả năng phát tán rộng.

Dự báo các tác động:

- Tác động bên trong nhà xưởng: Nếu không có biện pháp thông gió tốt, sự tích tụ hơi cồn và mùi tinh dầu nồng độ cao trong các phòng pha chế và phòng biệt trữ có thể gây cảm giác ngột ngạt, nhức đầu cho công nhân vận hành trực tiếp.

- Tác động ra môi trường xung quanh: Bụi và hơi dung môi (VOCs) phát tán ra ngoài ranh giới nhà xưởng được dự báo là có nồng độ cực thấp. Nồng độ bụi tổng và hợp chất hữu cơ bay hơi sinh ra từ dự án hoàn toàn đạt quy chuẩn, tác động đến các nhà xưởng liền kề (như nhà xưởng của công ty Elentec) là không đáng kể.

b. Bụi và khí thải phát sinh từ hoạt động phương tiện giao thông

Nguồn phát sinh:

- Xe vận chuyển hàng hóa: Bao gồm xe tải chở nguyên nhiên liệu hóa chất (khoảng 23.095 kg/năm) và xe chở thành phẩm xuất kho (200 - 300 tấn/năm). Với tổng khối lượng luân chuyển cả năm khoảng 223 - 323 tấn, dự báo tần suất xe tải (loại nhỏ 1,5 - 3,5 tấn) ra vào khu vực xuất nhập hàng tại sảnh của dự án chỉ khoảng 1 - 2 chuyến/ngày.

- Xe của cán bộ, công nhân viên: Các phương tiện cá nhân (chủ yếu là xe máy) của 50 nhân sự làm việc tại xưởng di chuyển trên các tuyến đường giao thông nội bộ (phía Bắc và phía Nam ranh giới dự án). Tần suất là khoảng 50 lượt xe ra/vào mỗi ngày.

Thành phần chất ô nhiễm đặc trưng từ quá trình đốt cháy nhiên liệu (xăng, dầu diesel) của các phương tiện này bao gồm: Bụi lơ lửng (TSP), Bụi mịn (PM10, PM2.5), CO, SO₂, NO_x, và VOCs.

Dự báo tải lượng ô nhiễm.

- Khi dự án đi vào vận hành ước tính có khoảng 110 lượt người ra vào dự án (trong đó có 50 nhân viên, còn lại là khách hàng). Dự kiến xe máy đi lại hàng ngày chiếm khoảng là khoảng 90 lượt xe. Xe tô tô chiếm khoảng khoảng 20 lượt xe, xe tải nhỏ (2 tấn) là 2 lượt, còn lại là các loại phương tiện khác như phương tiện công cộng, đi bộ,...

Sử dụng hệ số phát thải nguồn di động theo hướng dẫn của Cục kiểm soát ô nhiễm tại Văn bản số 1074/BTNMT-KSONMT ngày 21/2/2024 (tham chiếu hệ số của EMEP/EEA), đối với phương tiện là xe con và xe máy, hệ số phát thải cụ thể như sau:

Bảng 14. Hệ số ô nhiễm các loại xe

TT	Hệ số ô nhiễm của các loại xe	Hệ số phát thải (g/km)			
		PM	CO	HC	NO _x
1	Xe con <9 chỗ ngồi và xe tải < 3 Tấn	0,3	2,21	0,26	1,05
2	Xe máy	-	12,09	1,02	0,11

Tải lượng ô nhiễm (E) được xác định bằng công thức:

$$E = EF \times S \text{ (mg)}$$

Trong đó:

E – Tải lượng chất ô nhiễm, mg.

EF - Hệ số phát thải chất ô nhiễm, g/km.

S - Chiều dài trung bình tuyến vận chuyển tổng, km (quãng đường khoảng 10km)

Thay vào công thức trên kết quả tính toán tải lượng ô nhiễm bụi và các khí thải phát sinh từ hoạt động của các phương tiện vận tải trong nội khu cơ sở được thể hiện

như sau:

Bảng 15. Tải lượng các chất ô nhiễm do giao thông

TT	Phương tiện	Lượt xe/ngày (ra/vào)	Tải lượng ô nhiễm (mg/s)			
			PM	CO	HC	NO _x
1	Xe con	22	22	2,29	1,99	8,02
2	Xe máy	90	-	377,81	31,88	3,44

Tính toán lan truyền bụi và khí thải trong quá trình vận chuyển

Để đánh giá được nồng độ các chất ô nhiễm khuếch tán do các phương tiện vận tải gây ra theo khoảng cách sử dụng mô hình Sutton. Xét nguồn đường dài hữu hạn, ở độ cao gần mặt đất, hướng gió thổi theo phương vuông góc với nguồn đường. Khi đó nồng độ trung bình chất ô nhiễm tại điểm có tọa độ (x,z) được xác định bằng công thức sau:

$$C = 0,8E \frac{\left\{ \exp\left[\frac{-(z+h)^2}{2\sigma_z^2} \right] + \exp\left[\frac{-(z-h)^2}{2\sigma_z^2} \right] \right\}}{\sigma_x \cdot u} \quad (\text{mg/m}^3)$$

(Nguồn: Giáo trình cơ sở môi trường không khí, NXB Giáo dục Việt Nam, năm 2009, Phạm Ngọc Hồ, Đồng Kim Loan, Trịnh Thị Thanh)

Trong đó:

C: là nồng độ chất ô nhiễm trong môi trường không khí (mg/m³).

E: là tải lượng của chất gây ô nhiễm từ nguồn thải (mg/s)

Z: là độ cao của điểm tính toán (m); lấy z = 1,5 m

h: là độ cao của mặt đường so với mặt đất xung quanh (m); h = 0,5 m.

u: là tốc độ gió trung bình tại khu vực (m/s); u = 0,4 m/s

σ_z- Hệ số khuếch tán theo phương Z, là hàm số của khoảng cách x theo phương gió thổi : σ_z = cxd + f. Trong trường hợp nguồn đường giao thông với độ ổn định khí quyển loại B, σ_z có thể được xác định theo công thức đơn giản của Sade (1968): σ_z = 0,53 x^{0,73};

x: là khoảng cách tính từ đường sang 2 bên (m).

Bỏ qua sự ảnh hưởng của các nguồn ô nhiễm khác trong khu vực, các yếu tố ảnh hưởng của địa hình. Dựa trên tải lượng ô nhiễm tính toán, thay các giá trị vào công thức tính toán, nồng độ các chất ô nhiễm ở các khoảng cách khác nhau so với nguồn thải (tìm đường) được thể hiện ở bảng sau:

Bảng 16. Nồng độ không khí tại các khoảng cách khác nhau so với nguồn phát thải từ quá trình vận chuyển nội bộ

TT	Khoảng cách x (m)	Nồng độ các chất gây ô nhiễm (mg/m ³)		
		Bụi PM2.5	NO _x	CO
1	5	0,036	0,180	6,212
2	10	0,027	0,138	4,774
3	20	0,018	0,091	3,164
4	50	0,009	0,049	1,705

TT	Khoảng cách x (m)	Nồng độ các chất gây ô nhiễm (mg/m ³)		
		Bụi PM2.5	NO _x	CO
QCVN 05:2023/BTNMT		0,3	0,2	30

Nhận xét: Quá trình hoạt động di chuyển ra vào khu vực Dự án của các phương tiện có nồng độ các chất đều nằm trong giới hạn cho phép so với quy định của QCVN 05:2023/BTNMT, và giảm nhanh khi ra xa nguồn. Khối lượng này phân tán liên tục trong không gian mở nên không có sự tích tụ cục bộ.

Đối tượng chịu ảnh hưởng trực tiếp là nhân viên bốc dỡ hàng tại sảnh xuất nhập, người tham gia giao thông trên tuyến đường nội bộ khu công nghiệp (bề rộng 10–12 m phía Bắc), và cán bộ công nhân viên của các nhà xưởng lân cận (Công ty Elentec, Công ty MTG).

Do tải lượng chất ô nhiễm phát sinh cực nhỏ và mang tính phân tán dọc theo các tuyến đường, quá trình pha loãng khí thải diễn ra rất nhanh nhờ điều kiện thông thoáng của khu vực ngoài trời. Tác động này được đánh giá là không đáng kể, không làm thay đổi chất lượng môi trường không khí nền của KCN Quang Minh.

3.2.3. Loại, khối lượng chất thải rắn thông thường

a. Loại, khối lượng chất thải rắn sinh hoạt

Nguồn phát sinh: trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động ổn định, chất thải rắn sinh hoạt phát sinh chủ yếu từ các hoạt động thường ngày (ăn uống, vệ sinh, nghỉ ngơi) của đội ngũ 50 cán bộ, công nhân viên làm việc tại Dự án.

Thành phần của loại chất thải này rất đa dạng, thường bao gồm:

- Chất thải hữu cơ dễ phân hủy: Thức ăn thừa, vỏ trái cây, bã trà, bã cà phê... (chiếm khoảng 50% - 60%).
- Chất thải vô cơ (có thể tái chế): Giấy vụn, thùng carton nhỏ, vỏ chai nhựa, lon nước giải khát....
- Chất thải vô cơ (không tái chế): Túi nilon bẩn, khăn giấy mờ hôi, bao bì thực phẩm dính dầu mỡ....

Để dự báo tải lượng chất thải sinh hoạt, chúng ta áp dụng định mức phát sinh chất thải bình quân đối với người lao động tại các khu công nghiệp (thường dao động từ 0,3 - 0,5 kg/người/ngày). Để đảm bảo tính toán theo kịch bản tối đa, hệ số 0,5 kg/người/ngày sẽ được sử dụng: 0,5 kg/người/ngày x 50 người = 25 kg/ngày. Như vậy, tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại dự án trong một năm (tính trung bình 300 ngày làm việc) rơi vào khoảng 7,5 tấn/năm.

Mặc dù khối lượng 25 kg/ngày không phải là quá lớn đối với quy mô một nhà máy, nhưng nếu không có quy trình thu gom và quản lý chặt chẽ, chất thải sinh hoạt sẽ gây ra hàng loạt các tác động tiêu cực:

- Gây ô nhiễm không khí và phát sinh mùi: Phần lớn chất thải sinh hoạt là chất hữu cơ. Trong điều kiện nhiệt độ và độ ẩm thông thường, chúng sẽ nhanh chóng bị phân hủy bởi vi sinh vật, sinh ra các khí có mùi hôi khó chịu như H_2S , NH_3 , CH_4 và các hợp chất mercaptan. Mùi hôi này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường làm việc, gây mệt mỏi, giảm năng suất lao động của công nhân.

- Phát sinh nước rỉ rác: Nước rỉ rác sinh ra từ quá trình phân hủy thức ăn thừa có chứa nồng độ chất hữu cơ (BOD, COD) và vi sinh vật gây bệnh rất cao. Nếu chảy tràn ra sàn hoặc ngấm xuống đất, chúng sẽ làm ô nhiễm môi trường đất và nguồn nước ngầm cục bộ.

- Thu hút sinh vật mang bệnh: Khu vực tập kết rác thải sinh hoạt bừa bãi là môi trường lý tưởng để ruồi, muỗi, kiến, gián và chuột sinh sôi. Đặc biệt, đối với một nhà máy sản xuất dược mỹ phẩm yêu cầu tiêu chuẩn vệ sinh khắt khe như Shinova, sự xuất hiện của các loài sinh vật này là rủi ro cực kỳ lớn đối với chất lượng phòng sạch và an toàn sản phẩm.

- Mất mỹ quan công nghiệp: Rác thải vứt bừa bãi làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến cảnh quan nội khu và hình ảnh chuyên nghiệp của công ty.

b. Loại, khối lượng chất thải rắn công nghiệp thông thường

Nguồn phát sinh, Theo quy trình công nghệ sản xuất mỹ phẩm của dự án, chất thải công nghiệp thông thường (hay chất thải rắn sản xuất) phát sinh tập trung tại các công đoạn kiểm tra chất lượng và hoàn thiện bao bì. Cụ thể:

- Công đoạn kiểm tra nguyên liệu: Quá trình sàng lọc nguyên liệu đầu vào trước khi đưa vào bột trộn sẽ phát sinh các tạp chất và nguyên liệu hỏng, không đạt tiêu chuẩn.

- Công đoạn kiểm tra và hoàn thiện bao bì: Các sản phẩm sau khi đóng gói bao bì cấp 1 nếu phát hiện bao bì lỗi, hỏng, vỡ sẽ bị loại bỏ. Ngoài ra, công đoạn hoàn thiện bao bì cấp 2 cũng sinh ra lượng lớn phế liệu như thùng carton rách, vỏ hộp lỗi, nắp lọ, và màng túi nilon phế phẩm.

- Kho nguyên liệu và thành phẩm: Quá trình nhập, xuất hàng hóa sẽ thải ra các vật liệu đóng gói như băng dính, dây đai nhựa, và pallet gỗ hỏng.

- Hệ thống xử lý nước thải: Bùn thải từ trạm xử lý nước thải công suất 5 m³/ngày đêm (sau khi được phân định là không nguy hại).

Tải lượng chất thải công nghiệp thông thường: Dựa trên quy mô công suất sản xuất của nhà máy là 200 - 300 tấn thành phẩm/năm, tương đương khoảng 5 triệu sản phẩm/năm và tổng khối lượng nguyên liệu, hóa chất sử dụng trong 1 năm khoảng 23.095 kg, ta có thể dự báo tải lượng chất thải công nghiệp thông thường theo định mức tiêu hao nguyên vật liệu thực tế như sau:

- Bao bì, màng nilon, hộp carton lỗi hỏng: Với số lượng 5 triệu sản phẩm đóng gói mỗi năm, tỷ lệ hao hụt bao bì thường chiếm khoảng 0,5% - 1%. Tương đương khoảng

25.000 - 50.000 vỏ bao bì, màng túi các loại. Khối lượng dự báo phát sinh khoảng 1.500 - 2.500 kg/năm.

- Nguyên liệu hỏng, tạp chất: Ước tính chiếm khoảng 0,5% tổng lượng hóa chất đầu vào. Từ 23.095 kg nguyên vật liệu, lượng thải ra khoảng 100 - 150 kg/năm.

- Pallet gỗ, thùng carton đóng gói nguyên liệu đầu vào: Ước tính khoảng 500 - 800 kg/năm.

- Bùn sinh học từ trạm xử lý nước thải: Với công suất rất nhỏ 5 m³/ngày đêm, lượng bùn dư (dạng lỏng) hút định kỳ khoảng 1.000 - 1.500 kg/năm.

Tổng tải lượng chất thải công nghiệp thông thường phát sinh dự báo khoảng 3,1 - 4,95 tấn/năm (tương đương khoảng 10 - 16,5 kg/ngày).

Mặc dù chất thải công nghiệp thông thường không mang đặc tính độc hại như chất thải nguy hại, nhưng nếu không được thu gom và quản lý đúng quy định, chúng vẫn gây ra các tác động đáng kể:

- Nguy cơ cháy nổ: Thành phần chất thải chủ yếu là giấy vụn, bao bì carton, nilon và pallet gỗ. Đây đều là những vật liệu cực kỳ dễ bắt cháy. Nếu khu vực lưu giữ không ngăn nắp, để gần các thiết bị phát nhiệt hoặc bảng điện, nguy cơ xảy ra hỏa hoạn tại nhà xưởng là rất cao;

- Chiếm dụng không gian và cản trở sản xuất: Chất thải như phế liệu bao bì thường có kích thước cồng kềnh, chiếm nhiều diện tích. Việc vương vãi trên sàn xưởng không chỉ làm giảm không gian thao tác của công nhân mà còn vi phạm nghiêm ngặt các tiêu chuẩn về phòng sạch và thực hành sản xuất tốt mỹ phẩm;

- Tác động từ bùn thải: Bùn từ hệ thống xử lý nước thải sinh học có chứa độ ẩm và lượng chất hữu cơ cao. Nếu không được hút và xử lý định kỳ, bùn sẽ phân hủy kỵ khí gây ra mùi hôi thối nặng nề, ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường không khí của khu vực sản xuất và khu vực lân cận.

3.2.4. Loại, khối lượng chất thải nguy hại

Hoạt động sản xuất dược mỹ phẩm với quy mô 200-300 tấn thành phẩm/năm sẽ phát sinh một lượng chất thải nguy hại nhất định, đòi hỏi phải được nhận diện và phân loại khắt khe. Các nguồn phát sinh chính bao gồm:

- Từ khu vực kho nguyên liệu và pha chế:

- + Bao bì cứng, vỏ can/thùng bằng nhựa hoặc kim loại có chứa thành phần nguy hại. Nguồn này phát sinh sau khi sử dụng hết các hóa chất bảo quản, chất kháng khuẩn hoặc dung môi như: Phenoxyethanol (100 kg/năm), EHGP (50 kg/năm), Chlorhexidine digluconate (150 kg/năm);

- + Các hóa chất, nguyên liệu quá hạn sử dụng hoặc bị hỏng không thể đưa vào sản xuất.

- Từ hoạt động sản xuất và kiểm tra chất lượng:
- + Sản phẩm mỹ phẩm (Dung dịch, Kem, Gel, Serum...) bị hỏng, lỗi hoặc hết hạn sử dụng buộc phải tiêu hủy.
- + Giẻ lau, găng tay dính hóa chất, dầu mỡ phát sinh từ công tác vệ sinh bồn pha chế, máy nhũ hóa, máy chiết rót.
- Từ hoạt động bảo dưỡng máy móc, thiết bị phụ trợ:
- + Dầu nhớt thải từ quá trình bảo dưỡng máy nén khí, bơm hút chân không, máy khuấy;
- + Bóng đèn huỳnh quang thải, giẻ lau dính dầu mỡ.
- Từ khu vực xử lý nước thải: Bùn thải từ Trạm xử lý nước thải 5 m³/ngày đêm (trong trường hợp kết quả phân tích định kỳ phát hiện có chứa thành phần vượt ngưỡng nguy hại).

Khối lượng và thành phần chất thải nguy hại: Dựa trên tổng khối lượng nguyên, nhiên liệu và hóa chất sử dụng trong 01 năm là 23.095 kg, cùng với quy mô máy móc thiết bị của nhà máy, tải lượng CTNH phát sinh được dự báo như sau:

Bảng 17. Khối lượng và thành phần chất thải nguy hại phát sinh tại Dự án

STT	Tên chất thải nguy hại	Mã CTNH	Trạng thái	Nguồn phát sinh	Tải lượng dự báo (kg/năm)
1	Bao bì cứng bằng kim loại chứa CTNH (vỏ can hóa chất)	18 01 01	Rắn	Kho nguyên liệu, pha chế	10
2	Bao bì cứng bằng nhựa chứa CTNH (vỏ can hóa chất)	18 01 02	Rắn	Kho nguyên liệu, pha chế	30
3	Vật liệu hấp phụ, vật liệu lọc, Giẻ lau, găng tay dính thành phần nguy hại	18 02 01	Rác	Vệ sinh, bảo dưỡng thiết bị	50
4	Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải	17 02 03	Lỏng	Bảo dưỡng thiết bị, máy nén khí	40
5	Bóng đèn huỳnh quang thải và các loại thủy tinh hoạt tính thải	16 01 06	Rắn	Hoạt động chiếu sáng	10
6	Hóa chất thải bỏ có thành phần nguy hại	16 01 13	Lỏng	Kho nguyên liệu, pha chế	5

STT	Tên chất thải nguy hại	Mã CTNH	Trạng thái	Nguồn phát sinh	Tải lượng dự báo (kg/năm)
7	Các bán thành phẩm hoặc sản phẩm mỹ phẩm bị lỗi/hỏng trong quá trình pha chế	04 02 04	Lỏng	Hoạt động sản xuất	5
Tổng cộng (chưa tính bùn thải XLNT)					150

Với tổng phát sinh chỉ 150 kg/năm, phân tán ở nhiều trạng thái (rắn, lỏng) và chủng loại khác nhau, mức độ tác động của CTNH tại dự án được đánh giá là nhỏ, cục bộ và hoàn toàn có thể kiểm soát triệt để. Tuy nhiên, do bản chất độc hại, dễ cháy và khó phân hủy sinh học, nếu không có biện pháp thu gom và lưu giữ đúng quy định, lượng chất thải này vẫn tiềm ẩn những rủi ro đáng kể đối với môi trường nội khu và sức khỏe người lao động.

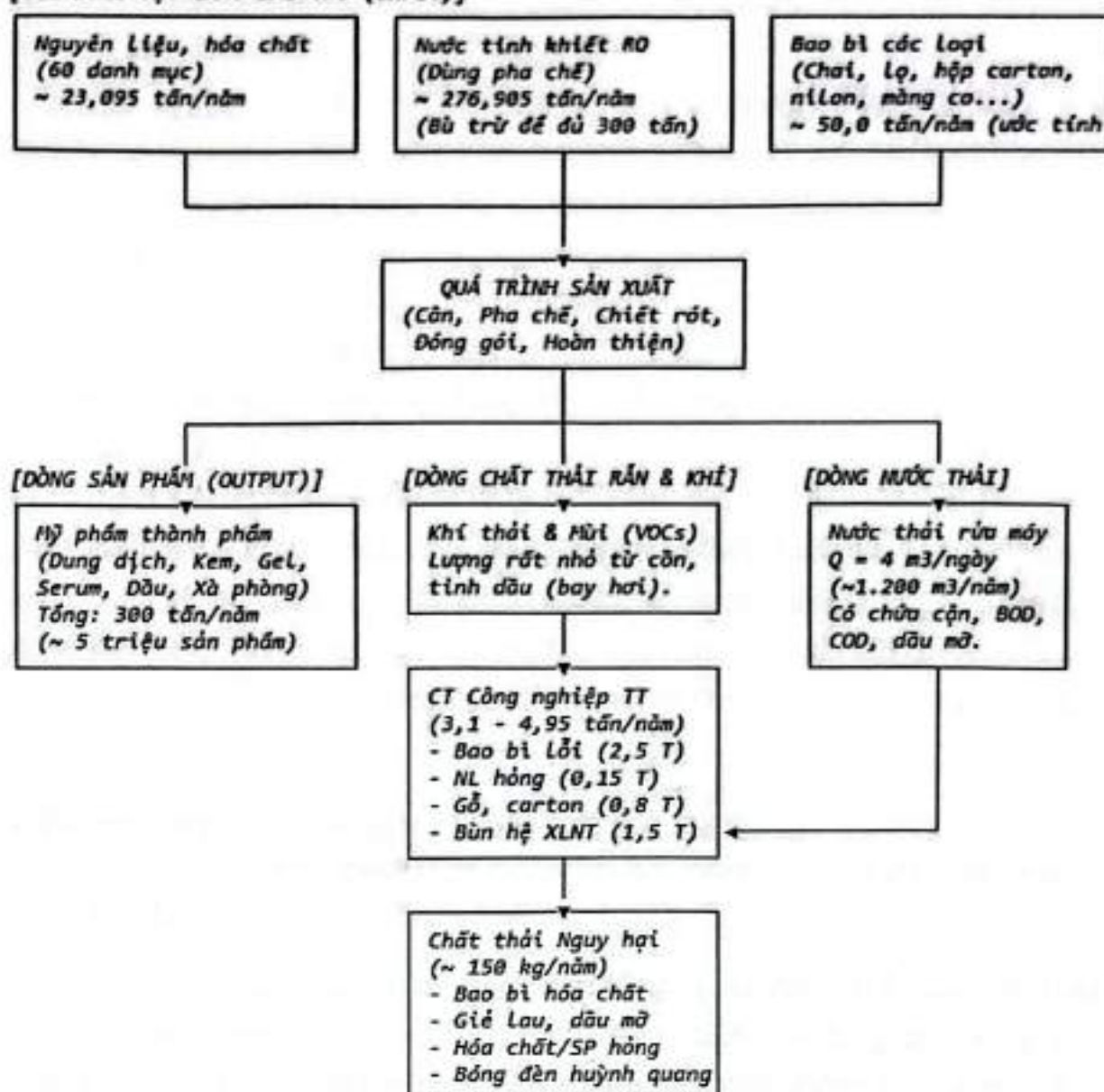
- Dầu nhớt và các hóa chất bảo quản/kháng khuẩn có độ nhớt cao, rất khó phân hủy sinh học. Nếu các phuy/can chứa bị hở, vỡ hoặc đổ tràn ra nền xưởng trong quá trình lưu giữ, các chất lỏng này sẽ theo nước chảy tràn ngấm xuống đất, làm thay đổi hệ vi sinh vật đất. Nguy hiểm hơn, nếu chúng lọt vào hệ thống thoát nước mưa hoặc trạm xử lý nước thải, đặc tính kháng khuẩn của chúng có thể tiêu diệt màng vi sinh sinh học của hệ thống XLNT, làm "chết" hệ thống xử lý nước.

- Giẻ lau dính dầu mỡ hoặc dung môi hữu cơ là vật liệu cực kỳ dễ bắt lửa. Mặc dù khối lượng chỉ 50 kg/năm nhưng chúng phát sinh liên tục trong quá trình bảo dưỡng. Nếu vút lẫn lộn với rác sinh hoạt, phế liệu carton hoặc đặt gần khu vực có tia lửa điện, máy móc gia nhiệt, nguy cơ bùng phát hỏa hoạn là rất cao. Khi cháy, bao bì nhựa và giẻ lau sẽ sinh ra các khí độc (CO, SO₂, Dioxin/Furan) gây ngạt và ngộ độc cấp tính.

- Bóng đèn huỳnh quang khi bị nát vỡ sẽ giải phóng hơi thủy ngân ra không khí. Dù lượng thủy ngân rất nhỏ nhưng đủ để gây ảnh hưởng trực tiếp đến hệ thần kinh của công nhân vệ sinh.

- Các hóa chất, nguyên liệu quá hạn nếu không được đậy kín nắp sẽ bay hơi (VOCs), gây mùi khó chịu, kích ứng niêm mạc mắt và đường hô hấp của những người làm việc trực tiếp tại khu vực lưu giữ.

[CÁC DÒNG VẬT CHẤT ĐẦU VÀO (INPUT)]



Hình 7. Sơ đồ cân bằng vật chất của dự án

3.2.5. Ô nhiễm tiếng ồn, rung động và nhiệt dư của hệ thống điều hoà

a. Tiếng ồn

Tiếng ồn: Phát sinh chủ yếu từ hoạt động cơ học của động cơ điện, máy nén lạnh (compressor), các cụm quạt ly tâm/hướng trục của thiết bị xử lý không khí trung tâm (AHU), và tiếng động do dòng lưu chuyển không khí tốc độ cao chuyển động qua hệ thống ống gió. Mức ồn tại nguồn của các thiết bị này thường dao động từ 75 - 88 dBA.

Các thiết bị phát ồn được đặt bên trong không gian nhà xưởng. Vách nhà xưởng, trần và hệ thống tiêu âm đóng vai trò là lớp chắn cách âm tự nhiên.

Khi truyền ra ngoài ranh giới khu vực dự án, âm thanh tiếp tục bị suy giảm theo khoảng cách. Dự báo mức ồn tại ranh giới tiếp giáp các nhà xưởng lân cận nằm hoàn toàn trong giới hạn cho phép của QCVN áp dụng cho khu vực sản xuất công nghiệp, không gây ô nhiễm tiếng ồn xuyên biên độ xưởng.

b. Độ rung

Độ rung: Sinh ra do sự mất cân bằng động của các chi tiết quay bên trong mô tơ, máy nén khí và quạt công nghiệp của hệ thống.

Độ rung từ các thiết bị có biên độ nhỏ, được hấp thụ phần lớn bởi hệ thống bê máy và sàn bê tông cốt thép chịu lực của nhà xưởng. Do đó, độ rung lan truyền ra ngoài môi trường xung quanh là không đáng kể, đáp ứng nghiêm ngặt các tiêu chuẩn kỹ thuật về độ rung hiện hành.

c. Nhiệt dư

Nhiệt dư: Là lượng nhiệt thải ra từ các dàn ngưng tụ (dàn nóng) của hệ thống lạnh và nhiệt lượng tỏa ra từ các phòng máy, thiết bị trao đổi nhiệt, làm gia tăng nhiệt độ cục bộ tại khu vực đặt thiết bị.

Lượng nhiệt thải giải phóng từ hệ thống làm mát làm tăng nhiệt độ không khí xung quanh các thiết bị kỹ thuật. Tuy nhiên, khu vực kỹ thuật được thiết kế thông thoáng, kết hợp với hệ thống thông gió tổng thể của nhà xưởng giúp nhiệt lượng được khuếch tán nhanh chóng vào không khí. Tác động làm tăng nhiệt độ vì khí hậu chỉ giới hạn cục bộ trong khu vực kỹ thuật, không ảnh hưởng đến môi trường bên ngoài hay sức khỏe cộng đồng.

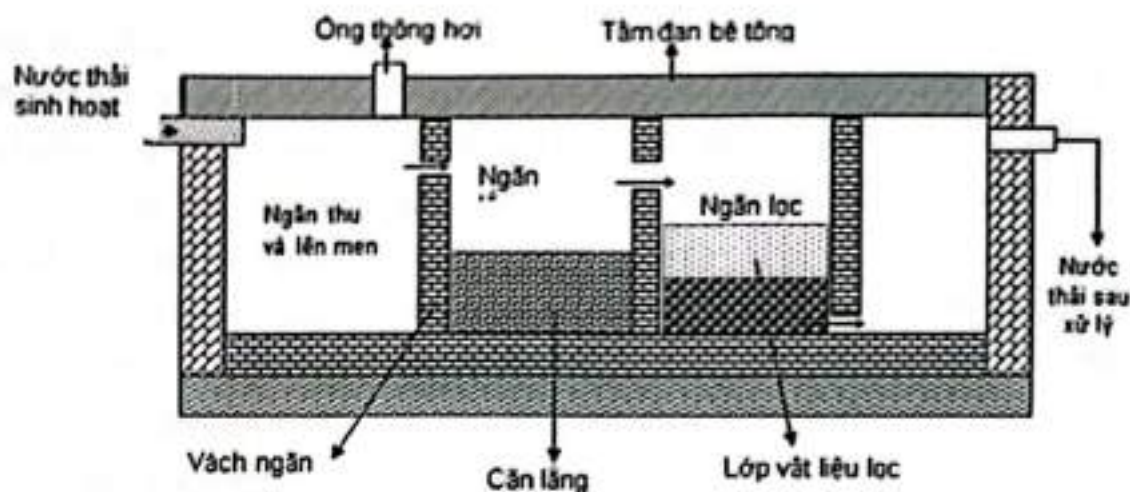
4. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải của Dự án

4.1. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải trong giai đoạn thi công lắp đặt

4.1.1. Phương án thu gom, quản lý và xử lý nước thải

Toàn bộ công nhân thi công được bố trí sử dụng các nhà vệ sinh đã có sẵn trong không gian nhà xưởng. Nước thải sinh hoạt từ nhà vệ sinh được thu gom về bể tự hoại 3 ngăn đã có tại khu nhà xưởng sau đó đầu nối trực tiếp về hệ thống thu gom nước thải của Khu công nghiệp theo hợp đồng đầu nối nước thải của Chủ đầu tư với chủ cơ sở cho thuê nhà xưởng Công ty Cổ phần công nghiệp Thái Bình Dương.

Nước thải sinh hoạt thành phần chứa nhiều các tạp chất hữu cơ dễ phân huỷ được xử lý bằng bể phốt. Bể tự hoại là công trình đồng thời làm 2 chức năng: lắng và phân huỷ cặn lắng. Bể xử lý được thiết kế với cấu tạo bao gồm 3 ngăn: Ngăn lắng lên men kỵ khí, đồng thời điều hòa lưu lượng và nồng độ chất bẩn trong dòng nước thải.



Hình 8. Cấu tạo bể tự hoại

- Nguyên lý vận hành của bể tự hoại như sau: Nước thải thô được đưa vào ngăn thứ nhất của bể, có vai trò làm ngăn lắng - lên men kỵ khí, đồng thời điều hòa lưu lượng và nồng độ chất lượng bản trong dòng nước thải vào ô hình. Nhờ các vách ngăn hướng dòng, ở những ngăn tiếp theo, nước thải được chuyển động theo chiều từ dưới lên trên, tiếp xúc với vi sinh vật kỵ khí trong lớp bùn hình thành ở đáy bể trong điều kiện động.

- Các chất hữu cơ được các vi sinh vật hấp thụ và chuyển hóa, làm nguồn dinh dưỡng cho sự phát triển của chúng. Cũng nhờ ngăn này, công trình trở thành một dãy bể phản ứng kỵ khí được bố trí nối tiếp, cho phép tách riêng hai pha (lên men axit và lên men kiềm).

- Quần thể vi sinh vật trong từng ngăn sẽ khác nhau và có điều kiện phát triển

- Ở những ngăn đầu, các vi khuẩn tạo axit sẽ chiếm ưu thế, trong khi ở những ngăn sau, các vi khuẩn tạo methan sẽ là chủ yếu.

4.1.2. Phương án thu gom, quản lý và xử lý khí thải

- Trong cả quá trình thi công lắp đặt, Chủ dự án yêu cầu các nhà cung cấp vận chuyển máy móc, thiết bị và vật liệu theo đúng kế hoạch, chạy đúng tốc độ. Trong thời gian chờ bốc dỡ hàng thì tắt máy.

- Bên trong nhà xưởng bật hệ thống quạt thông gió.

- Đảm bảo dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng các khu vực thi công không để gió phát tán bụi ra các khu vực khác.

- Cung cấp đầy đủ bảo hộ lao động.

- Yêu cầu các công nhân tuân thủ các nội quy.

4.1.3. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải thông thường

a. Chất thải sinh hoạt

Trong khu vực thi công, bố trí 03 thùng rác có lắp với 03 màu khác nhau. Chủ dự án sẽ bố trí các thùng rác bằng nhựa có nắp đậy kín (dung tích 50 lít) tại khu vực tập

trung của công nhân thi công. Việc sử dụng nắp đậy giúp ngăn ngừa triệt để việc phát sinh mùi hôi và không thu hút ruồi muỗi, chuột bọ làm ảnh hưởng đến điều kiện vệ sinh của xưởng. Tuyệt đối nghiêm cấm công nhân xả rác bừa bãi ra khu vực làm việc.

Yêu cầu các công nhân phải thực hiện phân loại và vứt rác vào thùng theo đúng màu để phân loại tại nguồn.

Chủ dự án sẽ thu gom hàng ngày và đổ vào khu vực tập kết rác thải sinh hoạt chung của nhà máy cho thuê, sau đó được đơn vị thu gom rác của Khu công nghiệp Quang Minh vận chuyển đi xử lý theo đúng quy định.

b. Chất thải thi công

Phân loại tại nguồn thành 02 loại :

- Chất thải công nghiệp thông thường có thể tái chế: Bao gồm các loại bao bì đóng gói máy móc (thùng carton, màng bọc nilon, pallet gỗ) và phế liệu thi công (dầu mầu dây điện, ống nhựa PVC/HDPE thừa, mẫu que hàn, dề xê thép).

- Chất thải công nghiệp thông thường không tái chế/vật liệu trơ: Bao gồm vỏ bao xi măng, gạch vỡ, vữa khô phát sinh từ quá trình xây dựng các hạng mục nhỏ như hồ gom nước thải.

Biện pháp thu gom và lưu giữ tạm thời:

- Ngay sau khi bóc dỡ bao bì máy móc, các vật liệu cồng kềnh và dễ cháy như thùng carton, màng nilon, pallet gỗ sẽ được xếp dọn gọn gàng và lưu giữ tạm thời tại một góc riêng biệt trong nhà xưởng. Khu vực tập kết này được quy định phải cách ly hoàn toàn với vị trí có hoạt động gia công cơ khí (hàn, cắt kim loại sinh tia lửa) nhằm kiểm soát chặt chẽ rủi ro hỏa hoạn.

- Công nhân có trách nhiệm dọn dẹp vệ sinh mặt bằng ngay sau ca làm việc. Mẫu đinh vít, mẫu thép, mảnh tôn sắc nhọn được thu gom vào các bao tải hoặc thùng chứa để tránh gây tai nạn lao động. Các vật liệu trơ như vữa thừa, gạch vỡ phải được hút dọn sạch sẽ, tuyệt đối không được quét trôi xuống hệ thống thoát nước hiện hữu để tránh tắc nghẽn cục bộ.

Phương án chuyển giao xử lý :

- Chất thải công nghiệp thông thường có thể tái chế: Với tổng khối lượng phát sinh dự kiến khoảng 50 - 100 kg, toàn bộ phế liệu (thép vụn, dây điện, vỏ carton, pallet gỗ) sẽ được tích lũy và định kỳ bán lại cho các cơ sở thu mua phế liệu để tái chế, tái sử dụng, đảm bảo tối đa hóa vòng đời vật liệu.

- Chất thải công nghiệp thông thường không tái chế: Các loại phế thải xây dựng, xà bần sẽ được thu gom vào bao tải và thuê đơn vị có chức năng vận chuyển đến bãi đổ thải/bãi chôn lấp vật liệu xây dựng theo quy định của địa phương.

4.1.4. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải nguy hại

Phân loại tại nguồn: Chủ dự án sẽ thực hiện phân loại triệt để ngay tại nguồn theo đúng danh mục quy định.

Biện pháp thu gom và lưu giữ tạm thời:

- Bố trí các thùng chứa chuyên dụng (thùng nhựa cứng hoặc nilon dày, có nắp đậy kín) để thu gom riêng biệt từng loại CTNH. Trên các thùng chứa phải được dán tem nhãn cảnh báo nguy hại và ghi rõ mã CTNH.

- Giám sát chặt chẽ công nhân thi công, tuyệt đối không để các loại giẻ lau dính sơn, dầu mỡ bị vứt lẫn lộn với phế liệu thi công dễ cháy (giấy, carton) nhằm ngăn chặn nguy cơ bùng phát hỏa hoạn bên trong khu vực nhà xưởng.

- Nghiêm cấm mọi hành vi thái bỏ CTNH lẫn vào rác sinh hoạt hoặc xả thải trực tiếp ra môi trường xung quanh, ngăn ngừa tuyệt đối nguy cơ các chất ô nhiễm rò rỉ gây ô nhiễm cục bộ cho môi trường đất và nguồn nước ngầm tại khu vực dự án.

- Các thiết bị lưu chứa CTNH sẽ được đặt tại một khu vực lưu giữ tạm thời, cách ly hoàn toàn với các khu vực đang có hoạt động hàn cắt kim loại (phát sinh tia lửa điện) để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy

Phương án chuyển giao xử lý :

- Do khối lượng CTNH phát sinh trong giai đoạn thi công cực kỳ ít (chỉ khoảng 5,5 kg), lượng chất thải này sẽ được lưu giữ an toàn, đóng gói kỹ lưỡng và gộp chung vào khu vực kho chứa chất thải nguy hại của nhà máy.

- Khi nhà máy đi vào giai đoạn vận hành chính thức, toàn bộ lượng CTNH này sẽ được chuyển giao cùng với CTNH phát sinh từ quá trình sản xuất cho đơn vị có đầy đủ chức năng và giấy phép hành nghề xử lý CTNH vận chuyển đi xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

4.1.5. Phương giảm thiểu tiếng ồn và độ rung

- Quá trình thi công được diễn ra hoàn toàn trong không gian kín của nhà xưởng sản xuất đã được xây dựng hoàn thiện. Tường bao và mái tôn của nhà xưởng sẽ đóng vai trò như một lớp vật liệu cách âm tự nhiên, giúp hấp thụ và cản trở sự lan truyền âm thanh ra bên ngoài. Thông qua sự suy giảm tiếng ồn qua vách ngăn và theo khoảng cách, mức ồn khi truyền đến ranh giới dự án (như khu vực tiếp giáp đường nội bộ KCN hoặc tường của các xưởng lân cận) sẽ bị suy giảm mạnh. Mức ồn này được dự báo hoàn toàn nằm dưới ngưỡng giới hạn cho phép (thường áp dụng ở mức 70 dBA đối với khu công nghiệp).

- Nền nhà xưởng nơi diễn ra hoạt động thi công đã được đổ bê tông kiên cố và chịu tải. Độ rung sinh ra từ máy khoan tay hoặc khi tiến hành chạy thử máy bơm, máy nén khí có biên độ rất nhỏ. Các rung động này sẽ tiêu hao năng lượng cực nhanh trên nền bê tông cốt thép. Nhờ đó, độ rung lan truyền ra ngoài ranh giới xưởng được đánh

giá là không đáng kể, hoàn toàn không gây ảnh hưởng đến kết cấu công trình lân cận hay vi phạm ngưỡng cho phép.

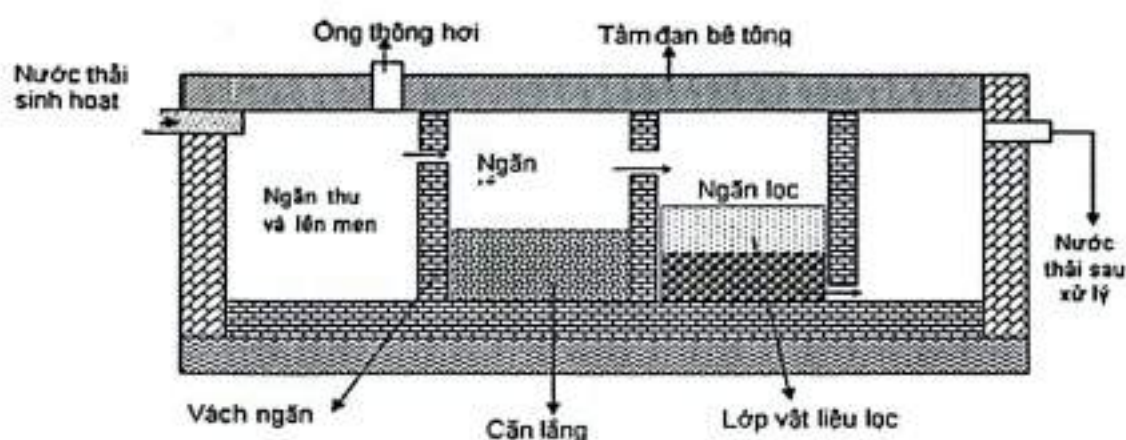
4.2. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải trong giai đoạn vận hành

4.2.1. Phương án thu gom, quản lý và xử lý nước thải

a. Nước thải sinh hoạt

Trong quá trình hoạt động, Dự án có phát sinh nước thải sinh hoạt (nước bồn cầu, nước rửa tay chân, vệ sinh cá nhân) tại nhà vệ sinh của khu vực văn phòng. Toàn bộ nước thải sinh hoạt từ nhà vệ sinh này được thu gom dẫn về bể tự hoại chung của Lô nhà xưởng của chủ xưởng để xử lý sơ bộ, sau đó được dẫn trực tiếp về hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung của KCN Quang Minh theo hợp đồng đầu nối nước thải của Chủ đầu tư với chủ cơ sở cho thuê nhà xưởng Công ty Cổ phần công nghiệp Thái Bình Dương.

Nước thải sinh hoạt thành phần chứa nhiều các tạp chất hữu cơ dễ phân huỷ được xử lý bằng bể phốt. Bể tự hoại là công trình đồng thời làm 2 chức năng: lắng và phân huỷ cặn lắng. Bể xử lý được thiết kế với cấu tạo bao gồm 3 ngăn: Ngăn lắng lên men kỵ khí, đồng thời điều hòa lưu lượng và nồng độ chất bẩn trong dòng nước thải.



Hình 9. Cấu tạo bể tự hoại

- Nguyên lý vận hành của bể tự hoại như sau: Nước thải thô được đưa vào ngăn thứ nhất của bể, có vai trò làm ngăn lắng - lên men kỵ khí, đồng thời điều hòa lưu lượng và nồng độ chất lượng bẩn trong dòng nước thải vào ô hình. Nhờ các vách ngăn hướng dòng, ở những ngăn tiếp theo, nước thải được chuyển động theo chiều từ dưới lên trên, tiếp xúc với vi sinh vật kỵ khí trong lớp bùn hình thành ở đáy bể trong điều kiện động.

- Các chất hữu cơ được các vi sinh vật hấp thụ và chuyển hóa, làm nguồn dinh dưỡng cho sự phát triển của chúng. Cũng nhờ ngăn này, công trình trở thành một dãy bể phản ứng kỵ khí được bố trí nối tiếp, cho phép tách riêng hai pha (lên men axit và lên men kiềm).

- Quần thể vi sinh vật trong từng ngăn sẽ khác nhau và có điều kiện phát triển

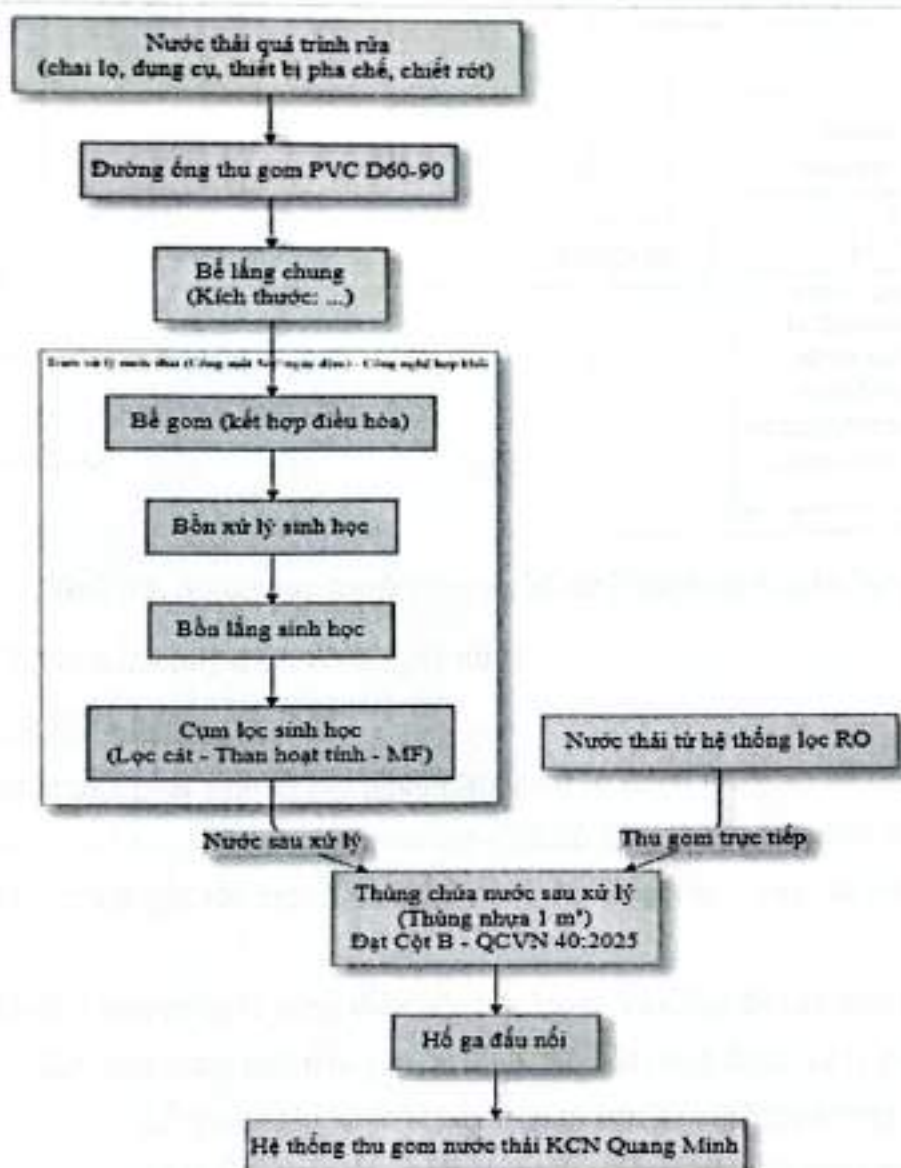
- Ở những ngăn đầu, các vi khuẩn tạo axit sẽ chiếm ưu thế, trong khi ở những ngăn sau, các vi khuẩn tạo methan sẽ là chủ yếu.

b. Nước thải công nghiệp

- Phương án thu gom:

+ Nước thải từ hệ thống lọc RO được thu gom dẫn vào thùng chứa nước sau xử lý (thùng nhựa dung tích 1 m³) để gộp cùng nước thải sau xử lý của hệ thống xử lý nước thải trước khi dẫn ra hố ga đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của KCN.

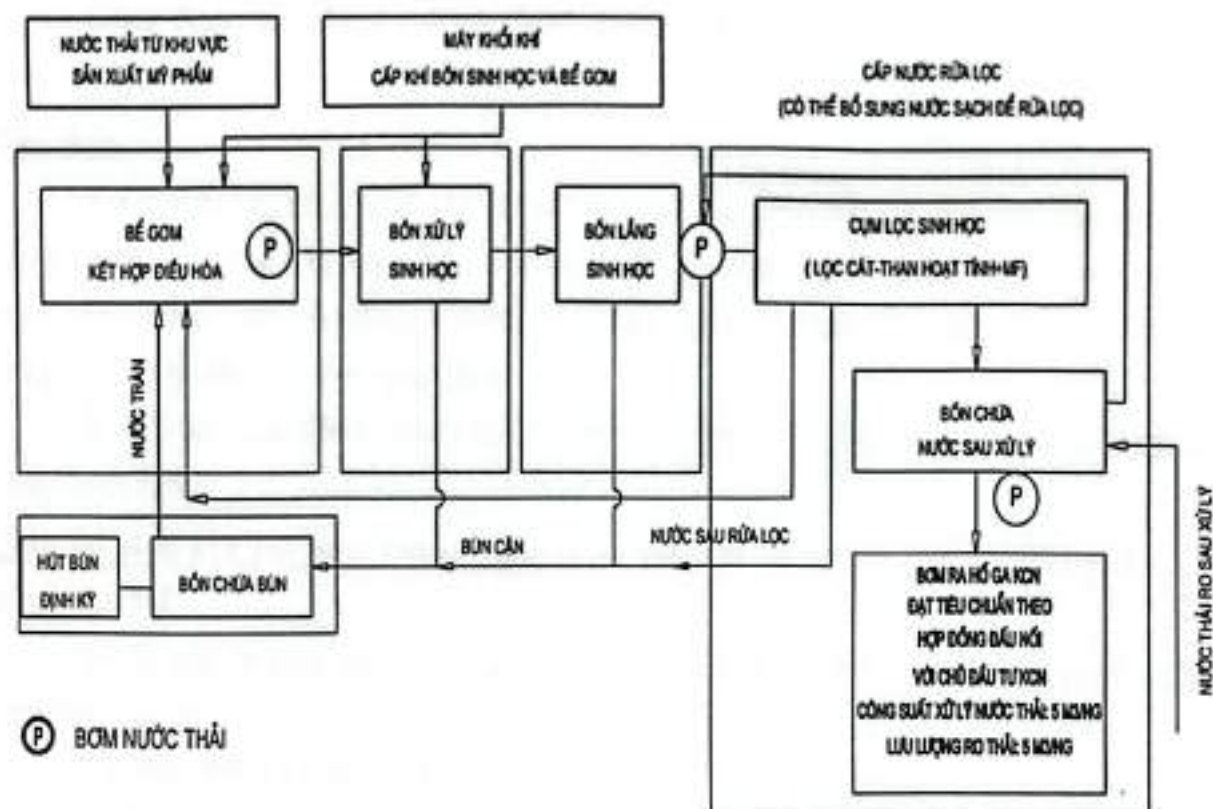
+ Nước thải từ quá trình rửa chai lọ, rửa dụng cụ, rửa thiết bị pha chế, chiết rót được thu gom theo đường ống thu gom PVC D60-90 dẫn về 1 bể lắng chung (kích thước) trước khi dẫn về hệ thống xử lý nước thải sản xuất (công suất 5 m³/ngày đêm) để xử lý đạt tiêu chuẩn đầu nối của KCN Quang Minh (Cột B- QCVN 40:2025). Nước sau khi xử lý được dẫn về một thùng chứa nước sau xử lý dung tích 1 m³ (bằng nhựa) gom cùng nước thải sau hệ thống lọc RO trước khi dẫn ra hố ga đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của KCN.



Hình 10. Sơ đồ thu gom nước thải của dự án

- Phương án xử lý nước thải: trạm xử lý nước thải công suất 5 m³/ngày đêm của dự án sử dụng công nghệ sinh học – công trình hợp khối. Nước thải đầu ra đạt Cột B, QCVN 40:2025.

Quy trình xử lý : Nước thải → Bể gom (kết hợp điều hòa) → Bồn xử lý sinh học → Bồn lắng sinh học → Cụm lọc sinh học (lọc cát – than hoạt tính – MF) → thùng chứa nước sau xử lý → hố ga thu gom nước thải của KCN (Cột B, QCVN 40:2025) → Hệ thống thu gom nước thải của KCN → Hệ thống xử lý nước thải KCN → ra môi trường.



Hình 11. Sơ đồ quy trình công nghệ xử lý nước thải của Dự án

Thuyết minh quy trình công nghệ xử lý:

Bể gom và Điều hoà nước thải

Nước thải phát sinh từ các nguồn trong cơ sở được thu gom về bể gom. Tại đây bố trí song chắn rác nhằm loại bỏ các tạp chất có kích thước lớn như rác, bao bì, giẻ lau... nhằm tránh gây tắc nghẽn và ảnh hưởng đến hoạt động của các công trình xử lý phía sau.

Bể điều hòa có chức năng điều hòa lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải, đảm bảo dòng thải đầu vào ổn định cho các công đoạn xử lý phía sau. Trong bể được bố trí hệ thống sục khí hoặc khuấy trộn nhằm: Tránh hiện tượng lắng cặn; Hạn chế phát sinh mùi hôi; Ổn định pH và tải lượng ô nhiễm; Nhờ đó nâng cao hiệu quả xử lý của công trình sinh học. Nước thải sau đó được bơm sang bồn xử lý sinh học

Bồn xử lý sinh học

Bồn xử lý sinh học hoạt động theo nguyên lý xử lý sinh học hiếu khí. Tại đây, các vi sinh vật hiếu khí sử dụng oxy được cấp từ hệ thống thổi khí để phân hủy các chất hữu cơ hòa tan trong nước thải.

Quá trình diễn ra như sau:

+ Các chất hữu cơ (BOD, COD) được vi sinh vật hấp thụ và chuyển hóa thành sinh khối mới, CO_2 và H_2O .

+ Hệ vi sinh phát triển tạo thành bùn hoạt tính hoặc màng sinh học bám trên giá thể (nếu sử dụng công nghệ MBBR).

Công đoạn này đóng vai trò chính trong việc loại bỏ các chất ô nhiễm hữu cơ trong nước thải.

Bồn lắng

Nước thải sau xử lý sinh học được dẫn sang bồn lắng để tách bùn sinh học ra khỏi nước. Dưới tác dụng của trọng lực: Bùn hoạt tính lắng xuống đáy bồn; Nước trong được thu ở phía trên; Phần bùn lắng: Có thể được tuần hoàn về cụm sinh học; Phần dư được thu gom, xử lý định kỳ theo quy định

Bồn lắng giúp giảm hàm lượng chất rắn lơ lửng (TSS) trước khi chuyển sang công đoạn lọc.

Cụm lọc sinh học (có bơm trung gian): Bao gồm cột lọc tĩnh, cột lọc than hoạt tính và cột lọc MF

Nước sau bể lắng được bơm qua cụm lọc sinh học nhằm xử lý bổ sung các chất ô nhiễm còn lại.

Tại đây diễn ra đồng thời:

+ Quá trình lọc cơ học (giữ lại cặn nhỏ)

+ Quá trình sinh học (vi sinh vật bám dính trên vật liệu lọc tiếp tục phân hủy chất hữu cơ)

Công đoạn này giúp nâng cao hiệu quả xử lý và ổn định chất lượng nước đầu ra.

Cột lọc tĩnh

Cột lọc tĩnh sử dụng vật liệu lọc như cát thạch anh, sỏi đỡ nhằm loại bỏ các hạt cặn nhỏ còn sót lại trong nước.

Quá trình lọc diễn ra theo cơ chế cơ học:

- Giữ lại các chất rắn lơ lửng có kích thước nhỏ
- Giảm độ đục của nước

Cột lọc than hoạt tính

Nước tiếp tục được dẫn qua cột lọc than hoạt tính để xử lý các thành phần ô nhiễm còn lại như: Mùi; Mù; Các hợp chất hữu cơ khó phân hủy; Dư lượng hóa chất

Than hoạt tính có khả năng hấp phụ cao giúp cải thiện đáng kể chất lượng nước.

Cột MF (Microfiltration)

Cột lọc màng MF là công đoạn xử lý cuối cùng, sử dụng màng lọc có kích thước lỗ nhỏ (0,1 – 1 μm) nhằm loại bỏ: Cặn siêu nhỏ; Vi khuẩn; Các chất rắn lơ lửng còn lại.

Sau công đoạn này, nước thải đạt độ trong cao và đảm bảo các yêu cầu về chất lượng trước khi xả thải.

(v) Bồn chứa và bơm nước thải sau xử lý

Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn sẽ được lưu trữ trong bồn chứa và bơm ra hệ thống thu gom nước thải tập trung của KCN Quang Minh.

Nước sau xử lý và xả thải

Nước sau xử lý đạt yêu cầu theo hợp đồng đầu nối nước thải với chủ đầu tư KCN Quang Minh và được xả vào hệ thống thu gom nước thải của KCN để tiếp tục xử lý tập trung của Khu công nghiệp trước khi xả ra môi trường.

Đánh giá hiệu quả công nghệ:

Công nghệ xử lý nước thải nêu trên là sự kết hợp giữa: Xử lý cơ học - Xử lý sinh học hiếu khí - Lọc đa cấp và màng lọc

Ưu điểm:

- Hiệu quả xử lý cao đối với BOD, COD, TSS
- Thiết kế hợp khối, tiết kiệm diện tích
- Vận hành đơn giản, phù hợp quy mô nhỏ
- Chất lượng nước đầu ra ổn định

Bảng 18. Thông số kỹ thuật các hạng mục công trình xử lý nước thải

STT	Hạng mục	Số lượng	Thông số
1	Bể gom (kết hợp điều hòa)	1	1,5 x 1,5 x 1,5 (m)
2	Bồn xử lý sinh học	1	Bồn đứng 1 m ³
3	Bồn lắng sinh học	1	Bồn đứng 1 m ³
4	Cụm lắng sinh học	1	
5	Bồn chứa nước sau xử lý	1	1 m ³
6	Bồn chứa bùn định kỳ	1	Bồn nhựa 1 m ³

Danh mục máy móc thiết bị của trạm xử lý nước thải đã được thể hiện chi tiết tại Bảng dưới đây :

Bảng 19. Danh mục máy móc thiết bị trạm xử lý nước thải

STT	Tên máy móc thiết bị sản xuất	Đơn vị	Số lượng
I	Tại bể gom đầu vào		
1	Máy bơm chìm ly tâm Tsurumi	cái	2

	- Công suất: 100 W/220V - Qmax: 0.08 m³/min, H max: 6 m		
2	Đĩa thổi khí	cái	4
3	Van và phụ kiện	Bộ	1
4	Máy bơm khí FUJIMAC - Lưu lượng max (l/p): 40 - Công suất (W): 27 - Áp suất max (Kpa): 12 - Điện áp (V): 220V	cái	1
5	Phao báo mức loại đầy can	cái	1
II	Xử lý nước thải		
1	Bồn nhựa tần á loại đứng 1m ³ - Kích thước: DxH=1270x1080	cái	4
2	Modul xử lý nước thải - Vật liệu PP/Composite - 01 Cột lọc cát: DxH=250mx1500m; - 01 Cột lọc than: DxH=250mx1500m; - Lõi lọc PP: loại lõi béo, 2 lõi, kích thước màng tối thiểu 20 Micron	Hệ thống	1
3	Bơm nước vào hệ thống xử lý - Lưu lượng: 1-3 m³/h; - Cột áp tối thiểu: 30m; - Điện áp tối thiểu: 0,37kW	cái	1
4	Phao báo mức loại đầy can	cái	1
5	Máy bơm trực đứng: - Điện áp: 220V, 1.1 Kw	cái	1
III	Hệ thống điều khiển		
1	Tủ điện điều khiển: - Thiết bị đóng ngắt: MCCB, CB, ... - Công tắc xoay, đèn báo, ... Dây điện trong phạm vi hệ thống	Hệ thống	1

4.2.2. Phương án thu gom, quản lý, xử lý khí thải phát sinh

Biện pháp giảm thiểu bụi từ quá trình cân và chia mẻ nguyên liệu, Mặc dù lượng bụi phát sinh từ các nguyên liệu tạo đặc (như Xanthan gum, Sodium Carboxymethyl Cellulose) là rất ít và hạt bụi nặng, dự án vẫn áp dụng nghiêm ngặt các biện pháp kiểm soát sau để đảm bảo tiêu chuẩn phòng sạch:

- Toàn bộ công đoạn khai bao bì, xúc và cân chia mẻ nguyên liệu dạng bột phải được thực hiện nhẹ nhàng, dứt khoát tại không gian riêng biệt là Phòng cân chia nguyên liệu (diện tích 10 m²). Nếu có nguyên liệu rơi vãi, công nhân phải sử dụng dụng cụ thu gom và vệ sinh ngay lập tức.

- Công nhân làm việc tại khu vực này bắt buộc phải mặc trang phục phòng sạch,

đeo khẩu trang chuyên dụng để tránh hít phải bụi mịn và ngăn ngừa ô nhiễm chéo vào nguyên liệu.

Biện pháp giảm thiểu hơi dung môi (VOCs) và mùi từ quá trình pha chế Với khối lượng sử dụng cồn thực phẩm và các loại tinh dầu, hương liệu tương đối lớn, dự án kết hợp các biện pháp công nghệ và kỹ thuật thông gió để kiểm soát mùi:

- Quá trình pha chế và gia nhiệt hỗn hợp mỹ phẩm được thực hiện hoàn toàn bên trong các thiết bị hệ kín, bao gồm: Máy khuấy gia nhiệt 500L, máy nhũ hóa hút chân không 150L và các tank lưu trữ bán thành phẩm kín 250L. Biện pháp này giúp ngăn chặn triệt để sự bay hơi của dung môi và thất thoát mùi hương liệu ra môi trường làm việc.

- Các nguyên liệu dạng lỏng dễ bay hơi (cồn, tinh dầu) luôn được lưu trữ trong các phuy/can có nắp vặn kín. Kho chứa cồn (4,2 m²) được bố trí tách biệt tại khu vực kỹ thuật để kiểm soát mùi và an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Lắp đặt các quạt hút thông gió tại các phòng pha chế nhằm tăng cường lưu thông không khí, đẩy khí nóng và một phần mùi tích tụ (nếu có lúc mở nắp thiết bị) ra ngoài, tránh gây cảm giác ngột ngạt cho công nhân.

Biện pháp kiểm soát khí thải vi khí hậu (Phòng sạch):

- Dự án đầu tư đồng bộ Hệ thống điều hòa không khí trung tâm (HVAC) và Thiết bị xử lý không khí (AHU) đặt tại khu vực kỹ thuật.

- Không khí cấp vào các phòng sản xuất (pha chế, chiết rót) được tuần hoàn và lọc qua các cấp lọc (thường bao gồm lọc thô, lọc tinh) của hệ thống AHU. Quá trình này không chỉ duy trì nhiệt độ, độ ẩm ổn định mà còn giúp giữ lại các hạt bụi lơ lửng, đảm bảo không khí xả ra môi trường bên ngoài luôn đạt độ sạch cao, không chứa bụi nguyên liệu.

Biện pháp giảm thiểu khí thải từ phương tiện giao thông nội khu:

- Bắt buộc các xe tải chở nguyên liệu và thành phẩm phải tắt động cơ hoàn toàn khi dừng đỗ, chờ bốc dỡ hàng tại sảnh xuất nhập.

- Sắp xếp lịch trình xuất nhập hàng hóa hợp lý để tránh tình trạng nhiều xe tải tập trung nổ máy chờ đợi cùng một thời điểm.

- Hợp tác với các đơn vị vận tải có phương tiện đạt tiêu chuẩn khí thải định kỳ, không sử dụng các phương tiện quá cũ, phát thải nhiều khói đen khi vận chuyển hàng hóa cho nhà máy.

4.2.3. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải rắn sinh hoạt

Biện pháp phân loại tại nguồn, Với tổng lượng rác sinh hoạt phát sinh khoảng 25 kg/ngày từ các hoạt động thường ngày của 50 cán bộ, công nhân viên làm việc tại Dự án, Chủ dự án sẽ ban hành nội quy yêu cầu phân loại rác ngay tại nguồn thành 03 nhóm

chính:

- Nhóm chất thải hữu cơ dễ phân hủy: Gồm thức ăn thừa, vỏ trái cây, bã trà, bã cà phê... (chiếm khoảng 50% - 60% tổng lượng rác sinh hoạt).

- Nhóm chất thải vô cơ có thể tái chế: Gồm giấy vụn, thùng carton nhỏ, vỏ chai nhựa, lon nước giải khát....

- Nhóm chất thải vô cơ không tái chế: Gồm túi nilon bẩn, khăn giấy mờ hôi, bao bì thực phẩm dính dầu mỡ...

Biện pháp thu gom và lưu giữ, Đối với một nhà máy sản xuất dược mỹ phẩm có yêu cầu tiêu chuẩn vệ sinh khắt khe, việc kiểm soát rác thải sinh hoạt là yếu tố sống còn để ngăn chặn sinh vật mang bệnh (ruồi, muỗi, kiến, chuột) làm ảnh hưởng đến phòng sạch. Do đó, công tác thu gom được thực hiện như sau:

- Trang bị các thùng rác phân loại 2 đến 3 ngăn (có dán nhãn phân loại rác) tại khu vực văn phòng, khu vực nghỉ ngơi và khu vực vệ sinh. Tất cả các thùng rác bắt buộc phải có lót túi nilon và nắp đậy kín (đạp chân).

- Việc sử dụng thùng có nắp đậy kín giúp ngăn chặn triệt để mùi hôi (H_2S , NH_3 , CH_4) sinh ra từ sự phân hủy của rác hữu cơ, bảo vệ môi trường làm việc của công nhân. Đồng thời, túi nilon lót trong thùng ngăn không cho nước rỉ rác chứa chất hữu cơ và vi sinh vật rò rỉ xuống nền nhà xưởng.

- Cuối mỗi ca làm việc, nhân viên tạp vụ sẽ thu gom túi rác từ các vị trí, buộc kín miệng túi và vận chuyển đến khu vực lưu giữ rác thải sinh hoạt tập trung của nhà xưởng, đảm bảo gìn giữ mỹ quan công nghiệp chung.

Phương án chuyển giao xử lý:

- Để tránh tình trạng rác hữu cơ phân hủy sinh mùi và thu hút côn trùng, rác thải sinh hoạt sẽ được chuyển giao và xử lý hàng ngày, không lưu giữ qua đêm tại khu vực tập kết.

- Chủ dự án sẽ ký hợp đồng với đơn vị có chức năng (như Ban quản lý KCN Quang Minh hoặc Công ty Dịch vụ Môi trường tại địa phương) để thu gom, vận chuyển và xử lý toàn bộ lượng rác thải sinh hoạt này (tương đương khoảng 7,5 tấn/năm).

- Các loại phế liệu vô cơ sạch có thể tái chế (chai nhựa, giấy vụn) sẽ được công ty phân loại riêng, tích lũy và bán lại cho các cơ sở thu mua phế liệu nhằm giảm thiểu lượng chất thải phải đưa đi chôn lấp/đốt.

4.2.4. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải công nghiệp thông thường

Biện pháp phân loại tại nguồn. Chủ dự án sẽ thực hiện phân loại triệt để tại các khu vực sản xuất thành các nhóm sau:

- Nhóm phế liệu có thể tái chế: Bao gồm thùng carton, nắp lọ, vỏ bao bì, màng nilon lõi hồng từ công đoạn đóng gói (khoảng 1.500 - 2.500 kg/năm) và pallet gỗ, thùng

carton từ quá trình nhập nguyên liệu (khoảng 500 - 800 kg/năm).

- Nhóm chất thải không tái chế (phải tiêu hủy): Bao gồm các nguyên liệu hỏng, tạp chất loại ra từ công đoạn kiểm tra nguyên liệu đầu vào (khoảng 100 - 150 kg/năm).

- Nhóm bùn thải: Bùn sinh học dư từ hệ thống xử lý nước thải công suất 5 m³/ngày đêm (khoảng 1.000 - 1.500 kg/năm). Bùn này sẽ được phân định, nếu thành phần không chứa yếu tố nguy hại sẽ được quản lý như chất thải công nghiệp thông thường.

Biện pháp thu gom và lưu giữ an toàn:

- Các loại chất thải sau khi phân loại sẽ được thu gom vào các bao tải, thùng chứa và tập kết về Kho chứa chất thải thông thường và chất thải nguy hại của dự án (được bố trí tại khu vực kỹ thuật với diện tích 8,4 m²).

- Do thành phần chất thải chủ yếu là giấy vụn, bao bì carton, nilon và pallet gỗ - là những vật liệu cực kỳ dễ bắt cháy, dự án quy định khu vực lưu giữ phải được sắp xếp ngăn nắp. Tuyệt đối không để chất thải gần các thiết bị phát nhiệt hoặc bảng điện để giảm thiểu tối đa nguy cơ xảy ra hỏa hoạn.

- Các phế liệu bao bì có kích thước cồng kềnh sẽ được gấp gọn, xếp nén, không để vương vãi trên sàn xưởng nhằm tránh chiếm dụng không gian thao tác của công nhân và tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn về phòng sạch, thực hành sản xuất tốt mỹ phẩm.

- Bùn từ hệ thống xử lý nước thải sinh học có chứa độ ẩm và lượng chất hữu cơ cao. Chủ dự án sẽ tiến hành lưu chứa an toàn trong hệ thống và hút bùn định kỳ, tuyệt đối không để bùn tồn đọng lâu ngày gây phân hủy kỵ khí, phát sinh mùi hôi thối nặc nồng làm ảnh hưởng đến môi trường không khí của khu vực sản xuất.

Phương án chuyển giao và xử lý:

- Đối với nhóm có thể tái chế: Chủ dự án sẽ tích lũy và định kỳ ký hợp đồng bán lại cho các cơ sở thu mua phế liệu để tái sử dụng, góp phần giảm thiểu lượng rác thải xả ra môi trường và mang lại giá trị kinh tế.

- Đối với nguyên liệu hỏng và bùn thải: Chủ dự án sẽ ký hợp đồng với đơn vị có đầy đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải công nghiệp thông thường. Đơn vị này sẽ định kỳ đến đưa xe hút bùn và vận chuyển các tạp chất không thể tái chế đem đi xử lý (đốt hoặc chôn lấp hợp vệ sinh) theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

4.2.5. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải nguy hại

Biện pháp phân loại tại nguồn: Các loại chất thải phải được thu gom và phân loại ngay tại nguồn theo đúng quy định.

Biện pháp thu gom và lưu giữ tạm thời, Để kiểm soát triệt để các rủi ro đã được nhận diện đối với môi trường nội khu và sức khỏe người lao động, công tác thu gom và

lưu chứa được thực hiện như sau:

- Sử dụng các thùng phuy, can nhựa hoặc thùng rác có nắp đậy kín đáo, dán nhãn mác cảnh báo và mã CTNH rõ ràng cho từng loại chất thải. Các thiết bị này được đặt tại Kho chứa chất thải thông thường và chất thải nguy hại có diện tích 8,4 m² tại khu vực kỹ thuật.

- Các phuy/can chứa dầu nhớt, hóa chất bảo quản, hóa chất quá hạn phải được đậy nắp thật kín đáo, đảm bảo không bay hơi (VOCs) gây kích ứng hô hấp, đồng thời ngăn chặn rò rỉ ngấm xuống đất hoặc lọt vào làm "chết" màng vi sinh của hệ thống xử lý nước thải.

- Đối với giẻ lau dính dầu mỡ, dung môi (vật liệu cực kỳ dễ bắt lửa), tuyệt đối không vứt lẫn lộn với rác sinh hoạt, phế liệu carton hoặc đặt gần khu vực có tia lửa điện, máy móc gia nhiệt để phòng chống cháy nổ và phát sinh khí độc (CO, SO₂, Dioxin/Furan).

- Bóng đèn huỳnh quang thải phải được thu gom nguyên vẹn vào các thùng carton có lót xốp, tuyệt đối không làm nát vỡ để tránh giải phóng hơi thủy ngân độc hại ra môi trường không khí.

Phương án chuyển giao và xử lý:

- Chủ dự án không tự xử lý CTNH tại nhà máy. Toàn bộ lượng CTNH sau khi thu gom và lưu giữ tại kho sẽ được quản lý nghiêm ngặt theo sổ đăng ký chủ nguồn thải.

- Chủ dự án sẽ ký hợp đồng với đơn vị có đầy đủ giấy phép hành nghề quản lý và xử lý CTNH.

- Định kỳ, đơn vị chức năng sẽ đến thu gom, vận chuyển bằng phương tiện chuyên dụng và đem đi xử lý (thiêu đốt hoặc hóa rắn) theo đúng quy định của Luật Bảo vệ Môi trường. Đảm bảo có đầy đủ chứng từ giao nhận CTNH sau mỗi lần chuyển giao.

5. Cam kết thực hiện công tác bảo vệ môi trường

Công ty TNHH Dược Mỹ Phẩm Công Nghệ Cao SHINOVA cam kết sẽ thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường như sau:

- Vận hành hệ thống thu gom, xử lý nước thải đảm bảo toàn bộ nước thải phát sinh của Cơ sở đều được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn đã cam kết theo hợp đồng đầu nối nước thải với chủ đầu tư KCN Quang Minh

- Thu gom, phân loại và xử lý toàn bộ các loại chất thải rắn phát sinh đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường, an toàn và tuân thủ các quy định của pháp luật và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường; Nghị định 05/2022/NĐ-CP ngày 6/1/2025 và Nghị định số 48/NĐ-CP ngày 28/2/2026.

- Thực hiện đầy đủ các chương trình quan trắc, kiểm soát môi trường vào nguồn tiếp nhận trong quá trình hoạt động của cơ sở theo quy định của pháp luật.

- Khắc phục sự cố kịp thời, có trách nhiệm báo cáo đến cơ quan chức năng ở địa phương để giải quyết nhằm giảm thiểu ảnh hưởng xấu tới nguồn tiếp nhận nước thải; chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi có sự cố xảy ra.

Cơ sở cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về bảo vệ môi trường của Luật bảo vệ môi trường năm 2020, tuân thủ các quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về môi trường và chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu vi phạm các quy định về bảo vệ môi trường; thu gom, quản lý, xử lý các loại chất thải phát sinh theo phương án đã đăng ký.

Cơ sở cam kết bảo đảm về độ trung thực, chính xác của các thông tin, số liệu được nêu trong các tài liệu nêu trên. Nếu có gì sai trái, chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật của Việt Nam.

Kính đề nghị Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội tiếp nhận và xác nhận đăng ký môi trường của Công ty TNHH Dược Mỹ Phẩm Công Nghệ Cao SHINOVA đối với Dự án sản xuất Mỹ Phẩm tại tầng 1 nhà xưởng K36x136x2, Lô 44D, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT

CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM

CÔNG NGHỆ CAO SHINOVA



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Thúy Quỳnh

Phụ lục

1. Giấy chứng nhận doanh nghiệp;
2. Hợp đồng thuê nhà xưởng và phụ lục;
3. Công văn về miễn phép xây dựng;
4. Văn bản thẩm định PCCC;
5. Biên bản/thỏa thuận chấp thuận phương án tiếp nhận nước thải;
6. Hợp đồng thu gom xử lý chất thải;
7. Thỏa thuận cấp nước sạch
8. Bản vẽ vị trí dự án;
9. Bản vẽ mặt bằng bố trí các khu vực dự án;
10. Bản vẽ hệ thống thu gom và thoát nước thải;
11. Bản vẽ sơ đồ dây chuyền công nghệ xử lý nước thải



SỞ TÀI CHÍNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ
TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

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

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

Mã số doanh nghiệp: 0110955605

Đăng ký lần đầu: ngày 14 tháng 02 năm 2025

Đăng ký thay đổi lần thứ: 3, ngày 22 tháng 06 năm 2026

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM CÔNG
NGHỆ CAO SHINOVA

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SHINOVA PHARMACEUTICAL
COSMETICS COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: SHINOVA PC CO.,LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

*Tầng 1, Nhà xưởng K36x136x2, Lô 44D, Khu Công nghiệp Quang Minh, Xã Quang
Minh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Điện thoại: 0968401700

Số Fax:

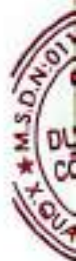
Thư điện tử: *sparrowgardenia@gmail.com*

Website:

3. Vốn điều lệ : 8.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Tám tỷ đồng

4. Danh sách thành viên góp vốn



STT	Tên thành viên	Quốc tịch	Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Phần vốn góp (VND và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với thành viên là cá nhân; Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Quyết định thành lập/giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương đối với tổ chức	Ghi chú
1	NGUYỄN THỊ THUỶ QUỲNH	Việt Nam	Đội 9, Thôn Hậu Dương, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	5.600.000.000	70,000	001192007529	
2	TÔ THỊ LAN HƯƠNG	Việt Nam	Phòng 2204 ĐN 2 Toà 2A Vinaconex 7, Tổ 19, Phường Phú Diễn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	800.000.000	10,000	015183000568	
3	NGUYỄN VĂN HUÂN	Việt Nam	SV006 Khu nhà ở 1C Thung lũng mùa xuân, KĐT Ecopark, Xã Phụng Công, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	800.000.000	10,000	033095004681	
4	NGUYỄN ĐÌNH ĐỨC	Việt Nam	Căn hộ chung cư số 1403 Tòa B, Tòa nhà chung cư Sông Nhuệ, Phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	800.000.000	10,000	042092008007	

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: NGUYỄN THỊ THUÝ QUỲNH Giới tính: Nữ

Ngày, tháng, năm sinh: 09/10/1992 Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân: 001192007529

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: Đội 9, Thôn Hậu Dương, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Tên Anh Đức





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ XƯỞNG

Số: 37./TBD-2025

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 1 do Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại kỳ họp thứ 7, ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015, có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2017;
- Luật thương mại được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/6/2005 theo Nghị quyết số 33/2005/QH11 và các nghị định, thông tư và văn bản hướng dẫn liên quan;
- Căn cứ thỏa thuận của các bên,

Hôm nay, ngày 1. tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Công ty cổ phần công nghiệp Thái Bình Dương, chúng tôi gồm:

I./ Bên cho thuê: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP THÁI BÌNH DƯƠNG

Đại diện: Bà Đỗ Thanh Tâm

Chức vụ: Phó Giám đốc

Địa chỉ: Lô 44H, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 1900077789

Mã số thuế: 2500222131

Tài khoản số: 116000117733 tại NH Công thương Việt Nam – Chi nhánh Phúc Yên

(Sau đây gọi tắt là Bên A)

II./ Bên thuê: CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM SPARROW GARDENIA

Đại diện : Ông Nguyễn Văn Huân

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Địa chỉ: Cụm công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp Ngọc Hòa, thôn Ngọc Giá, phường Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 0968401700

Mã số thuế: 0110955605

Tài khoản số: 69795999 tại NH Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) - chi nhánh Hà Tây

(Sau đây gọi tắt là Bên B)

Bên A và Bên B sau đây được gọi riêng rẽ là "Bên" và gọi chung là "Các Bên".

Các bên cùng thống nhất ký kết Hợp đồng thuê với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1: DIỆN TÍCH, VỊ TRÍ THUÊ

1.1 Bên A đồng ý cho Bên B thuê, và Bên B đồng ý thuê của Bên A một phần tầng 1 Nhà xưởng K36x136x2 thuộc sở hữu hợp pháp của bên A tại: Lô 44D, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội để Bên B sử dụng vào mục đích phục vụ cho sản xuất kinh doanh của bên B theo Giấy phép kinh doanh được cấp.

Các hạng mục công trình thuê bao gồm:

TT	Hạng mục	Diện tích thuê (m2)
1	Một phần Nhà xưởng tầng 1	915,0
2	Văn phòng	120,0
3	Sân đường sử dụng riêng	120,0

1.2. Nhà xưởng bàn giao theo nguyên trạng với trần panel cao 3m, đang có các hệ thống trụ ống gió treo. Bên B không được thay đổi hiện trạng của trần và các hệ thống hiện có này.

- Các thông số của Nhà xưởng chi tiết theo Hồ sơ pháp lý và Bản vẽ đính kèm.

ĐIỀU 2: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG VÀ THỜI HẠN THUÊ

2.1 Thời hạn thuê Nhà xưởng là 5 năm, tính từ ngày 01/01/2026.

Giai đoạn chuẩn bị: Bên A đồng ý bàn giao mặt bằng, chìa khóa nhà xưởng cho Bên B từ ngày 15 tháng 12 năm 2025 để tiến hành khảo sát và lên phương án cho việc lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy cũng như phương án cải tạo, sắp xếp nhà xưởng. Việc thi công cải tạo chỉ được phép tiến hành theo quy định tại Điều 6.2.4.

Tiền thuê được tính từ: 01/01/2026.

2.2 Các Bên có thể gia hạn thời hạn thuê Nhà xưởng theo thỏa thuận bằng văn bản được Các Bên ký kết trước khi hết thời hạn thuê ít nhất 03 (ba) tháng.

2.3 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên A nhận đủ tiền đặt cọc của Bên B.

2.4 Sau khi Hợp đồng có hiệu lực, không bên nào được đơn phương hủy ngang Hợp đồng, trừ các trường hợp được phép đơn phương chấm dứt Hợp đồng quy định trong Hợp đồng này và pháp luật Việt Nam. Nếu một trong hai Bên đơn phương hủy ngang hợp đồng trước thời hạn thì phải báo trước cho bên còn lại ít nhất 06 (sáu) tháng, và phải bồi thường cho Bên còn lại số tiền tương đương tiền đặt cọc.

ĐIỀU 3: TIỀN ĐẶT CỌC

3.1 Để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của mình, chậm nhất ngày 02/12/2025, Bên B chuyển tiền đặt cọc cho Bên A số tiền tương đương 6 tháng tiền thuê (chưa bao gồm thuế VAT).

Nếu sau ngày nêu trên Bên A không nhận được đầy đủ tiền đặt cọc thì Hợp đồng không có hiệu lực.

3.2 Các khoản tiền đặt cọc này được coi là tài sản bảo đảm sẽ được Bên A giữ trong suốt thời gian thuê. Bên B không được gán nợ cho bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào ngoài nghĩa vụ với bên A theo Hợp đồng này, kể cả nghĩa vụ khi Bên B bị tuyên bố phá sản hoặc có các nghĩa vụ phải thanh toán theo phán quyết của Tòa án.

3.3 Số tiền đặt cọc này sẽ được hoàn trả lại cho bên B đúng bằng số tiền Việt Nam Đồng đặt cọc sau khi hai bên kết thúc hợp đồng thuê, thanh lý hợp đồng, đối trừ tất cả các nghĩa vụ phải trả của Bên B đối với Bên A (nếu có) và có Biên bản bàn giao trả lại 1 phần nhà xưởng

lct

xưởng cho Bên A được ký bởi Hai bên.

ĐIỀU 4: THANH TOÁN TIỀN THUÊ

4.1 Đơn giá thuê:

Chi tiết đơn giá thuê và các phí dịch vụ quy định tại Phụ lục đính kèm Hợp đồng này.

4.2 Thời hạn thanh toán

- Kỳ đầu tiên: Chậm nhất trong vòng 07 ngày trước ngày nhận bàn giao nhà xưởng, Bên B thanh toán cho Bên A 03 (ba) tháng tiền thuê (bao gồm thuế GTGT).
- Các kỳ thanh toán tiếp theo được thực hiện định kỳ 03 (ba) tháng một lần, và chậm nhất trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc cuối cùng của kỳ thanh toán liền trước.

4.3 Phương thức thanh toán

- Đồng tiền thanh toán: Việt Nam đồng
- Các kỳ thanh toán sẽ áp dụng Đơn giá USD nhân với tỷ giá USD/VND bán ra của ngân hàng Vietinbank tại từng thời điểm thanh toán.

Tiền thuê thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP THÁI BÌNH DƯƠNG

Tài khoản VND: 116000117733

tại Ngân hàng Vietinbank – CN Phúc Yên.

Hoặc một tài khoản khác do bên A chỉ định tại công văn đề nghị thanh toán.

ĐIỀU 5: SỬA CHỮA VÀ BẢO TRÌ NHÀ XƯỞNG

5.1 Bên A sẽ thực hiện việc bảo trì và Bên B chịu toàn bộ chi phí sửa chữa, thay thế các hư hỏng (bao gồm nhưng không giới hạn các hỏng hóc do hao mòn tự nhiên, hay bất kỳ lỗi nào khác) dựa trên thỏa thuận với Bên A về báo giá và nghiệm thu việc bảo trì theo Phụ lục bảo trì định kỳ hàng năm.

5.2. Hiện tại, hệ thống PCCC tự động Spinkler đã được đầu tư lắp đặt thiết bị và nghiệm thu PCCC. Hàng năm, bên B có trách nhiệm thuê 1 đơn vị có đủ điều kiện kinh doanh về PCCC để bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế hệ thống PCCC tại diện tích thuê của bên mình theo đúng quy định để hệ thống PCCC hoạt động ổn định. Có biên bản xác nhận của 3 bên gồm chủ nhà máy, Bên B, bên thi công phòng cháy và bảo trì hệ thống.

5.3. Hàng năm, bên B phải gửi cho bên A Giấy chứng nhận bảo hiểm tài sản cho tài sản của bên B chậm nhất trước ngày 31/01.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

6.1 Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê:

6.1.1. Bên A chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của việc cho thuê của mình theo quy định của luật pháp Việt Nam và đảm bảo bên B sử dụng diện tích thuê và công trình cho thuê một cách hợp pháp và không có tranh chấp với bất kỳ bên thứ 3 nào khác.

6.1.2. Bên A đảm bảo các điều kiện để bên B ổn định sản xuất, kinh doanh bao gồm và không giới hạn: cung cấp đủ nguồn điện, nước sạch cho hoạt động sản xuất, kinh doanh và

lct

ĐƯỢC MÝ PHÁP

THANH LÝ

sinh hoạt của bên B, an ninh trật tự.

6.1.3. Bên A đã nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy và có giấy phép môi trường, kiểm định chống sét theo quy định pháp luật hiện hành. Khi Bên B tiến hành thực hiện các công việc về PCCC, môi trường.... thì Bên A sẽ cùng hợp tác, tạo điều kiện với Bên B như cung cấp tài liệu, làm việc với bên thứ ba.... để Bên B có thể hoàn thành các công việc này một cách nhanh chóng nhất.

6.1.4. Bàn giao nhà xưởng nguyên trạng theo đúng thời gian hai Bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.

6.1.5. Chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất hàng năm, tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền phí, thuế và các nghĩa vụ pháp lý khác với tư cách là người sử dụng đất trong quá trình thực hiện Hợp đồng.

6.1.6. Xuất hóa đơn tài chính phù hợp với loại hình doanh nghiệp mà bên A đăng ký cho các khoản tiền mà bên B đã thanh toán.

6.1.7. Bằng chi phí của mình, Bên A có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ cho toàn bộ diện tích Nhà xưởng.

6.1.8. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

6.2 Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê:

6.2.1 Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A đầy đủ và đúng hạn Tiền thuê nêu tại Điều 4 của Hợp Đồng này.

6.2.2 Bên B tự chịu trách nhiệm về hoạt động sản xuất kinh doanh của mình tại diện tích thuê, phải hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng quy định pháp luật của nhà nước Việt Nam.

6.2.3 Bên Thuê chỉ được sử dụng riêng các phần diện tích đã thuê trong hợp đồng này. Bên Thuê không được tập kết xe cộ, vật tư, hàng hóa và sử dụng các diện tích không thuộc hợp đồng thuê này và không được tự ý cho thuê lại, chuyển nhượng hoặc chuyển đổi cho cá nhân, tổ chức khác một phần hay toàn bộ diện tích Công Trình Cho Thuê.

6.2.4 Trong thời gian thuê, Bên B không được phép tự ý cải tạo, thay đổi, phá bỏ hoặc sửa chữa Nhà xưởng. Bên B chỉ được thi công cải tạo sau khi thỏa mãn 2 điều kiện sau:

- Bên B nhận được giấy chứng nhận thẩm duyệt điều chỉnh được phê duyệt bởi cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (nếu quy định luật PCCC có yêu cầu phải thẩm duyệt lại);
- Bên B có hồ sơ thiết kế cải tạo được Bên A phê duyệt, công văn cam kết về việc Bên B tự chịu mọi trách nhiệm liên quan đến việc cải tạo, sửa chữa (bao gồm cả việc thẩm duyệt, bổ sung, đầu tư và nghiệm thu lại hệ thống PCCC – theo quy định về luật PCCC). Bên A chỉ phê duyệt hồ sơ thiết kế cải tạo sau khi Bên B nhận được giấy chứng nhận thẩm duyệt điều chỉnh.

Nếu không tuân thủ quy định về cải tạo, sửa chữa nêu trên thì việc cải tạo của Bên B là vi phạm các điều khoản của Hợp đồng này. Lúc đó, Bên A có quyền yêu cầu đình chỉ việc

✓

25. C.
TY
H
PHÁP
HỆ CÁN
OVA
M. T. H

15/11/2024
THU
15/11/2024

cải tạo và khôi phục lại trạng thái, bên B sẽ phải chịu trách nhiệm khôi phục Công Trình Cho Thuê lại tình trạng ban đầu.

6.2.5 Trách nhiệm về PCCC: Bên A đã bàn giao cho Bên B Hệ thống PCCC được Nghiệm thu nên Bên B cam kết chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật liên quan an ninh trật tự, an toàn PCCC đối với diện tích thuê trong suốt quá trình thuê, chịu mọi thiệt hại phát sinh kể cả thiệt hại về người, về tài sản của Bên thuê, Bên cho thuê và Bên thứ ba liên quan (nếu có) nếu do lỗi của Bên B.

Yêu cầu Bên B thực hiện các nội dung sau để đảm bảo trách nhiệm của Bên B đối với Bên A và trách nhiệm của Bên A (chủ đầu tư) đối với cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC:

- Nếu có thay đổi về sơ đồ PCCC đã được thẩm duyệt, nghiệm thu, chậm nhất trước 30 ngày mà Bên B thực hiện công việc cải tạo, Bên B có trách nhiệm gửi Bên A hồ sơ xin thẩm duyệt lại về PCCC theo phương án lắp đặt thiết bị, nội thất mới của Bên B.

- Sau khi có giấy thẩm duyệt, Bên B sẽ tự thi công, nghiệm thu hệ thống PCCC của mình.

- Bên A hỗ trợ ký thay Bên B vào phần Chủ đầu tư trong Hồ sơ thẩm duyệt điều chỉnh PCCC của Bên B. Bên B cam kết:

- + Bên B chịu hoàn toàn chi phí liên quan đến việc xin thẩm duyệt, nghiệm thu và chịu toàn bộ trách nhiệm với các hoạt động của mình trong suốt quá trình thuê theo Hồ sơ Bên A ký thay.

- + Tài sản bổ sung là tài sản của Bên B và Bên B chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật trong việc quản lý, sử dụng, vận hành toàn bộ hệ thống PCCC bổ sung này.

- + Bên B chịu hoàn toàn trước pháp luật các trách nhiệm liên quan (nếu có) như : Maint an ninh trật tự PCCC, xảy ra cháy nổ, thiệt hại về người và tài sản của Bên A và các Bên B khác (nếu có),...trong suốt quá trình thuê.

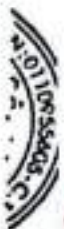
- + Khi hết thời gian thuê, Bên B sẽ bàn giao, tháo dỡ các tài sản bổ sung và hoàn trả lại cho Bên A nguyên trạng nhà xưởng, văn phòng và các hạng mục phụ trợ như khi nhận bàn giao và chịu trách nhiệm thực hiện thẩm duyệt, nghiệm thu lại hệ thống PCCC cho Bên A.

- + Thời gian thực hiện việc thẩm duyệt, nghiệm thu lại hệ thống PCCC được tính là thời gian thuê xưởng, nếu Bên B không thanh toán khoản tiền thuê này thì Bên A sẽ đối trừ vào tiền đặt cọc.

- + Khi hết thời gian thuê, Bên B sẽ bàn giao, tháo dỡ các tài sản bổ sung và hoàn trả lại cho bên A nguyên trạng nhà xưởng, văn phòng và các hạng mục phụ trợ như khi nhận bàn giao và chịu trách nhiệm thực hiện thẩm duyệt, nghiệm thu lại hệ thống PCCC cho Bên A. Thời gian thẩm duyệt, nghiệm thu lại vẫn tính vào thời gian thuê xưởng.

- Bên B tự tổ chức cho cán bộ công nhân viên của mình tập huấn nghiệp vụ PCCC hàng năm theo quy định pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp để xảy ra cháy nổ tại khu vực xưởng và làm ảnh hưởng sang các khu vực lân cận do hoạt động sản xuất của Bên B, Bên B phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, phải bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan

W



cũng như bồi thường lại tài sản cho Bên A.

- Nếu do lỗi của Bên B dẫn đến nhà xưởng bị cơ quan cảnh sát PCCC phạt hoặc đình chỉ hoạt động thì Bên B phải bồi thường cho mọi thiệt hại, chịu mọi khoản phạt và tiền thuê trong suốt thời gian bị đình chỉ (Kể cả biên bản phạt ghi tên Bên A do lỗi vi phạm của Bên B).

6.2.6 Trách nhiệm về môi trường: Bên B tự lập hồ sơ đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật Việt Nam; ký Biên bản thoả thuận với Bên A để xử lý nước thải trong kho của mình đảm bảo nước thải đạt tiêu chuẩn như quy định trước khi thải ra hệ thống chung của Khu công nghiệp.

- Trường hợp Bên B có phát sinh nước thải công nghiệp thì Bên B phải tự xây dựng hệ thống xử lý để đảm bảo quy định của KCN và pháp luật hiện hành hoặc thực hiện thu gom và chuyển giao cho đơn vị xử lý nước thải công nghiệp.

- Bên B tự chịu hoàn toàn trách nhiệm trước các cơ quan quản lý nhà nước về môi trường đối với vấn đề ô nhiễm môi trường, chất thải công nghiệp, chất thải sinh hoạt...liên quan đến hoạt động sản xuất của mình trong suốt thời gian thuê.

- Trong trường hợp bên A lấy mẫu nước thải công nghiệp của bên B trước khi đầu nối vào hệ thống chung, bên A phải có thông báo với bên B, việc lấy mẫu phải được thực hiện khi có sự chứng kiến của cả 2 bên, được thực hiện bởi đơn vị lấy mẫu, kiểm nghiệm dc cấp phép và có biên bản ký xác nhận của cả 2 bên.

6.2.7 Bên B có trách nhiệm quản lý người lao động trong đơn vị của mình. Chấp hành tốt các quy định của pháp luật Việt Nam về an ninh trật tự, an toàn lao động, an toàn phòng chống cháy nổ tiếng ồn và không gây ô nhiễm môi trường trong phạm vi diện tích đã thuê. Tuân thủ theo quy định, nội quy quản lý tài sản tại các khu vực sử dụng chung như sân bãi, cổng, bảo vệ,....

6.2.8 Bên B tự bảo vệ, quản lý tài sản, máy móc và tự mua bảo hiểm cho tài sản của mình.

6.2.9. Bên B tự làm vách ngăn để ngăn khu vực thuê của mình.

6.2.10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7: VI PHẠM HỢP ĐỒNG

7.1 Nếu một Bên không thực hiện đúng những cam kết và nghĩa vụ của mình được quy định trong Hợp Đồng ("Bên Vi Phạm"), Bên còn lại ("Bên Bị Vi Phạm") có quyền gửi thông báo bằng văn bản đến Bên Vi Phạm mô tả phạm vi, tính chất của vi phạm và yêu cầu Bên Vi Phạm khắc phục vi phạm với chi phí của mình trong một thời hạn hợp lý được chỉ rõ trong thông báo ("Thời Hạn Khắc Phục"). (các lỗi vi phạm cụ thể)

7.2 Bên Bị Vi Phạm có quyền tạm dừng thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này trong Thời Hạn Khắc Phục. Khi hết Thời Hạn Khắc Phục thì Bên Bị Vi Phạm có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng này mà không bị phạt. Bên Vi Phạm phải bồi thường cho Bên còn lại tương đương tiền đặt cọc, trừ trường hợp hai Bên có thỏa thuận khác bằng

vấn bản.

7.3 Nếu hợp đồng bị vi phạm do nguyên nhân bất khả kháng quy định tại Điều 8 dưới đây thì không bên nào bị phạt và hai bên thương lượng để giải quyết hợp đồng.

ĐIỀU 8: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

8.1 Sự Kiện Bất Khả Kháng là tất cả những sự kiện xảy ra một cách khách quan, ngoài tầm kiểm soát của Các Bên, không lường trước được, không thể tránh được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, ngăn cản việc thực hiện Hợp Đồng của một hoặc Các Bên. Sự Kiện Bất Khả Kháng có thể bao gồm: động đất, núi lửa, bão, lũ lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, đình công, đại dịch, bạo loạn, việc thay đổi của luật pháp, sự ngăn cấm của Nhà Nước hay những sự kiện khác chưa thể lường trước được, không thể ngăn chặn hay kiểm soát được.

8.2 Hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng:

8.2.1 Nếu một Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, nghĩa vụ phải thực hiện theo Hợp đồng của một Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện đó sẽ được tạm hoãn trong thời gian bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và sẽ được tự động gia hạn một thời hạn bằng với thời gian tạm hoãn mà không bị coi là vi phạm Hợp Đồng.

8.2.2 Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ phải ngay lập tức thông báo với Bên còn lại bằng văn bản và phải cung cấp đầy đủ chứng cứ về việc xảy ra, thời gian của Sự Kiện Bất Khả Kháng trong thời hạn 7 ngày sau đó. Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng cũng phải sử dụng tất cả mọi nỗ lực hợp lý để chấm dứt Sự Kiện Bất Khả Kháng.

8.2.3 Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Các Bên phải ngay lập tức tham vấn lẫn nhau để tìm ra một giải pháp công bằng và phải sử dụng tất cả những nỗ lực hợp lý để giảm thiểu hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó.

ĐIỀU 9: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

9.1 Hai bên đồng ý chấm dứt khi hết thời hạn thuê được quy định tại Điều 2 mà hai bên không có nhu cầu gia hạn thêm thời hạn thuê.

-Trong trường hợp này, Bên A sẽ trả lại cho Bên B tiền đã nhận (bằng số tiền VNĐ) mà không phải trả bất kỳ khoản lãi nào trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng và sau khi hai bên ký biên bản bàn giao và thanh lý Hợp đồng, Bên B thanh toán tất cả các chi phí Bên B phải thanh toán (nếu có) như: Tiền thuê còn thiếu, các hư hỏng Nhà xưởng do hoạt động của Bên B gây ra mà không khắc phục trước khi bàn giao lại cho Bên A... (ngoại trừ các hao mòn tự nhiên và những sửa chữa mà Bên A đã đồng ý giữ lại).

9.2 Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn:

Nếu một trong hai Bên đơn phương hủy ngang hợp đồng trái quy định thì Bên vi phạm phải báo trước và bồi thường theo quy định của Điều 2.4 Hợp đồng.

9.3 Chấm dứt Hợp đồng do bên B vi phạm nghiêm trọng điều khoản thanh toán hoặc các nghĩa vụ, trách nhiệm trong Hợp đồng:

- Nếu Bên B chậm thanh toán tiền thuê theo thời hạn tại khoản 4.2 thì phải có văn bản gia hạn được Bên A chấp thuận nhưng cũng không được chậm quá 10 ngày. Trong trường hợp việc thanh toán chậm quá 10 ngày, Bên A sẽ tạm dừng việc sử dụng Nhà xưởng, đóng cổng ra vào của Bên B để chờ giải quyết việc thanh toán. Bên B không được phép mang tài sản ra bên ngoài trước khi hoàn thành việc thanh toán hết công nợ cho Bên A. Đồng thời, Bên B sẽ phải thanh toán cho Bên A khoản lãi phạt quá hạn đối với khoản tiền chậm thanh toán đó tính từ thời điểm cuối cùng Bên B phải trả Bên A đến ngày trả hết khoản tiền đó với lãi suất bằng 1.5 lần theo lãi suất cơ bản được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đăng ký tại thời điểm đó.

Trong trường hợp bên B chậm thanh toán quá 30 ngày theo điều 4.2 hoặc bên B vi phạm nghiêm trọng các điều khoản đã cam kết tại Hợp đồng như Điều 6.2, bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn do bên B vi phạm Hợp đồng. Bên A yêu cầu bên B bồi thường số tiền đặt cọc; tiền lãi phạt chậm thanh toán; tiền phạt theo Quyết định hành chính do vi phạm của bên B (kể cả Quyết định hành chính mang tên Bên A);

- Nếu bên B chậm thanh toán dẫn đến bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng theo nội dung trên hoặc sau khi kết thúc hợp đồng trong vòng 21 ngày làm việc mà bên B không thay đổi địa chỉ đăng ký chứng nhận đầu tư, bên A có quyền gửi thông báo đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu hủy địa chỉ mà bên A cho bên B thuê trên đăng ký chứng nhận đầu tư, ĐKKD của bên B (nếu có).

9.4 Bàn giao lại Nhà xưởng:

9.4.1 Trước khi hết thời hạn thuê Nhà xưởng, Bên B sẽ tháo dỡ và di chuyển toàn bộ tài sản của Bên B ra khỏi Nhà xưởng trong khoảng thời gian tối đa là 30 ngày từ ngày hết hạn hợp đồng. Bên B sẽ trả cho Bên A tiền thuê Nhà xưởng căn cứ theo số ngày quá hạn thực tế.

9.4.2. Bàn giao lại nhà xưởng trong trường hợp Bên B bị đơn phương chấm dứt Hợp đồng do vi phạm theo Điều 9.3:

- Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên A thông báo đơn phương chấm dứt bằng văn bản, Bên B có trách nhiệm di chuyển tài sản của Bên B ra khỏi nhà xưởng của Bên A để bàn giao trả lại nhà xưởng cho bên A.

- Nếu quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc hoặc quá 03 lần thông báo bằng văn bản của Bên A mà Bên B cố tình không đến nhận bàn giao tài sản thì coi như Bên B từ bỏ tài sản. Bên A có quyền đưa toàn bộ tài sản của Bên B ra khỏi diện tích thuê để lấy lại nhà xưởng và tiếp tục kinh doanh.

- Nếu Bên B có văn bản xin gia hạn việc chuyển tài sản ra khỏi diện tích thuê thì Bên A sẽ di chuyển tài sản của Bên B đến vị trí thích hợp khác và Bên B phải chịu mọi chi phí lưu giữ

Ư

này.

9.4.3 Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn theo điều 8, Các Bên đồng ý rằng, Bên B có trách nhiệm báo trước việc chấm dứt và khi tháo dỡ và di chuyển toàn bộ tài sản của Bên B ra khỏi Nhà máy để bàn giao lại Nhà máy cho Bên A. Tiền thuê sẽ được tính đến ngày Bên B bàn giao trả lại Nhà máy cho Bên A.

9.4.4 Trong thời gian sử dụng, bên B làm hư hỏng nhà xưởng như: làm chập cháy hệ thống điện, Trạm biến áp, xe va quệt....thì trước khi bàn giao, bên B có trách nhiệm sửa chữa lại. Trường hợp bên B không sửa chữa, Bên A sẽ tự thực hiện và trừ vào khoản tiền đặt cọc của bên B.

ĐIỀU 10: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

10.1 Hợp Đồng này và Phụ lục đính kèm (nếu có) cấu thành nên toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên về các vấn đề liên quan. Mọi thỏa thuận trước đây về các vấn đề liên quan nêu trên được huỷ bỏ và thay thế bởi Hợp Đồng này.

10.3 Nếu có bất kỳ Điều khoản nào của Hợp Đồng được xác định là vô hiệu hoặc không thể thực hiện được thì các Điều khoản khác vẫn được thực hiện ở mức tối đa.

10.4 Hợp Đồng này chỉ được sửa đổi, bổ sung bằng Phụ lục Hợp Đồng với sự đồng ý của Các Bên.

10.5 Mọi tranh chấp phát sinh trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng trên tinh thần hợp tác, bình đẳng cùng có lợi. Trong trường hợp Các Bên không tự giải quyết được thì tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết, nếu một trong hai bên vi phạm hợp đồng và là nguyên nhân gây ra tổn thất về mặt kinh tế cho bên kia thì bên đó phải bồi thường cho bên bị thiệt hại theo pháp luật hiện hành. Quyết định của Tòa án là cơ sở cuối cùng để hai bên cùng thực hiện. Án phí và các chi phí liên quan sẽ do bên thua kiện chịu.

10.6 Những Điều khoản không được quy định trong Hợp Đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Ban quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội và các quy định của pháp luật hiện hành.

10.7 Hợp đồng này gồm 10 điều bằng tiếng Việt Nam, tổng cộng có 4 bản, mỗi bên giữ 02 bản để làm căn cứ thực hiện.



PHÓ GIÁM ĐỐC
Đỗ Thanh Lâm



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Hoàn

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

PHỤ LỤC 01

HỒ SƠ PHÁP LÝ VÀ BẢN VẼ VỊ TRÍ THUÊ

(Đính kèm Hợp đồng thuê xưởng số/TBD-2025)

1. **HỒ SƠ PHÁP LÝ** Bên A đã công khai cung cấp hồ sơ pháp lý cho Bên A về địa điểm thuê. Bên B đã xem trực tiếp và hiểu rõ tình trạng mặt bằng thực tế và pháp lý liên quan. Cụ thể bao gồm:

1	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 7 ngày 18/11/2021. Mã số 2500222131
2	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần 3 ngày 06/10/2022. Mã số 01221000397
3	Giấy phép xây dựng số 227/GPXD do Ban quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội cấp ngày 31/01/2019
4	Văn bản nghiệm thu PCCC số 241/NT-PCCC Phòng CS PCCC&CNCH-Công an thành phố Hà Nội ngày 26/03/2021
5	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA02365494 do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội cấp ngày 29/08/2025
6	Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường số 34/GXN-UBND ngày 11/08/2016

2. BẢN VẼ VỊ TRÍ THUÊ

(Theo Bản vẽ đính kèm)



PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Tâm



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Hoàn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHỤ LỤC 02: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

(Đính kèm Hợp đồng thuê xưởng số .33./TBD-2025)

1. ĐƠN GIÁ THUÊ

Tỷ giá tạm tính: 1USD = 26.500 VND

TT	Hạng mục	Diện tích	Đơn giá (m2/tháng)	
			USD	VND
1	Một phần Nhà xưởng tầng 1	915,0	4,5	119.250,00
2	Văn phòng	120,0	5,5	145.750,00
3	Sân đường sử dụng riêng	120,0	0,8	21.200,00
4	Phí dịch vụ chung	-	300,0	7.950.000,00
5	Phí quản lý KCN	1.155,0	0,02	530,00

2. BẢNG TÍNH TIỀN THUÊ THEO KỲ (3 THÁNG)

Tỷ giá tạm tính: 1USD = 26.500 VND

TT	Hạng mục	Diện tích	Đơn giá (m2/tháng)		Thành tiền (chưa bao gồm thuế)/tháng	
			USD	VND	USD	VND
1	Một phần NX tầng 1	915,0	4,5	119.250	4.117,5	109.113.750
2	Văn phòng	120,0	5,5	145.750	660,0	17.490.000
3	Sân đường riêng	120,0	0,8	21.200	96,0	2.544.000
4	Phí dịch vụ chung	1,0	300,0	7.950.000	300,0	7.950.000
5	Phí quản lý KCN	1.155,0	0,02	530,00	23,1	612.150
	Tổng				5.196,60	137.709.900
	Thuế VAT 10%				519,66	13.770.990
	Tổng Thành tiền 1 tháng (Bao gồm VAT)				5.716,26	151.480.890
	Thành tiền 3 tháng (Bao gồm VAT)				17.148,78	454.442.670

- Giá thuê ổn định trong 01 năm đầu tiên¹¹

Ư

của Hợp đồng. Từ năm thứ 2, đơn

giá có thể được điều chỉnh tăng hàng năm nhưng không quá 5% đơn giá thuê năm liền trước.

- Điện, nước, phí xử lý nước thải bên B trả cho bên A theo thực tế sử dụng với đơn giá áp dụng như sau:

STT	Hạng mục	Đơn giá
1	Tiền điện	3.640 VND/kwh
2	Phí quản lý trạm điện	100.000 VND/tháng
3	Tiền nước	16.000 VND/m ³
4	Phí xử lý nước thải (80% nước sạch tiêu thụ)	14.300 VND/m ³
5	Phí thuê bao đồng hồ nước	100.000 VND/tháng

(Đơn giá trên chưa bao gồm VAT và sẽ được điều chỉnh nếu nhà cung cấp điều chỉnh đơn giá)



PHÓ GIÁM ĐỐC
Đỗ Thanh Tâm



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Huân



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHỤ LỤC SỐ 04

HỢP ĐỒNG THUÊ XƯỞNG SỐ: 37/TBD-2025

Căn cứ Hợp đồng thuê xưởng số 37/TBD-2025 ký ngày 01/12/2025 giữa Công ty cổ phần Công nghiệp Thái Bình Dương và Công ty TNHH dược phẩm Sparrow Gardenia và các phụ lục đính kèm hợp đồng;

- Căn cứ khả năng và thoả thuận của các bên,

Hôm nay, ngày 26 tháng 12 năm 2025 tại Hà Nội, chúng tôi gồm:

I./ Bên cho thuê: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP THÁI BÌNH DƯƠNG

Đại diện: Bà Đinh Lê Hạnh

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Địa chỉ: Lô 44H, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 1900077789

Mã số thuế: 2500222131

Tài khoản số: 116000117733 tại NH Công thương Việt Nam – Chi nhánh Phúc Yên

(Sau đây gọi tắt là **Bên A**)

II./ Bên thuê: CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM SPARROW GARDENIA

Đại diện: Ông Nguyễn Văn Huân

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Địa chỉ: Cụm công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp Ngọc Hòa, thôn Ngọc Giá, phường Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 0968401700

Mã số thuế: 0110955605

Tài khoản số: 69795999 tại NH Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) – chi nhánh Hà Tây

(Sau đây gọi tắt là **Bên B**)

Hai bên cùng nhau thống nhất ký phụ lục số 04 để sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê xưởng số 37/TBD-2025 với nội dung như sau:

Điều 1: Điều chỉnh thông tin của Bên thuê:

Bên B đã thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và được Phòng đăng ký kinh doanh và tài chính doanh nghiệp Hà Nội cấp giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 26/12/2025. Thông tin bên thuê thay đổi như sau:

	Thông tin cũ	Thông tin mới
Tên doanh nghiệp	CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM SPARROW GARDENIA	CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM CÔNG NGHỆ CAO SHINOVA
Địa chỉ	Cụm công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp Ngọc Hòa, thôn Ngọc Giá, phường Chương Mỹ, thành phố Hà Nội	Lô 44D Khu công nghiệp Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội
Mã số thuế	0110955605	0110955605

đkt

Theo đó, việc đổi tên doanh nghiệp của bên B không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng; toàn bộ quyền, nghĩa vụ và các quan hệ pháp lý đã xác lập của Bên B vẫn giữ nguyên do chỉ thay đổi tên, không thay đổi pháp nhân (giữ nguyên mã số doanh nghiệp). Bên B không được lấy lý do đổi tên để chấm dứt hoặc từ chối thực hiện nghĩa vụ hợp đồng.

Điều 2: Điều chỉnh điều khoản 6.2 về bàn giao lại tài sản :

Sau khi kết thúc thời gian thuê, việc bàn giao lại tài sản được quy định như sau:

- Nếu Bên B để lại cho Bên A nguyên trạng các tài sản bổ sung gồm: vách panel, trần panel, sàn sơn mới theo sơ đồ ngăn chia đã được phê duyệt. Khi đó Bên B sẽ không phải thẩm duyệt, nghiệm thu lại mà bàn giao nguyên trạng các tài sản theo sơ đồ bổ sung;
- Nếu Bên B tháo dỡ các tài sản bổ sung và hoàn trả lại cho Bên cho thuê nguyên trạng nhà xưởng, văn phòng và các hạng mục phụ trợ như khi nhận bàn giao và chịu trách nhiệm thực hiện thẩm duyệt, nghiệm thu lại hệ thống PCCC cho Bên A. Khi đó, thời gian thực hiện việc thẩm duyệt, nghiệm thu lại hệ thống PCCC vẫn được tính là thời gian thuê xưởng.

Điều 3: Giá trị, hiệu lực của phụ lục hợp đồng

- 3.1. Phụ lục hợp đồng này là bộ phận không tách rời và có giá trị như các điều khoản của Hợp đồng thuê xưởng số 37/TBD-2025 đã ký kết, không bên nào được hủy ngang.
 - 3.2. Các nội dung khác không đề cập trong Phụ lục hợp đồng này được thực hiện theo Hợp đồng thuê xưởng số 37/TBD-2025 đã ký giữa hai bên.
 - 3.3. Phụ lục hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Phụ lục được lập thành 04 bản gốc bằng Tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A



CHỦ TỊCH HĐQT

Dinh Lê Hạnh



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Hoàn

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHỆ CAO
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP

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

Số: 954 /CNCCN-XDMT

Hà Nội, ngày 07 tháng 04 năm 2026

V/v phúc đáp văn bản số 038/CV-TBD ngày
20/3/2026 của Công ty cổ phần Công nghiệp
Thái Bình Dương, tại lô 44D, KCN Quang Minh
Xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.



Kính gửi: Công ty cổ phần Công nghiệp Thái Bình Dương

Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và Khu công nghiệp thành phố Hà Nội (Ban Quản lý) nhận được văn bản số 038/CV-TBD ngày 20/3/2026 của Công ty cổ phần Công nghiệp Thái Bình Dương về việc hướng dẫn áp dụng điều kiện miễn phép với công trình sửa chữa, cải tạo một phần tầng 1 nhà xưởng K136x36x2 tại lô 44D, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội (gửi kèm theo hồ sơ thiết kế sơ bộ phương án sửa chữa, cải tạo).

Qua kiểm tra, rà soát bản vẽ thiết kế, Công ty cổ phần Công nghiệp Thái Bình Dương gửi kèm theo, Ban Quản lý nhận thấy việc đề xuất sửa chữa cải tạo ngăn chia bên trong tầng 1 của một phần hạng mục công trình Nhà xưởng K136x36x2 trong phạm vi từ trục 9÷12/A÷E có diện tích khoảng 945m² (lắp đặt ngăn chia không gian làm việc bằng panel, lắp đặt thiết bị PCCC, hệ thống điện, nước) không thuộc đối tượng phải xin cấp Giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, Ban Quản lý đề nghị Công ty cổ phần Công nghiệp Thái Bình Dương thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về vệ sinh môi trường, an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động theo quy định hiện hành; Đồng thời thực hiện việc quản lý dự án, trình tự thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ và các văn bản khác có liên quan và gửi Thông báo khởi công xây dựng công trình về Ban Quản lý và UBND xã Quang Minh để theo dõi và quản lý theo quy định.

Ban Quản lý có ý kiến đề Công ty cổ phần Công nghiệp Thái Bình Dương biết và thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận: -

- Như trên;
- Đ/c Trưởng ban; (để báo cáo)
- UBND xã Quang Minh; (để phối hợp)
- Lưu VT, XDMT.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN *Nguyễn*



Đinh Trần Quân



**CÔNG TY CP CÔNG NGHIỆP
THÁI BÌNH DƯƠNG**

CV-PCCC

Mẫu số PC11
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 19 tháng 05 năm 2026

ĐỀ NGHỊ

THAM ĐỊNH THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

Kính gửi: Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hà Nội

Đề nghị Quý cơ quan thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN CÔNG TRÌNH

1. Tên dự án: Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí, điện tử và cho thuê.
2. Cấp công trình: Cấp II.
3. Nhóm dự án: Nhóm 2.
4. Tổng mức đầu tư Dự án: Giá trị trước thuế là 5.044.490.000 VNĐ (Năm tỷ không trăm bốn mươi tư triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng).
5. Địa điểm xây dựng: Nhà xưởng K36x136x2, Lô 44D, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.
6. Tên chủ đầu tư: Công ty CP công nghiệp Thái Bình Dương.
7. Địa chỉ của chủ đầu tư: Lô 44H, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.
8. Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty CP công nghiệp Thái Bình Dương.
9. Quy mô công trình: Công trình "Nhà xưởng K36x136x2" thuộc dự án "Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí, điện tử và cho thuê" do Công ty CP công nghiệp Thái Bình Dương làm chủ đầu tư. Nhà xưởng này đã được thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo Văn bản số 196/TĐ-PCCC&CNCH ngày 16/03/2021 và nghiệm thu về PCCC theo Công văn số 241/NT-PCCC ngày 26/03/2021.

Công ty TNHH được mỹ phẩm công nghệ cao Shinova và Công ty TNHH Energy Elentec Việt Nam thuê lại một phần nhà xưởng K36x136x2 của Công ty Cổ phần Công nghiệp Thái Bình Dương để phục vụ hoạt động sản xuất. Trong đó:

- Công ty TNHH được mỹ phẩm công nghệ cao Shinova thuê khu vực từ trục (9-12)(A-E);

- Công ty TNHH Energy Elentec Việt Nam thuê khu vực từ trục (1-9)(A-E).

Nay Công ty CP công nghiệp Thái Bình Dương có một số điều chỉnh để phù hợp với yêu cầu sản xuất của các bên thuê, nên trong lần cải tạo điều chỉnh này sẽ có một số nội dung sau:

- Kiến trúc: Thực hiện bố trí, ngăn chia lại mặt bằng khu vực thuê theo công năng sản xuất và các khu vực phục vụ sản xuất mỹ phẩm (Chi tiết theo bản vẽ).



- Hệ thống PCCC: Bổ sung hệ thống chữa cháy tự động dưới trần, hệ thống họng nước chữa cháy vách tường; Bổ sung mới hệ thống báo cháy tự động; Bổ sung đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn (Chi tiết theo bản vẽ).

10. Các thông tin khác (nếu có): Không.

II. DANH MỤC HỒ SƠ GỬI KÈM

- Văn bản đề nghị thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo Mẫu số PC11;

- Giấy tờ thẩm duyệt và nghiệm thu giai đoạn trước;

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công thể hiện những nội dung quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

Chúng tôi cam kết về tính chính xác của các thông tin, hồ sơ, tài liệu gửi kèm, bảo đảm đúng quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính pháp lý của hồ sơ.

CÔNG TY CP CÔNG NGHIỆP THÁI BÌNH DƯƠNG

Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN

CÔNG NGHIỆP THÁI BÌNH

DƯƠNG

Email: info.pacific44h@gmail.com

Cơ quan:

Ngày ký: 19-05-2026 15:33:14

+07:00





CÔNG AN TP HÀ NỘI
PHÒNG CẢNH SÁT PHÒNG CHÁY,
CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ

Mẫu số PC12
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2026

THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

Kính gửi: Công ty cổ phần công nghiệp Thái Bình Dương

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 01/CV-PCCC ngày 29/5/2026 của Công ty cổ phần công nghiệp Thái Bình Dương.

Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TRÌNH

1. Tên hạng mục công trình: Cải tạo một phần Nhà xưởng K36x136x2 - Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí, điện tử và cho thuê.

2. Địa điểm xây dựng: Lô 44D, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần công nghiệp Thái Bình Dương.

4. Địa chỉ chủ đầu tư: Lô 44H, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

5. Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty cổ phần công nghiệp Thái Bình Dương.

II. HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

Văn bản đề nghị thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy; giấy tờ hợp pháp về đất đai chứng minh sự phù hợp mục đích sử dụng đất và sở hữu công trình; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công; văn bản thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH

Công trình đã được Cảnh sát PC&CC thành phố Hà Nội (cũ) cấp văn bản nghiệm thu về PCCC số 527/NT-PCCC-P3 ngày 08/8/2018, Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hà Nội cấp văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC số 241/NT-PCCC ngày 26/3/2021. Nay chủ đầu tư cải tạo:

- Cải tạo bố trí, ngăn chia mặt bằng khu vực trực (1-12; A-E).
- Phương tiện, hệ thống phòng cháy và chữa cháy.
- Hệ thống điện phục vụ phòng cháy và chữa cháy.



IV. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

- Hệ thống báo cháy tự động.
- Hệ thống họng nước chữa cháy trong nhà, hệ thống chữa cháy sprinkler tự động bằng nước; bình chữa cháy.
- Phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn;
- Hệ thống điện phục vụ phòng cháy và chữa cháy: Thiết bị bảo vệ và nguồn điện cấp cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy, hệ thống hút khói.
- Danh mục hồ sơ thiết kế: Thuyết minh thiết kế; Bản vẽ thiết kế (TMB-01; TMB-02; PC-01 đến PC-16).

Văn bản này ghi nhận kết quả thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (theo các nội dung tại mục IV văn bản này) để phục vụ thi công, nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình. Không có giá trị về quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch, xây dựng và các yêu cầu khác không thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy. Chủ đầu tư chủ động phối hợp với cơ quan chuyên môn về xây dựng theo thẩm quyền để được hướng dẫn thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP của Chính phủ./.

Nơi nhận:

- Như trên (để thực hiện);
- C07 - Bộ Công an;
- Đ/c Thiếu tướng Nguyễn Hồng Kỳ - PGĐ CATP;
- Đ/c Trưởng phòng;
(để báo cáo)
- Đội CC&CNCH khu vực số 21;
(để theo dõi)
- Ban QL các KCN cao và KCN Hà Nội;
- UBND xã Quang Minh;
(để phối hợp)
- Lưu: PC07, Đ2(Nam).

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Trung tá Nguyễn Tuấn Dương





BIÊN BẢN THỎA THUẬN ĐẦU NÓI HẠ TẦNG THOÁT NƯỚC THẢI CỦA DỰ ÁN TẠI KHU CÔNG NGHIỆP

- Dự án: Dự án “Nhà máy của Công ty TNHH Dược Mỹ Phẩm Công nghệ cao Shinova”
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Dược Mỹ phẩm Công nghệ cao SHINOVA
- Địa điểm: Tầng 1, Nhà xưởng K36x136x2, Lô 44D, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

I. Căn cứ:

- Căn cứ Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; Nghị định 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Căn cứ các thông tư của Bộ xây dựng số 15/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 hướng dẫn về việc cấp phép xây dựng;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số AA02365494 ngày 29/8/2025 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội;
- Căn cứ vào hợp đồng thuê đất số 618/HĐTD-STNMT-PC ngày 12/07/2016 giữa UBND thành phố Hà Nội (Sở tài nguyên và môi trường Hà Nội) với Công ty cổ phần Công nghiệp Thái Bình Dương.
- Căn cứ vào hợp đồng thuê đất số 37/TBD-2025 ngày 01/12/2025 giữa Công ty Cổ phần Công nghiệp Thái Bình Dương với Công ty TNHH Dược phẩm SPARROW GARDENIA; Phụ lục số 04 của Hợp đồng thuê xưởng 37/TBD-2025 về việc đổi tên doanh nghiệp thuê thành Công ty TNHH Dược Mỹ phẩm Công nghệ cao SHINOVA;
- Căn cứ đơn đề nghị số 01072026/SHINOVA-NĐ ngày 01/7/2026 của Công ty Shinova về việc đấu nối nước thải của công ty Shinova;
- Căn cứ các văn bản pháp lý khác;
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công “Nhà máy của Công ty TNHH Dược Mỹ Phẩm Công nghệ cao Shinova”
- Hôm nay, ngày 24.. tháng 08 năm 2026, tại văn phòng Công ty TNHH đầu tư và phát triển hạ tầng Nam Đức.

Chúng tôi gồm có:

II. Thành phần tham gia:

ĐẠI DIỆN (BÊN A) CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG NAM ĐỨC – BAN QLVH KCN QUANG MINH

- Ông: Trần Văn Bình Chức vụ: Hội đồng thành viên
- Ông: Bùi Thanh Ba Chức vụ: Trưởng ban QLVH KCN Quang Minh
- Bà: Nguyễn Thị Thanh Bình Chức vụ: CV môi trường

ĐẠI DIỆN (BÊN B) CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM CÔNG NGHỆ CAO SHINOVA

- Bà: Nguyễn Thị Thuý Quỳnh Chức vụ: Tổng Giám Đốc

III. Nội dung đấu nối hạ tầng kỹ thuật:

Căn cứ hồ sơ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN đã được thẩm định và phê duyệt của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Các bên cùng nhau thống nhất việc đấu nối hạ tầng thoát nước thải của dự án vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của KCN với các nội dung sau:

1. Đấu nối thoát nước thải:

- Đấu nối hệ thống thoát nước thải của dự án vào hệ thống thoát nước thải của Khu công nghiệp tại 01 vị trí (vị trí đấu nối có bản vẽ kèm theo) bằng ống HDPE D50 đấu nối vào hố ga TNT của KCN trên tuyến đường 36 cách gate 1 khoảng 2.5m về phía công ty Terumo với các thông số kỹ thuật như sau:
 - + Tọa độ hố ga TNT KCN (hệ tọa độ VN2000): $X = 2345306.3603$; $Y = 578291.6568$
 - + Chiều sâu chôn ống D50: cách mặt đất 0.5m.
 - + Đinh hố ga cao hơn bề mặt đường nhựa 0.2m
- Để kiểm soát nước thải từ nhà máy ra KCN, đề nghị Chủ đầu tư chỉ bố trí 01 (một) điểm thoát nước thải, bố trí hố thăm đường ống đấu nối tại vị trí đấu nối nước thải, hố ga phải có song chắn rác (Vị trí hố ga đấu nối phải nằm bên ngoài tường rào của doanh nghiệp)
- Bên B sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc đấu nối hệ thống thoát nước thải của dự án vào hệ thống thoát nước thải chung của KCN bao gồm các khoản chi phí khi thực hiện đấu nối và các nội dung đã cam kết theo quy định. Đồng thời đảm bảo rằng nước thải của dự án khi vận hành phải đạt các tiêu chí theo quy định trước khi đấu nối với hệ thống thoát nước thải của KCN.

2. Các yêu cầu chung về thoát nước thải

- Trước khi thi công hệ thống nước thải của dự án, bên B phải cung cấp bản vẽ chi tiết đấu nối vào hệ thống thoát nước thải KCN và liên hệ với Bên A để có thông tin về các

đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm của KCN để có biện pháp thi công an toàn, mọi hư hỏng thiệt hại nếu có do bên B gây ra phải chịu trách nhiệm bồi thường.

- Hệ thống thoát nước thải trong nhà máy của Bên B phải được xây dựng đảm bảo tách riêng hoàn toàn và chịu sự kiểm soát của Bên A trong suốt quá trình xây dựng và hoạt động.
- Tại các góc ngoặt, vị trí đầu nối các đường ống nước thải từ các hướng về một điểm giao phải bố trí hố ga kiểm tra để xác định hướng đi đường ống và xác định các đường ống nước thải đầu nối với nhau.
- Cao độ mặt hố ga nước thải phải cao hơn cao độ mặt đất xung quanh ít nhất 20cm để ngăn nước mưa tràn vào hố ga nước thải. Trong quá trình thi công hệ thống nước thải, bên A sẽ phối hợp với Bên B để kiểm tra đảm bảo tách biệt riêng rẽ nước mưa và nước thải. Trước khi tiến hành lấp đất che khuất thì bên B phải thông báo cho bên A đến nghiệm thu và kiểm tra.
- Công tác đầu nối hệ thống nước thải của Dự án chỉ được tiến hành khi hệ thống thoát nước thải nội bộ đã được thi công xong và được bên A nghiệm thu, kiểm tra.
- Bên B phải tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ được quy định trong Quy định quản lý xây dựng trong KCN Quang Minh.

3. Đầu nối nguồn nước sạch:

- Đầu nối nguồn nước sạch theo Hợp đồng dịch vụ cấp nước số 28/QM/HDNS của Công ty TNHH được mỹ phẩm công nghệ cao Shinova với Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO.
- Đầu nối hệ thống cấp nước sạch của dự án vào hệ thống cấp nước của KCN tại đường 36 (đọc theo mốc ranh giới 3-6 của lô đất) với Tọa độ vị trí đầu nối (hệ tọa độ VN2000): $X = 2340921.337$; $Y = 607812.276$

4. Đầu nối thoát nước mưa:

- Đầu nối hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng chung công ty Thái Bình Dương

5. Đầu nối thông tin liên lạc:

- Vị trí đầu nối thông tin liên lạc: Công ty liên hệ nhà cung cấp dịch vụ

6. Đầu nối nguồn cấp điện:

- Vị trí đầu nối cấp điện: Công ty liên hệ nhà cung cấp dịch vụ

7. Đầu nối giao thông:

- Vị trí đầu nối giao thông: Sử dụng chung công ty Thái Bình Dương

IV. Điều khoản chung.

Các bên tham gia cùng thống nhất với các nội dung trên và cùng nghiêm túc thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu gặp vướng mắc các bên cùng nhau bàn bạc giải quyết.

Biên bản này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, có hiệu lực kể từ ngày ký, bên A giữ 02 bản, bên B giữ 02 bản làm căn cứ thực hiện.

ĐẠI DIỆN A
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN HÀ TANG NAM ĐỨC



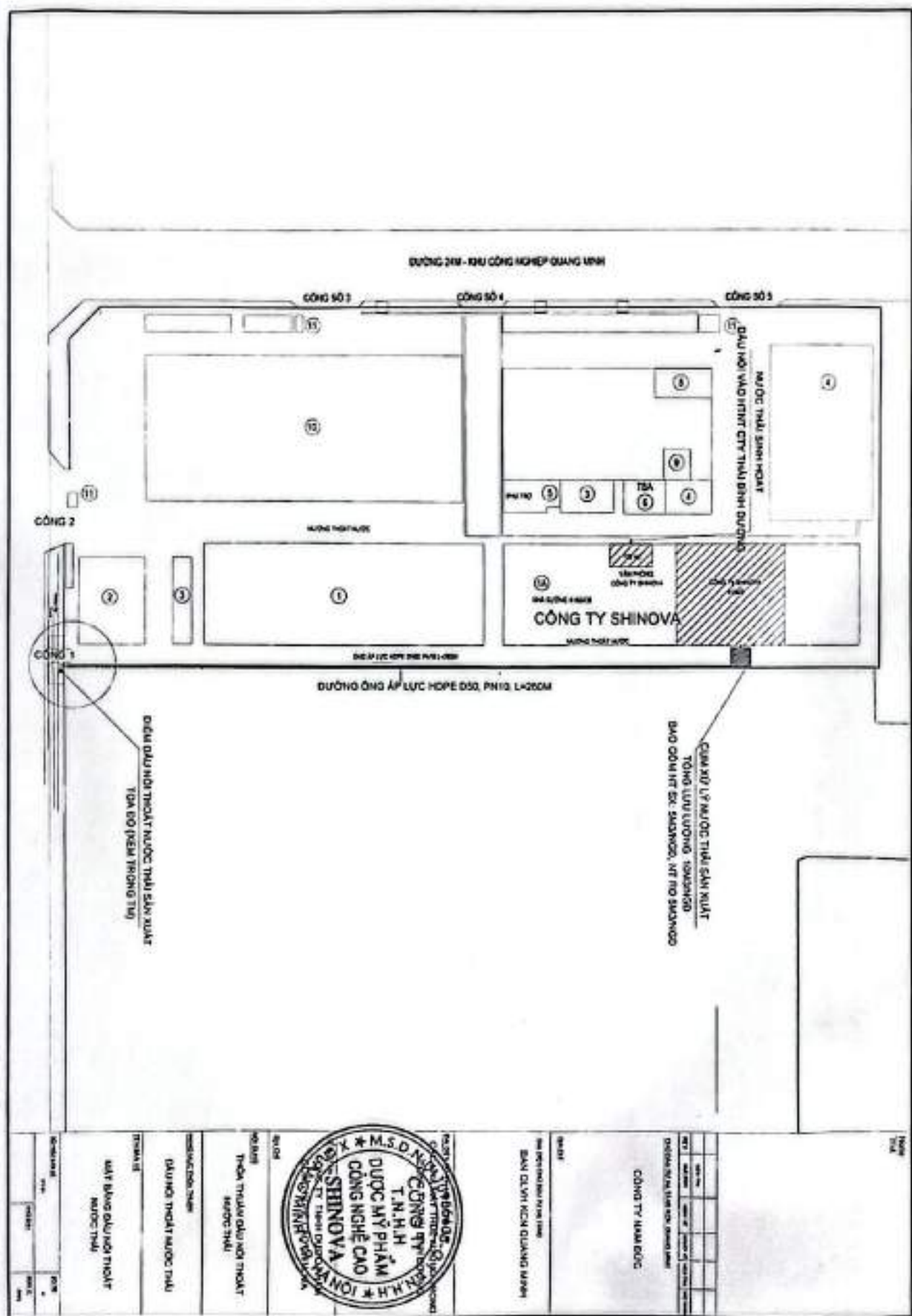
ĐẠI DIỆN B
CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM
CÔNG NGHỆ CAO SHINOVA



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Thúy Quỳnh

22/01/2024
ÔN
19/01/2024
ẤU
TR
YAF
/24



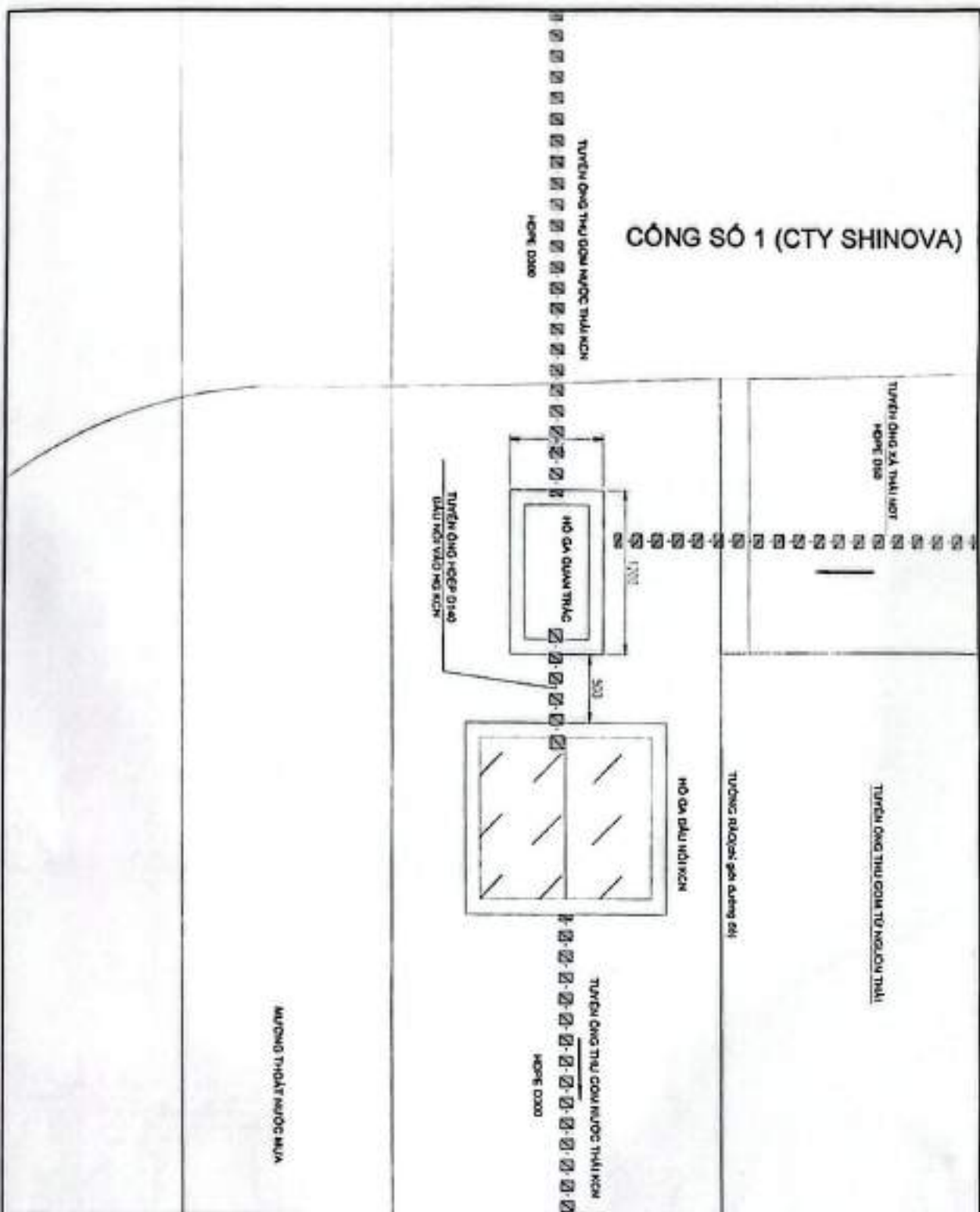


436
T
M
U
V
H
D
V

1.8

ĐỒ THIẾT KẾ

CÔNG SỞ 1 (CTY SHINOVA)

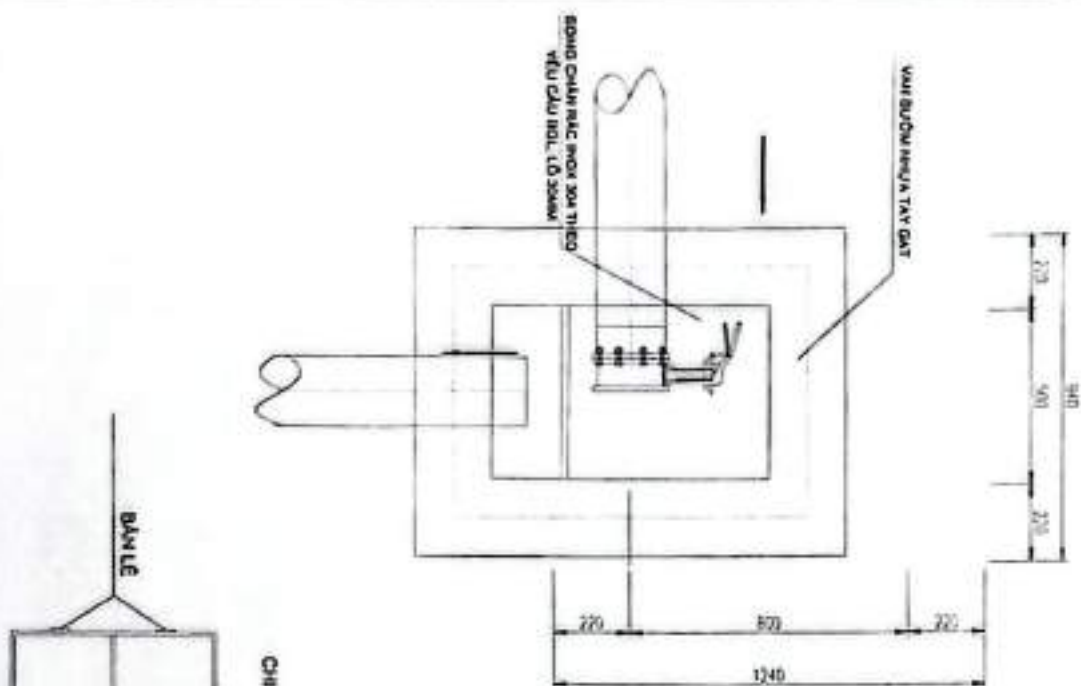


THẠCH TÀI	CÔNG TY MÀU ĐỎC	MẶT BẰNG CỤ TIẾT DẦU NƯỚC THOÁT	MẶT BẰNG CỤ TIẾT DẦU NƯỚC THOÁT	MẶT BẰNG CỤ TIẾT DẦU NƯỚC THOÁT
----------------------	------------------------	--	--	--



MẶT BẰNG HỒ GA QUAN TRẮC (HGQT)

MẶT CÁT HỒ GA QUAN TRẮC (HGAT)





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026

HỢP ĐỒNG

THU GOM, VẬN CHUYỂN, LƯU GIỮ VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI NGUY HẠI

Số: **000078** /2026/HĐCTNHK

- Căn cứ luật dân sự nước CHXHCN Việt Nam số 91/2015/QH13 được Quốc hội khoá XIII, thông qua ngày 24/11/2015 và có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2017.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014.

- Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường ngày 17/11/2020 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam

- Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên môi trường về quản lý chất thải nguy hại có hiệu lực từ ngày 10 tháng 01 năm 2022.

- Căn cứ giấy phép hành nghề Quản lý chất thải nguy hại số 1-2-3.105.VX của Công ty Cổ phần vật tư thiết bị môi trường 13 - Urenco 13 được Bộ tài nguyên Môi trường và công văn của Bộ Tài nguyên môi trường về việc liên kết chuyển giao chất thải nguy hại giữa Công ty Cổ phần vật tư thiết bị môi trường 13 - Urenco 13 và Công ty Cp môi trường đô thị và công nghiệp 11 - Urenco 11 ; Công ty Cp môi trường đô thị và công nghiệp Bắc Sơn

- Căn cứ đề nghị của Công ty TNHH dược mỹ phẩm công nghệ cao Shinova về việc vận chuyển, lưu giữ và xử lý chất thải công nghiệp nguy hại và năng lực đáp ứng của công ty cổ phần vật tư thiết bị môi trường 13 - Urenco 13

Hai bên chúng tôi gồm:

I. CHỦ NGUỒN THẢI: CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM CÔNG NGHỆ CAO SHINOVA (BÊN A)

Địa chỉ : Lô 44D Khu công nghiệp Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Mã số thuế : 0110955605
Điện thoại : 0968401700
Người đại diện : Ông Nguyễn Văn Huân Chức vụ : Tổng Giám đốc

II. (BÊN B): CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ THIẾT BỊ MÔI TRƯỜNG 13 - URENCO 13

Địa chỉ : Số 246 phố Tôn Đức Thắng, Phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.
Tài khoản : 112000030348 Tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Ba Đình - Hà Nội
Mã số thuế : 0102454845
Người đại diện : Ông Nguyễn Văn Bằng Chức vụ: Giám đốc

Sau khi bàn bạc, trao đổi hai bên cùng thống nhất ký kết hợp đồng thu gom, vận chuyển, lưu giữ và xử lý chất thải công nghiệp, nguy hại với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. ĐỐI TƯỢNG VÀ THỜI HẠN CỦA HỢP ĐỒNG

(1) Bên A thuê Bên B và Bên B đồng ý thực hiện thu gom, vận chuyển, lưu giữ và xử lý chất thải công nghiệp, nguy hại phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh từ nơi



19

lưu chứa chất thải của Bên Đến khu lưu giữ và xử lý chất thải công nghiệp nguy hại của Bên B.

- (2) Hợp đồng này có thời hạn một (1) năm kể từ ngày 02 tháng 03 năm 2026 đến ngày 01 tháng 03 năm 2027.

ĐIỀU 2. GIAO NHẬN VÀ VẬN CHUYỂN CHẤT THẢI

- (1) Đặc tính chất thải: Chất thải công nghiệp, nguy hại ở dạng rắn, lỏng;
- (2) Địa điểm giao nhận chất thải: Lô 44D Khu công nghiệp Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- (3) Thời gian giao nhận: sau khi Bên A báo trước cho bên B hai (02) ngày.
Điện thoại thường trực khi gọi lấy rác thải: Ms Nhài 0916031132/0969823439 (Phòng Kinh doanh) hoặc liên hệ trực tiếp với nhân viên ký kết hợp đồng.
- (4) Phương tiện vận chuyển: Bên B chịu trách nhiệm về phương tiện vận chuyển chuyên dụng có trong giấy phép vận chuyển chất thải công nghiệp, nguy hại đủ tiêu chuẩn, hợp vệ sinh để vận chuyển chất thải theo quy định hiện hành của nhà nước Việt Nam.
- (5) Địa điểm xử lý chất thải: Toàn bộ chất thải công nghiệp, nguy hại Bên A giao cho Bên B được vận chuyển về tập trung, xử lý theo quy định của nhà nước.

ĐIỀU 3. ĐƠN GIÁ DỊCH VỤ

- (1) Đơn giá thu gom, vận chuyển, lưu giữ và xử lý chất thải công nghiệp nguy hại tính bằng tiền Việt Nam đồng (*chưa bao gồm thuế VAT*) được áp dụng như sau:

TT	Loại chất thải	Đơn vị	Mã CTNH	Đơn giá	Ghi chú
1	Hộp mực in thải có thành phần nguy hại	01 kg	08 02 04	12.000	
2	Bóng đèn huỳnh quang và các loại thủy tinh hoạt tính thải	01 kg	16 01 06	12.000	
3	Dầu động cơ, hộp số bôi trơn tổng hợp thải	01 kg	17 02 03	12.000	
4	Giẻ lau, vải bảo vệ thải nhiễm thành phần nguy hại	01 kg	18 02 01	12.000	
5	Bao bì cứng thải bằng nhựa	01 kg	18 01 03	12.000	
6	Bao bì cứng thải bằng kim loại	01 kg	18 01 02	12.000	
7	Hóa chất nguy hại	01 kg	19 03 01	12.000	
8	Chất thải phát sinh từ quá trình sơ cứu thương	01 kg	13 01 01	12.000	
9	Hàng hủy (Mỹ phẩm, nguyên liệu mỹ phẩm hỏng, nguyên liệu TBYT và thành phẩm TBYT hỏng)	01 kg		12.000	
10	Chất thải công nghiệp thông thường	01 kg		12.000	
12	Bùn thải thông thường của hệ thống xử lý nước thải	01 kg		12.000	
13	Chi phí vận chuyển	Chuyến		1.000.000	

- (2) Phí vận chuyển và xử lý chất thải công nghiệp, nguy hại (Đã bao gồm thuế VAT) được tính như sau:
- + Nếu chi phí vận chuyển, xử lý chất thải dưới 8.640.000 đồng/ 1 lần vận chuyển (Tám triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) /01 lần vận chuyển thì Bên A vẫn phải chịu mức phí là 8.640.000 đồng (Tám triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).
 - + Nếu chi phí vận chuyển, xử lý chất thải lớn hơn 8.640.000 đồng/ 1 lần vận chuyển (Tám triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) /01 lần vận chuyển khi nhân với đơn giá ở bảng đơn giá thì bên A phải chịu mức giá theo đơn giá bảng đơn giá theo bảng 3.1
- (3) Hai bên sẽ lập biên bản giao nhận chất thải cho từng chuyến làm cơ sở để hai bên thanh quyết toán hợp đồng. Trường hợp bên A phát sinh chất thải mới hai bên sẽ thống nhất phương án xử lý và đơn giá bổ sung tại phụ lục hợp đồng.
- (4) Đơn giá trên sẽ được điều chỉnh lại theo sự thay đổi của thị trường thông qua đàm phán và nhất trí giữa hai bên bằng văn bản.

ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- (1) Theo quy định hiện hành, thuế VAT đối với phí vận chuyển và xử lý chất thải sẽ do Bên A chịu.
- (2) Bên A tạm ứng trước cho Bên B bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản số tiền là: 8.640.000 đồng/ 1 lần vận chuyển (Tám triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) – đã bao gồm VAT ngay sau khi hai Bên ký kết Hợp đồng. Số tiền trên sẽ được khấu trừ sau khi bên B vận chuyển, xử lý chất thải và xuất hóa đơn tài chính. Nếu bên A có nhu cầu vận chuyển chất thải lần 2, 3, 4, ... thì bên A phải thanh toán trước số tiền phí vận chuyển và xử lý cho mỗi lần trước khi bên B tiến hành vận chuyển, xử lý. Bên B sẽ không hoàn lại số tiền trên trong trường hợp bên A không chuyển giao chất thải cho bên B.
- (3) Bên A thanh toán phí phát sinh bằng chuyển khoản hoặc bằng tiền mặt vào tài khoản của Bên B, chậm nhất sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản nghiệm thu khối lượng phát sinh.

ĐIỀU 5. TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA BÊN A

- (1) Bên A có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên B theo điều 4 của Hợp đồng.
- (2) Trước khi giao cho Bên B, Bên A có trách nhiệm thu gom, phân loại chất thải công nghiệp nguy hại tại cơ sở phát sinh chất thải bên A và đóng gói theo đúng quy định pháp luật và nhằm thuận tiện cho việc quản lý, vận chuyển và xử lý chất thải. Trong trường hợp có sự thay đổi về thành phần chất thải, Bên A phải thông báo trước cho Bên B để có phương án giải quyết kịp thời và điều chỉnh giá thành xử lý cho phù hợp.
- (3) Bên A cử cán bộ xác nhận khối lượng chất thải thu gom, vận chuyển, xử lý để làm cơ sở nghiệm thu và thanh toán hợp đồng.
- (4) Bên A có quyền kiểm tra giám sát quá trình cân đo khối lượng, vận chuyển và xử lý chất thải của mình, với điều kiện việc giám sát, kiểm tra này không được làm ảnh hưởng đến các hoạt động sản xuất của Bên B.
- (5) Bên A chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về các chất thải không bàn giao cho bên B vận chuyển và xử lý.
- (6) Ký xác nhận chứng từ nguy hại và bàn giao cho bên B khi bàn giao chất thải theo Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên Môi trường.

ĐIỀU 6. TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA BÊN B

- (1) Bên B có trách nhiệm thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải theo đúng quy định của pháp luật và Hợp đồng.
- (2) Bên B tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về quá trình thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải theo quy định.
- (3) Bên B bố trí công nhân bốc xếp chất thải lên phương tiện vận chuyển.
- (4) Cùng Bên A xác nhận khối lượng chất thải thu gom, vận chuyển xử lý để làm cơ sở nghiệm thu và thanh toán hợp đồng.
- (5) Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn lao động đối với người và tài sản của mình trong quá trình thực hiện công việc.
- (6) Bên B có trách nhiệm thông tin đầy đủ cho Bên A bằng văn bản về các vấn đề phát sinh trong quá trình xử lý.
- (7) Trong trường hợp Bên B phát hiện một số hoặc toàn bộ chất thải không phù hợp với hồ sơ chất thải thì hai bên sẽ cùng nhau thỏa thuận giải quyết số chất thải đó theo đúng quy định hiện hành. Việc tiếp tục xử lý phần chất thải phát sinh trên thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên theo đúng quy định hiện hành và Bên A phải chịu hoàn toàn chi phí.
- (8) Bên B có quyền tạm dừng việc vận chuyển chất thải nếu phát hiện chất thải của bên A không được phân loại, đóng gói và lưu giữ theo đúng quy định pháp luật.
- (9) Bên B có quyền từ chối vận chuyển chất thải khi Bên A không có người bàn giao và xác nhận khối lượng.
- (10) Nếu vì lỗi của bên A mà khi bên B đến lấy chất thải không được thì bên A vẫn phải chịu chi phí 1 chuyến xe thu gom, vận chuyển và xử lý.

ĐIỀU 7. BẢO MẬT

- (1) Các Bên có trách nhiệm phải bảo mật tất cả những thông tin mà mình nhận được từ Bên kia trong suốt thời hạn và sau khi hết hạn của Hợp đồng này và phải thực hiện mọi biện pháp cần thiết duy trì tính bảo mật của thông tin này.
- (2) Mỗi Bên sẽ đối xử với các thông tin hợp đồng như là các thông tin mật, có giá trị và độc quyền, và sẽ không tiết lộ và đảm bảo rằng các nhân viên của mình cũng sẽ không tiết lộ bất kỳ thông tin Hợp đồng nào cho bất kỳ bên thứ ba nào khác nếu như không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên kia.

ĐIỀU 8. SỬA ĐỔI VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- (1) Hợp đồng này và các phụ lục (nếu có) của Hợp đồng này có thể sửa đổi theo thỏa thuận bằng văn bản của các bên.
- (2) Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong trường hợp sau:
 - (a) Hợp đồng hết hạn;
 - (b) Nếu một trong hai bên vì lý do nào đó muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo bằng văn bản cho bên kia ít nhất trước 30 ngày dự tính chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, bên B có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận từ bên kia sau khi đã khấu trừ các khoản phí phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 9. BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VÀ PHẠT VI PHẠM:

- (1) Bất kỳ và mọi tranh chấp, mâu thuẫn hay khiếu nại phát sinh từ hoặc có liên quan đến Hợp đồng này trước hết sẽ được hai bên giải quyết bằng thương lượng và hòa giải trên cơ sở tình thân hữu nghị và cùng có lợi. Trong trường hợp không thể giải quyết được thông qua thương lượng và hòa giải, mỗi bên sẽ có quyền đệ trình tranh chấp, mâu thuẫn hay khiếu nại đó lên tòa án có thẩm quyền của Việt Nam để giải quyết.
- (2) Trong trường hợp bên B không hoàn thành việc xử lý chất thải theo Hợp đồng đã ký thì bên B ngoài việc phải tiếp tục thực hiện phần công việc chưa hoàn thành còn phải bồi thường cho những thiệt hại đã gây ra cho bên A.

ĐIỀU 10. BẤT KHẢ KHÁNG:

- (1) Sự kiện bất khả kháng là sự kiện mang tính khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên, không dự đoán được hoặc không khắc phục được như động đất, sóng thần, lũ lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, ... và các thảm họa khác chưa lường hết được, sự thay đổi chính sách hoặc ngăn cấm của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam.
- (2) Việc một bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không phải là cơ sở để bên kia chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ phải:
 - a) Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra;
 - b) Thông báo ngay cho bên kia về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 07 ngày ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.
- (3) Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian thực hiện hợp đồng sẽ được kéo dài bằng đúng thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng mà bên B bị ảnh hưởng không thể thực hiện được các nghĩa vụ theo Hợp đồng của mình.

ĐIỀU 11. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG:

- (1) Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Hết hiệu lực hợp đồng hai bên hoàn thành nghĩa vụ của mình hợp đồng tự động thanh lý.
- (2) Hai bên chủ động thông báo cho nhau tiến độ triển khai Hợp đồng, nếu có vấn đề gì cần giải quyết, hai bên thông báo cho nhau bằng văn bản và chủ động bàn bạc, giải quyết trên cơ sở thương lượng đảm bảo lợi ích của hai Bên.
- (3) Hợp đồng được lập thành 04 bản bằng tiếng Việt Nam, mỗi bên giữ 02 bản và có giá trị pháp lý như nhau.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Huân



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Bằng



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ CẤP NƯỚC

Số: 29/QM/HĐNS

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/06/2005;

Căn cứ Nghị định số 117/2007/NĐ-CP ngày 11/7/2007 về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 124/2011/NĐ-CP ngày 28/12/2011, Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017, Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019, Nghị định 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024;

Căn cứ Quyết định số 3541/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt phương án điều chỉnh giá nước sinh hoạt trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Hợp đồng thuê xưởng số 37/TBD-2025 ngày 01/12/2025 giữa Công ty cổ phần Công nghiệp Thái Bình Dương và Công ty TNHH Dược phẩm SPARROW GARDENIA (nay đổi tên thành: Công ty TNHH Dược Mỹ phẩm công nghệ cao SHINOVA);

Căn cứ Đơn đề nghị về việc đấu nối cung cấp nước sạch cho sản xuất ngày 21/7/2026 của Công ty TNHH Dược Mỹ phẩm Công nghệ Cao SHINOVA ;

Căn cứ khả năng cung cấp và nhu cầu sử dụng của các bên,

Hôm nay, ngày 08 tháng 8 năm 2026, tại Trụ sở Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO, chúng tôi gồm các bên dưới đây:

I. BÊN CUNG CẤP DỊCH VỤ (BÊN A):

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP IDICO (IDICO-URBIZ)

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600257771 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/06/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 14 vào ngày 19/12/2025;
- Địa chỉ trụ sở chính: Đường Tôn Đức Thắng, KCN Nhơn Trạch 1, P. Nhơn Trạch, TP. Đồng Nai.
- Điện thoại liên hệ: 02513.560.475 Fax: 02513.560.477
- Số tài khoản: 671.00.90747 Tại Ngân hàng: BIDV – CN Đồng Đồng Nai
- Mã số thuế: 3600257771
- Người đại diện: **TRẦN HUY HÙNG** Chức vụ: **Phó Giám đốc**

(Theo giấy ủy quyền số 09-1/UQ-CT ngày 01/4/2026 của Giám đốc Công ty)
(Sau đây gọi tắt là "Bên A" hoặc "Đơn vị cấp nước")

II. BÊN SỬ DỤNG NƯỚC (BÊN B):

CÔNG TY TNHH DƯỢC MỸ PHẨM CÔNG NGHỆ CAO SHINOVA

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110955605 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp cấp đăng ký lần đầu vào ngày 14/2/2025, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 22/6/2026;

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Nhà xưởng K36x136x2, Lô 44D, Khu công nghiệp Quang Minh, xã Quang Minh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Điện thoại liên hệ: 0332917717

- Số tài khoản: 3142136868 Tại Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

- Mã số thuế: 0110955605

- Email nhận hóa đơn điện tử: ketoan2.shinova@gmail.com

- Người đại diện: Nguyễn Thị Thuý Quỳnh Chức vụ: Tổng giám đốc
(Sau đây gọi tắt là "Bên B")

Cùng thỏa thuận ký kết Hợp đồng dịch vụ cấp nước theo các điều khoản dưới đây:

Điều 1. Đối tượng của hợp đồng

Bên A đồng ý cung cấp nước sạch và Bên B đồng ý tiếp nhận nước sạch để dùng vào mục đích sản xuất kinh doanh và sinh hoạt của Bên B tại địa chỉ sử dụng nước là Tầng 1, Nhà xưởng K36x136x2, Lô 44D, KCN Quang Minh, xã Quang Minh, Thành phố Hà Nội.

Điều 2. Điều kiện chất lượng dịch vụ

2.1. Bên A đảm bảo cung cấp nước sạch đáp ứng yêu cầu sử dụng, đạt chất lượng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt theo quy định của pháp luật, phù hợp với khả năng cung cấp của hệ thống cấp nước hiện hữu.

2.2. Chế độ cung cấp nước: Cung cấp nước 24 giờ/ngày kể cả các ngày nghỉ trong tuần và ngày lễ.

2.3. Mức tiêu thụ trung bình: 100 m³/tháng ("Mức nước tiêu thụ trung bình").

Hàng tháng Bên A căn cứ chỉ số đồng hồ đo được tại điểm đấu nối cho Bên B làm cơ sở tính khối lượng nước tiêu thụ.

Trường hợp khối lượng nước sử dụng trong tháng nhỏ hơn 90% khối lượng nước mà Bên B đã đăng ký với Bên A, thì khối lượng nước được dùng để tính tiền nước sử dụng tương ứng với 90% khối lượng nước mà Bên B đã đăng ký.

2.4. Bên B có trách nhiệm đăng ký Mức nước tiêu thụ trung bình với Bên A theo định kỳ mỗi năm một lần bằng văn bản, thực hiện trong vòng 15 ngày đầu tiên của tháng

cuối cùng của năm liền kề trước đó. (Biểu mẫu 02 – Phụ lục 1 đi kèm Hợp đồng). Việc đăng ký này có hiệu lực sau khi được Bên A chấp thuận và các Bên không cần phải ký Phụ lục hợp đồng;

Nếu trong tháng cuối cùng của năm liền kề trước đó, Bên B không gửi văn bản đăng ký Mức nước tiêu thụ trung bình dự kiến sử dụng cho năm kế tiếp thì Mức nước tiêu thụ của năm kế tiếp sẽ mặc nhiên được xác định bằng Mức nước đã đăng ký của năm liền kề trước đó.

2.5. Lắp đặt và quản lý Đồng hồ nước:

a) Đồng hồ đo lưu lượng nước (“Đồng hồ nước”) được gắn tại điểm đầu nối cấp nước tại Lô 44, trên vỉa hè đường 36, giáp tường rào Công ty CP Công nghiệp Thái Bình Dương, KCN Quang Minh và được đặt trong hố ga đồng hồ;

b) Theo nội dung đơn xin cấp nước, Bên B chịu chi phí mua và lắp đặt đồng hồ điện tử phục vụ cấp nước và bàn giao cho Bên A khai thác. Chủng loại đồng hồ sử dụng theo nội dung “Biên bản xác nhận điểm đầu nối và thuê bao đồng hồ” được các bên xác nhận.

Bên A và Bên B cùng phối hợp quản lý đồng hồ đo lưu lượng nước. Bên A có trách nhiệm tổ chức việc kiểm định theo yêu cầu và quy định của cơ quan quản lý nhà nước về đo lường hoặc hiệu chỉnh Đồng hồ nước nếu Bên A nhận thấy đồng hồ nước không chính xác hoặc có văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về cấp nước xác định thiết bị đo đếm nước hoạt động không đúng Tiêu chuẩn Việt Nam.

Điều 3. Giá nước sạch

3.1. Giá nước:

Giá nước sạch là: 16.000 VND/m³

(Chưa bao gồm VAT và phí bảo vệ môi trường).

3.2. Tiền thuê bao đồng hồ nước* (Chưa bao gồm VAT).

TT	Kích cỡ đồng hồ	Số lượng (cái)	Giá thuê bao VND/tháng	Thành tiền VND/tháng
1	DN25	01	100.000	100.000
	TỔNG CỘNG	01		100.000

* Khoản tiền thuê bao đồng hồ nước để phục vụ quản lý hệ thống đo đếm nước, kiểm định định kỳ, hiệu chỉnh đồng hồ theo Quy định tại Điểm b, Khoản 2.5, Điều 2 của Hợp đồng này.

3.3. Giá nước sạch và các khoản phí liên quan sẽ được tự động điều chỉnh khi có sự thay đổi về giá cung cấp nước hoặc đơn giá nước do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; hoặc khi có biến động về chi phí sản xuất, kinh doanh nước sạch, lợi nhuận hợp lý của Đơn vị cấp nước; hoặc khi có thay đổi về công nghệ xử lý, quy chuẩn chất lượng, cơ chế chính sách của Nhà nước, hoặc yêu cầu kỹ thuật làm phát sinh việc thay đổi chủng loại đồng hồ nước và/hoặc các khoản

thuê bao/chi phí liên quan. Khi xảy ra một trong các sự kiện dẫn đến thay đổi đơn giá nước hoặc các khoản phí liên quan nêu tại Điều này, Bên A sẽ thông báo cho Bên B bằng văn bản, và đơn giá và/hoặc chi phí mới theo thông báo của Bên A sẽ mặc nhiên được áp dụng kể từ ngày áp dụng giá nước mới/phí mới nêu tại thông báo của Bên A mà không cần Các Bên phải ký phụ lục/thỏa thuận điều chỉnh Hợp đồng này.

3.4. Đặt cọc

a) Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền: **4.000.000 VND (Bốn triệu đồng)** trong vòng 3 ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

b) Tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả cho Bên B hoặc khấu trừ công nợ (nếu có) khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này.

Điều 4. Ghi chỉ số Đồng hồ nước

4.1. Ghi chỉ số trong điều kiện đồng hồ bình thường:

Bên A sẽ ghi lượng nước cung cấp mỗi tháng 01 (một) lần vào ngày làm việc, trong khoảng thời gian từ ngày 14 đến ngày 15 hàng tháng, theo đồng hồ nước và có sự chứng kiến của Bên B.

4.2. Trường hợp có sự cố về đồng hồ nước, Bên A sẽ thông báo ngay cho Bên B biết để lập biên bản xác nhận chỉ số đồng hồ tại thời điểm sự cố. Lượng nước sử dụng trong những ngày sửa đồng hồ đo lưu lượng được tính như sau:

$$Q_c = N \times \frac{Q}{n}$$

Trong đó:

Q_c : Lượng nước sử dụng trong những ngày chờ sửa Đồng hồ nước.

N : Số ngày chờ sửa Đồng hồ nước.

Q : Lượng nước sử dụng từ ngày ghi số tháng trước đến ngày Đồng hồ nước bị sự cố.

n : Số ngày sử dụng nước kể từ ngày ghi số tháng trước ghi đến ngày Đồng hồ nước bị sự cố.

Điều 5. Phương thức thanh toán

5.1. Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên B nhận được hóa đơn tiền nước, Bên B phải thanh toán cho Bên A đúng và đầy đủ tiền nước và các khoản phí, thuế có liên quan, thông qua hình thức chuyển khoản theo thông tin tài khoản nêu tại khoản 5.4 Điều này hoặc thông tin tài khoản khác theo văn bản thông báo của Bên A (nếu có), phí chuyển khoản do Bên B chịu.

5.2. Trường hợp Bên B chậm thanh toán bất kỳ khoản phải trả nào theo quy định tại Hợp đồng này, thì Bên B phải trả lãi do chậm thanh toán cho Bên A với mức lãi suất bằng 150% lãi cho vay ngắn hạn kỳ hạn 12 tháng, áp dụng cho doanh nghiệp, của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - chi nhánh Đồng Nai tại thời điểm phát sinh việc chậm thanh toán, tính

trên số tiền chậm thanh toán trong toàn bộ thời gian chậm thanh toán. Bên A có quyền ngưng cung cấp nước (sau khi đã có văn bản thông báo trước 03 ngày làm việc cho Bên B) cho đến khi Bên B thanh toán hết các khoản nợ, tiền nước và các khoản tiền đến hạn khác cho Bên A. Trong trường hợp này, Bên A không phải chịu trách nhiệm, không phải bồi thường các thiệt hại (nếu có) của Bên B khi cúp nước và được miễn trừ khỏi mọi vấn đề có liên quan đến và/hoặc phát sinh từ việc không cung cấp nước này.

5.3. Trường hợp Bên B có khiếu nại về khối lượng nước tiêu thụ trong tháng thì Bên B vẫn có nghĩa vụ thanh toán tiền nước đúng hạn và đầy đủ theo hóa đơn đã phát hành. Sau khi hai bên cùng xác định được lượng nước chênh lệch (tăng hoặc giảm) thì khối lượng nước chênh lệch sẽ được tính toán điều chỉnh vào hóa đơn tiền nước tháng kế tiếp.

5.4. Tài khoản tiếp nhận thanh toán:

Tên ngân hàng : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Đông Đồng Nai.

Chủ tài khoản : Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO.

Số tài khoản (VND) : 671.00.90747

5.5. Thứ tự ưu tiên thu hồi nợ: Trong mọi trường hợp, nếu Bên B chậm thanh toán các khoản phải trả đến hạn, Bên A sẽ thực hiện thu nợ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- (1) Lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 5.2 của Hợp đồng;
- (2) Các khoản phạt và bồi thường thiệt hại;
- (3) Nợ gốc.

5.6. Tất cả các thanh toán theo Hợp đồng đều phải thực hiện bằng Đồng Việt Nam.

5.7. Bên B cam kết số tiền dùng để thanh toán mọi nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không phải chịu trách nhiệm và được miễn trừ đối với mọi tranh chấp liên quan đến khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

6.1. Quyền của Bên A:

6.1.1. Được tạm ngừng cung cấp nước cho đến khi Bên B (i) hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng này, và (ii) khắc phục hoàn toàn hậu quả do các hành vi vi phạm gây ra hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- a) Bên B sử dụng nước không có đồng hồ nước;
- b) Bên B tự ý sửa chữa hoặc di dời, dịch chuyển vị trí đồng hồ nước mà Bên A đã lắp đặt;

- c) Bên B sử dụng bơm hút trực tiếp từ đường ống cấp nước chính;
- d) Bên B sử dụng nguồn nước khác chung với đường ống sử dụng nguồn nước mà Bên A đang cung cấp;
- e) Bên B có hành vi gian lận trong khi sử dụng nước hoặc làm sai lệch hệ thống đo đếm của Đồng hồ nước và/hoặc tự ý tháo dỡ dây chỉ niêm phong Đồng hồ nước;
- f) Bên B cản trở Bên A thực hiện nội dung Hợp đồng, bao gồm nhưng không giới hạn việc kiểm tra định kỳ và đột xuất hệ thống đường ống và Đồng hồ nước;
- g) Bên B không thanh toán tiền nước và/hoặc các khoản phí, khoản tiền liên quan trong thời hạn quy định;
- h) Bên B vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng mà không khắc phục trong thời hạn mà Bên A yêu cầu bằng văn bản;
- i) Do yêu cầu của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- j) Do sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này.

6.1.2. Được bồi thường thiệt hại trực tiếp và thực tế phát sinh cho Bên A do lỗi của Bên B gây ra.

6.2. Nghĩa vụ của Bên A

- a) Đảm bảo cung cấp nước theo đúng tiêu chuẩn được cam kết tại Khoản 2.1, Điều 2 của Hợp đồng này;
- b) Đảm bảo cung cấp nước cho Bên B thường xuyên liên tục (24giờ/ngày) kể cả ngày lễ, chủ nhật, trừ các trường hợp quy định ở Khoản 6.1 và điểm d Khoản 6.2 của Hợp đồng này;
- c) Có trách nhiệm khắc phục chậm nhất trong vòng 24 giờ kể từ khi nhận được văn bản thông báo của Bên B trong trường hợp áp lực nước không đều hoặc chất lượng nước không đạt;
- d) Trong trường hợp Bên A bảo dưỡng, sửa chữa hệ thống định kỳ hoặc sửa chữa những hư hỏng biết trước thì Bên A có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên B biết trước ít nhất là 03 ngày để Bên B có kế hoạch dự trữ nước phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt; để làm rõ, trong trường hợp sửa chữa những hư hỏng hoặc lỗi kỹ thuật đột xuất hoặc không biết trước, Bên A không phải thực hiện việc thông báo trước theo quy định tại khoản này;
- e) Cung cấp số liệu về khối lượng nước tiêu thụ và hoá đơn tiền nước hàng tháng cho Bên B;
- f) Xem xét ký lại hợp đồng hoặc ký bổ sung phụ lục Hợp đồng khi hai bên có yêu cầu;
- g) Giải quyết các khiếu nại cho Bên B theo quy định của pháp luật hiện hành;
- h) Thông báo cho Bên B khi có thay đổi biểu giá nước hoặc các khoản phí liên quan.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

7.1. Quyền của Bên B:

a) Yêu cầu Bên A cung cấp hóa đơn hoặc xác nhận tiền nước trong kỳ đã sử dụng;

b) Yêu cầu Bên A cung cấp nước đạt yêu cầu theo quy định tại Khoản 2.1, Khoản 2.2, Điều 2 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên A chấm dứt Hợp đồng hoặc tạm ngưng cung cấp nước bằng văn bản;

d) Được Bên A thông báo trước ít nhất 03 ngày khi Bên A tạm ngưng cấp nước do bảo trì, sửa chữa hệ thống cấp nước định kỳ hoặc sửa chữa những hư hỏng biết trước;

e) Được chứng kiến quá trình kiểm định, tháo lắp hoặc thay thế đồng hồ nước khi Bên B có yêu cầu;

f) Được yêu cầu Bên A kiểm định Đồng hồ nước khi có nghi ngờ sai số đo đếm (nếu kết quả kiểm định Đồng hồ nước không có sai số vượt mức thì Bên B sẽ chịu phí kiểm định, nếu kết quả kiểm định thể hiện Đồng hồ có sai số vượt mức thì Bên A sẽ chịu phí kiểm định).

7.2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Sử dụng nước đúng mục đích và thực hiện đúng và đầy đủ các quy định đã thỏa thuận trong Hợp đồng này. Trường hợp, mức nước sử dụng sai khác quá $\pm 10\%$ của Mức nước tiêu thụ trung bình nêu tại Điều 2.3 của Hợp đồng này, dẫn đến phải thay đường ống và phụ kiện/thiết bị đo đếm thì Bên B phải thanh toán cho Bên A toàn bộ chi phí để thay thế. Trường hợp Bên B sử dụng nước cho mục đích khác mục đích quy định tại Hợp đồng này thì Bên B phải gửi văn bản thông báo cho Bên A và phải có sự đồng ý của Bên A bằng văn bản trước khi sử dụng nước cho mục đích khác;

b) Trường hợp có sự thay đổi về nhu cầu sử dụng nước so với Mức nước tiêu thụ trung bình đã đăng ký, Bên B phải có trách nhiệm đăng ký lại với Bên A bằng văn bản để Bên A kịp thời có kế hoạch điều phối việc sản xuất, đảm bảo việc cấp nước được phù hợp;

c) Có trách nhiệm kết hợp với Bên A bảo quản đường ống, đồng hồ nước để đảm bảo việc đo đếm được chính xác. Bên B không được đặt máy bơm hút nước trực tiếp từ đường ống của Bên A, trường hợp Bên A phát hiện Bên B dùng máy bơm hút nước trực tiếp, Bên B phải bồi thường cho Bên A toàn bộ chi phí lắp đặt đồng hồ và phụ kiện hồ ga đồng hồ và các thiệt hại phát sinh do hành vi vi phạm của Bên B gây ra;

d) Có trách nhiệm đầu tư xây dựng bể chứa nước trung gian, bằng kinh phí của mình, để đảm bảo cung cấp nước cho hệ thống trong Nhà máy và dự phòng trong trường hợp có sự cố của hệ thống cấp nước trong khu công nghiệp bao gồm nhưng không giới hạn như duy tu, bảo dưỡng thiết bị, đường ống;

e) Chấp hành đầy đủ các quy định về việc sử dụng nước và bảo vệ công trình cấp nước theo quy định pháp luật và quy định, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

f) Không được phá niêm phong Đồng hồ nước, không tác động kỹ thuật làm sai số đo đếm;

g) Không di dời hoặc dịch chuyển vị trí của Đồng hồ nước;

h) Không sử dụng nguồn nước khác chung với nguồn nước mà Bên A đang cung cấp;

i) Tạo mọi điều kiện để Bên A thực hiện quyền quản lý, vận hành, cung cấp và khai thác nước trên hệ thống cấp nước của Bên A;

j) Thanh toán tiền nước hàng tháng đầy đủ và đúng thời hạn theo Khoản 5.1 Điều 5 Hợp đồng này;

k) Thông báo ngay cho Bên A khi có sự cố ống bể, rò rỉ nước, Đồng hồ nước bị hư, đúng số hoặc nghi ngờ Đồng hồ nước chạy không chính xác;

l) Thông báo bằng văn bản cho Bên A trước ít nhất 07 ngày làm việc khi có yêu cầu tạm ngưng sử dụng nước;

m) Tạo điều kiện cho Bên A đến ghi chỉ số nước, kiểm tra hệ thống nước và Đồng hồ nước;

n) Phối hợp cùng Bên A ký lại hợp đồng hoặc ký bổ sung phụ lục Hợp đồng khi hai Bên có yêu cầu;

o) Chịu chi phí thay thế khi đồng hồ, phụ kiện bị hư do lỗi của Bên B;

p) Sử dụng nước theo Mức nước tiêu thụ trung bình đã đăng ký và thông báo trước bằng văn bản cho Bên A khi thay đổi.

Điều 8. Chấm dứt Hợp đồng

8.1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

a) Bên A không còn điều kiện thực hiện dịch vụ cung cấp nước sạch theo quy định của pháp luật hoặc bị yêu cầu ngừng cấp nước theo quyết định của cơ quan Nhà nước.

b) Bên B không còn nhu cầu sử dụng nước sạch và có thông báo chính thức tới Bên A bằng văn bản.

c) Khi có sự thoả thuận chấm dứt của hai bên.

d) Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp sau thời hạn 60 ngày kể từ ngày ngừng cấp nước theo quy định tại điểm (a) đến điểm (i) khoản 6.1.1 Điều 6 của Hợp đồng này mà Bên B vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền nước và/hoặc chưa hoàn thành việc khắc phục vi phạm.

e) Bên B cung cấp thông tin sai lệch, hoặc dùng nước để cung cấp lại cho bên thứ ba mà chưa sự được chấp thuận bằng văn bản từ Bên A.



f) Bên B không phối hợp và/hoặc ngăn cản việc kiểm định, thay đồng hồ nước, hoặc việc kiểm tra hệ thống cấp nước.

g) Bên B giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động.

h) Chấm dứt do Sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này.

8.2. Hệ quả của các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

a) Nếu chấm dứt Hợp đồng theo Điều 8.1(a) nêu trên, các quyền và nghĩa vụ của Các Bên phát sinh từ việc chấm dứt, và hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thỏa thuận của Các Bên vào thời điểm Hợp đồng bị chấm dứt;

b) Nếu chấm dứt Hợp đồng theo Điều 8.1(b) và 8.1(c) nêu trên, các quyền và nghĩa vụ của các Bên phát sinh từ việc chấm dứt, và hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng sẽ được thực hiện theo thỏa thuận của các Bên vào thời điểm thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trên cơ sở các quy định của Hợp đồng này.

c) Nếu chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 8.1(d), 8.1(e), 8.1(f) nêu trên, Bên A được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với Bên B bằng một văn bản thông báo gửi đến Bên B. Trong trường hợp này, Hợp đồng được chấm dứt kể từ ngày Bên B nhận được văn bản thông báo của Bên A. Bên B có trách nhiệm thanh toán các khoản đến hạn phải thanh toán cho Bên A theo quy định của Hợp đồng này tính đến thời điểm Hợp đồng bị chấm dứt, đồng thời phải thanh toán cho Bên A toàn bộ các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Hợp đồng này cho đến ngày hoàn tất việc thanh toán và bồi thường cho Bên A toàn bộ thiệt hại phát sinh.

d) Nếu chấm dứt Hợp đồng theo Điều 8.1(g) nêu trên, thì Bên B phải thông báo cho Bên A trong thời hạn sớm nhất có thể nhưng không muộn hơn 10 (mười) ngày kể từ ngày có quyết định giải thể/ phá sản hoặc khi có thông tin về bất kỳ giấy phép nào của Bên B bị thu hồi. Trong trường hợp này, Hợp đồng sẽ bị chấm dứt kể từ ngày có quyết định giải thể/ phá sản hoặc ngày hiệu lực của việc thu hồi giấy phép. Bên B có trách nhiệm thanh toán các khoản đến hạn phải thanh toán cho Bên A theo quy định của Hợp đồng này tính đến thời điểm Hợp đồng bị chấm dứt.

e) Nếu chấm dứt Hợp đồng theo Điều 8.1(h) nêu trên, quyền và nghĩa vụ của các Bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này.

Điều 9. Sự kiện bất khả kháng

9.1. Sự kiện bất khả kháng là bất kỳ sự kiện nào xảy ra một cách khách quan, nằm ngoài tầm kiểm soát của các Bên, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết, khiến cho Bên bị ảnh hưởng mất hoặc bị cản trở khả năng thực hiện các nghĩa vụ của Bên đó theo quy định của Hợp đồng này. Cho mục đích này, sự kiện bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn: thiên tai, tình trạng khẩn cấp quốc gia, chiến tranh, bạo loạn, động đất, lũ lụt, hỏa hoạn, dịch bệnh, thiên tai; sự cố mất điện diện rộng; ô nhiễm nguồn nước thô đột xuất; sự cố vỡ ống, sụt lún, hư hỏng lớn của hệ thống cấp nước; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ("Sự kiện bất khả kháng").

9.2. Bên không thực hiện được hoặc bị cản trở việc thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng bởi Sự kiện bất khả kháng ("Bên bị ảnh hưởng") được xem là không vi phạm Hợp đồng và không phải chịu trách nhiệm đối với Bên còn lại cho việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, nếu Bên bị ảnh hưởng đã gửi cho Bên còn lại một văn bản thông báo về việc xảy ra Sự kiện bất khả kháng đó không muộn hơn 07 (bảy) Ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Văn bản thông báo này phải đưa ra chi tiết về Sự kiện bất khả kháng và các biện pháp khắc phục mà Bên bị ảnh hưởng đã và đang thực hiện.

9.3. Các Bên đồng ý rằng trong suốt thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng phải thực hiện mọi biện pháp thích hợp để ngăn chặn hoặc hạn chế tối đa mọi tổn thất hoặc thiệt hại có thể xảy ra cho Các Bên.

9.4. Trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng, Các Bên có thể thoả thuận kéo dài thời hạn thực hiện nghĩa vụ so với thời hạn quy định tại Hợp đồng. Trường hợp việc thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng bị kéo dài quá 90 ngày liên tục kể từ ngày bắt đầu xảy ra Sự kiện bất khả kháng thì một trong Các Bên có quyền chấm dứt Hợp đồng (nếu Các Bên không có thoả thuận khác). Trong trường hợp đó, Bên yêu cầu chấm dứt Hợp đồng phải gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng đến Bên còn lại trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn kéo dài thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều này.

9.5. Bất kể các quy định khác trong Hợp đồng này, mọi khó khăn về tài chính đơn thuần không được xem là Sự kiện bất khả kháng.

Điều 10. Thông báo

10.1. Tất cả các văn bản, thông báo, yêu cầu và các hình thức liên lạc khác (sau đây gọi chung là "Thông báo") của một Bên trong Hợp đồng này sẽ được thực hiện bằng văn bản, bằng tiếng Việt được ký hợp lệ bởi đại diện có thẩm quyền của Bên đó, được giao hoặc gửi cho Bên còn lại theo các hình thức chuyển phát được quy định tại Điều 10.2 của Hợp đồng này.

10.2. Thông báo được xem là đã được gửi đến Bên còn lại một cách hợp lệ khi:

- a. nếu là thư giao tay, vào thời điểm ký xác nhận; hoặc
- b. nếu gửi bảo đảm, ngay khi giao thư; hoặc
- c. nếu gửi qua thư điện tử, ngay sau khi gửi thành công (được ghi nhận trên thiết bị của người gửi) trừ khi người gửi nhận được một tin nhắn tự động rằng thư điện tử đó chưa được gửi đi.

10.3. Trường hợp việc giao hoặc nhận thực hiện vào ngày không phải là Ngày làm việc hoặc quá năm (05) giờ chiều (theo giờ Việt Nam), Thông báo sẽ được xem là đã được giao hoặc được thực hiện khi bắt đầu Ngày làm việc kế tiếp.

10.4. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên A:

- Tên công ty: Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO
- Địa chỉ: Đường Tôn Đức Thắng, KCN Nhơn Trạch 1, P. Nhơn Trạch, TP. Đồng Nai.

- Email: idico-urbiz@idico.vn

b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên B:

- Tên công ty: Công ty TNHH Dược Mỹ phẩm Công nghệ Cao SHINOVA

Địa chỉ: Tầng 1, Nhà xưởng K36x136x2, Lô 44D, Khu công nghiệp Quang Minh, xã Quang Minh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Người nhận: Bùi Thị Hoài

- Email: ketoan2.shinova@gmail.com

- Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo, số điện thoại, số fax, địa chỉ email mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 11. Giải quyết tranh chấp và vi phạm hợp đồng

Mọi vấn đề bất đồng, khiếu nại, tranh chấp phát sinh khi thực hiện Hợp đồng sẽ được giải quyết thông qua nỗ lực thương lượng giữa hai bên. Trường hợp hai bên không đạt được thỏa thuận trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát sinh vấn đề bất đồng, khiếu nại, tranh chấp thì bất kỳ bên nào đều có quyền đưa vụ việc ra Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam để giải quyết. Trong trường hợp đó, án phí vụ việc tuân theo phán quyết của Tòa án, mọi chi phí khác liên quan đến thủ tục tranh tụng phải nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ do bên thua kiện thanh toán.

Điều 12. Điều khoản chung

12.1. Hai Bên cam kết thực hiện nghiêm túc các điều khoản đã ghi trong Hợp đồng và các quy định chung của pháp luật;

12.2. Hợp đồng này được hiểu và giải thích theo quy định pháp luật Việt Nam.

12.3. Nếu bất kỳ điều khoản nào trong Hợp đồng này bị coi là vô hiệu hoặc có thể bị vô hiệu theo pháp luật Việt Nam thì điều khoản đó được tách rời khỏi các điều khoản của Hợp đồng này và được sửa đổi để phù hợp với quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Các điều khoản, quy định có hiệu lực của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng, vẫn có giá trị thực hiện và có tính pháp lý ràng buộc đối với Các Bên.

12.4. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên thừa kế, kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép của họ.

12.5. Ngoại trừ trường hợp mỗi Bên được quyền thảo luận về các điều khoản của Hợp đồng này với các bên đại diện, công ty liên kết, các đối tác hiện tại và tiềm năng, các nhà đồng đầu tư, các bên nhận chuyển nhượng, các giám đốc điều hành, các giám đốc, các cán bộ hoặc người lao động của Bên đó, các ngân hàng, các nguồn cung cấp tài chính, bên cho vay và (các) nhà tư vấn của Bên đó, mỗi Bên có trách nhiệm giữ bảo mật tất cả các tài liệu, giấy tờ và thông tin được trao đổi giữa Các Bên, ngoại trừ thông tin (i) đã được công khai đại chúng trên các phương tiện thông tin truyền thông mà không phải do Các Bên tiết lộ, và/ hoặc (ii) được yêu cầu cung cấp theo quy định pháp luật hoặc theo yêu cầu của tòa án, hoặc Cơ quan có thẩm quyền khác; và/ hoặc (iii) khi việc tiết lộ được Bên kia đồng ý bằng văn bản. Các nghĩa vụ bảo mật theo Điều này vẫn tồn tại ngay cả khi Hợp đồng này bị chấm dứt.

12.6. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp đồng này cùng với các phụ lục, văn bản thỏa thuận đính kèm Hợp đồng này sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đây giữa Các Bên liên quan đến bất kỳ nội dung nào của Hợp đồng này;

12.7. Hợp đồng này được lập thành 06 (sáu) bản bằng tiếng Việt Nam có giá trị pháp lý như nhau; Bên A giữ 03 (ba) bản, Bên B giữ 03 (ba) bản.



Trần Huy Hùng



Nguyễn Thị Thuý Quỳnh

MẶT BẰNG TỔNG THỂ

DƯỜNG 24M - KHU CÔNG NGHIỆP QUANG MINH

DƯỜNG 30M - KHU CÔNG NGHIỆP QUANG MINH

ĐI CAO TỐC THĂNG LONG - NỘI BÀI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI VIỆT

THẨM TRA

Theo Vốn bản thiết kế số 47.1.2019/ST-TC/TC
ngày ... tháng ... năm ...

Ký tên:

CÔNG TY TNHH
CÔNG NGHIỆP CAO

SHINODA

ĐƯỢC BÝ PHÁP

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

SHINODA

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH

STT	TÊN HÀNG MỤC	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	DIỆN TÍCH (m ²)
1	HÀNG MỤC TIỀN THANG	1.700,00	1.700,00
2	Nhà xưởng K.100.01	2.210,00	2.210,00
3	Nhà xưởng K.100.02	2.210,00	2.210,00
4	Nhà xưởng K.100.03	2.210,00	2.210,00
5	Nhà xưởng K.100.04	2.210,00	2.210,00
6	Nhà xưởng K.100.05	2.210,00	2.210,00
7	Nhà xưởng K.100.06	2.210,00	2.210,00
8	Nhà xưởng K.100.07	2.210,00	2.210,00
9	Nhà xưởng K.100.08	2.210,00	2.210,00
10	Nhà xưởng K.100.09	2.210,00	2.210,00
11	Nhà xưởng K.100.10	2.210,00	2.210,00
12	Nhà xưởng K.100.11	2.210,00	2.210,00
13	Nhà xưởng K.100.12	2.210,00	2.210,00
14	Nhà xưởng K.100.13	2.210,00	2.210,00
15	Nhà xưởng K.100.14	2.210,00	2.210,00
16	Nhà xưởng K.100.15	2.210,00	2.210,00
17	Nhà xưởng K.100.16	2.210,00	2.210,00
18	Nhà xưởng K.100.17	2.210,00	2.210,00
19	Nhà xưởng K.100.18	2.210,00	2.210,00
20	Nhà xưởng K.100.19	2.210,00	2.210,00
21	Nhà xưởng K.100.20	2.210,00	2.210,00
22	Nhà xưởng K.100.21	2.210,00	2.210,00
23	Nhà xưởng K.100.22	2.210,00	2.210,00
24	Nhà xưởng K.100.23	2.210,00	2.210,00
25	Nhà xưởng K.100.24	2.210,00	2.210,00
26	Nhà xưởng K.100.25	2.210,00	2.210,00
27	Nhà xưởng K.100.26	2.210,00	2.210,00
28	Nhà xưởng K.100.27	2.210,00	2.210,00
29	Nhà xưởng K.100.28	2.210,00	2.210,00
30	Nhà xưởng K.100.29	2.210,00	2.210,00
31	Nhà xưởng K.100.30	2.210,00	2.210,00
32	Nhà xưởng K.100.31	2.210,00	2.210,00
33	Nhà xưởng K.100.32	2.210,00	2.210,00
34	Nhà xưởng K.100.33	2.210,00	2.210,00
35	Nhà xưởng K.100.34	2.210,00	2.210,00
36	Nhà xưởng K.100.35	2.210,00	2.210,00
37	Nhà xưởng K.100.36	2.210,00	2.210,00
38	Nhà xưởng K.100.37	2.210,00	2.210,00
39	Nhà xưởng K.100.38	2.210,00	2.210,00
40	Nhà xưởng K.100.39	2.210,00	2.210,00
41	Nhà xưởng K.100.40	2.210,00	2.210,00
42	Nhà xưởng K.100.41	2.210,00	2.210,00
43	Nhà xưởng K.100.42	2.210,00	2.210,00
44	Nhà xưởng K.100.43	2.210,00	2.210,00
45	Nhà xưởng K.100.44	2.210,00	2.210,00
46	Nhà xưởng K.100.45	2.210,00	2.210,00
47	Nhà xưởng K.100.46	2.210,00	2.210,00
48	Nhà xưởng K.100.47	2.210,00	2.210,00
49	Nhà xưởng K.100.48	2.210,00	2.210,00
50	Nhà xưởng K.100.49	2.210,00	2.210,00
51	Nhà xưởng K.100.50	2.210,00	2.210,00
52	Nhà xưởng K.100.51	2.210,00	2.210,00
53	Nhà xưởng K.100.52	2.210,00	2.210,00
54	Nhà xưởng K.100.53	2.210,00	2.210,00
55	Nhà xưởng K.100.54	2.210,00	2.210,00
56	Nhà xưởng K.100.55	2.210,00	2.210,00
57	Nhà xưởng K.100.56	2.210,00	2.210,00
58	Nhà xưởng K.100.57	2.210,00	2.210,00
59	Nhà xưởng K.100.58	2.210,00	2.210,00
60	Nhà xưởng K.100.59	2.210,00	2.210,00
61	Nhà xưởng K.100.60	2.210,00	2.210,00
62	Nhà xưởng K.100.61	2.210,00	2.210,00
63	Nhà xưởng K.100.62	2.210,00	2.210,00
64	Nhà xưởng K.100.63	2.210,00	2.210,00
65	Nhà xưởng K.100.64	2.210,00	2.210,00
66	Nhà xưởng K.100.65	2.210,00	2.210,00
67	Nhà xưởng K.100.66	2.210,00	2.210,00
68	Nhà xưởng K.100.67	2.210,00	2.210,00
69	Nhà xưởng K.100.68	2.210,00	2.210,00
70	Nhà xưởng K.100.69	2.210,00	2.210,00
71	Nhà xưởng K.100.70	2.210,00	2.210,00
72	Nhà xưởng K.100.71	2.210,00	2.210,00
73	Nhà xưởng K.100.72	2.210,00	2.210,00
74	Nhà xưởng K.100.73	2.210,00	2.210,00
75	Nhà xưởng K.100.74	2.210,00	2.210,00
76	Nhà xưởng K.100.75	2.210,00	2.210,00
77	Nhà xưởng K.100.76	2.210,00	2.210,00
78	Nhà xưởng K.100.77	2.210,00	2.210,00
79	Nhà xưởng K.100.78	2.210,00	2.210,00
80	Nhà xưởng K.100.79	2.210,00	2.210,00
81	Nhà xưởng K.100.80	2.210,00	2.210,00
82	Nhà xưởng K.100.81	2.210,00	2.210,00
83	Nhà xưởng K.100.82	2.210,00	2.210,00
84	Nhà xưởng K.100.83	2.210,00	2.210,00
85	Nhà xưởng K.100.84	2.210,00	2.210,00
86	Nhà xưởng K.100.85	2.210,00	2.210,00
87	Nhà xưởng K.100.86	2.210,00	2.210,00
88	Nhà xưởng K.100.87	2.210,00	2.210,00
89	Nhà xưởng K.100.88	2.210,00	2.210,00
90	Nhà xưởng K.100.89	2.210,00	2.210,00
91	Nhà xưởng K.100.90	2.210,00	2.210,00
92	Nhà xưởng K.100.91	2.210,00	2.210,00
93	Nhà xưởng K.100.92	2.210,00	2.210,00
94	Nhà xưởng K.100.93	2.210,00	2.210,00
95	Nhà xưởng K.100.94	2.210,00	2.210,00
96	Nhà xưởng K.100.95	2.210,00	2.210,00
97	Nhà xưởng K.100.96	2.210,00	2.210,00
98	Nhà xưởng K.100.97	2.210,00	2.210,00
99	Nhà xưởng K.100.98	2.210,00	2.210,00
100	Nhà xưởng K.100.99	2.210,00	2.210,00
101	Nhà xưởng K.100.100	2.210,00	2.210,00

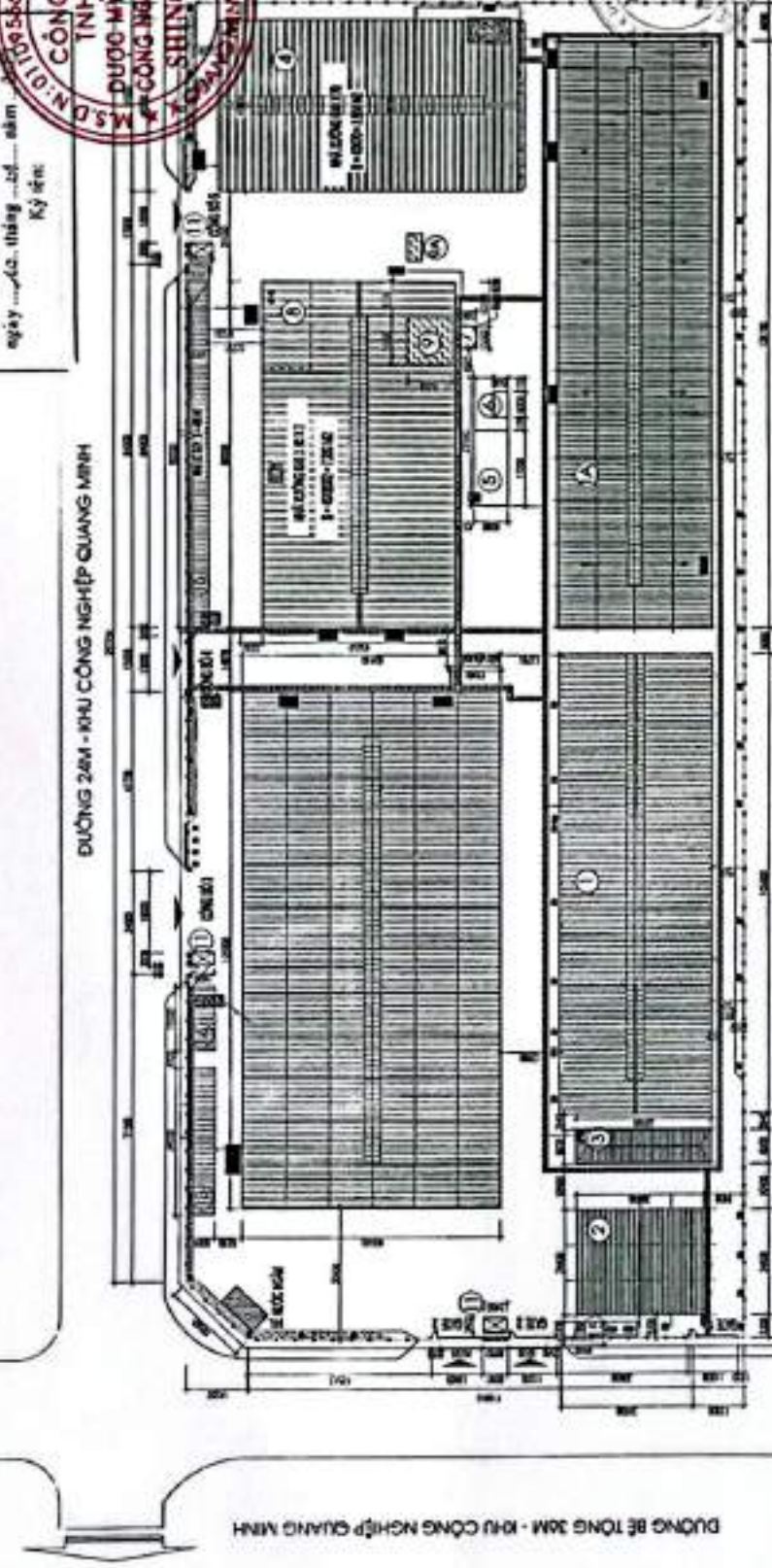
BẢNG CHI TIẾT QUY HOẠCH NHÀ MÁY

DIỆN TÍCH LÒ ĐÁT (m ²)	40.000,00
DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m ²)	24.240,79
DIỆN TÍCH SAN XÂY DỰNG (m ²)	41.600,00
DIỆN TÍCH CÂY XANH (m ²)	1.500,00
DIỆN TÍCH SAN BƯỜNG (m ²)	14.645,61
MẶT ĐÓ XÂY DỰNG (m)	29,97
TỶ LỆ CÂY XANH (%)	3,71
TỶ LỆ SAN BƯỜNG (%)	36,32
HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (m ²)	1,03
TỔNG CAO TRUNG BÌNH (m)	1,73

SHINODA

TỔNG MẶT BẰNG CẤP THOÁT NƯỚC

ĐƯỜNG 24M - KHU CÔNG NGHIỆP QUANG MINH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
THƯƠNG MẠI VIỆT
T NƯỚC MIỀN TRÁI

ĐÃ THẨM ĐỊNH
Thước kẻ bản số 211/ĐL-ĐK/ĐC
ngày 30 tháng 01 năm 2007

UBND THỊ TRẤN CHÁNH
 HUYỆN CHÁNH LỘ, QUẢNG NAM
XÁC NHẬN
 Ngày 06 tháng 04 năm 2006
 Thủ trưởng đơn vị: **34** **44** **0**

CHC-01	CHC-02	CHC-03	CHC-04	CHC-05	CHC-06	CHC-07	CHC-08	CHC-09	CHC-10	CHC-11	CHC-12	CHC-13	CHC-14	CHC-15	CHC-16	CHC-17	CHC-18	CHC-19	CHC-20	CHC-21	CHC-22	CHC-23	CHC-24	CHC-25	CHC-26	CHC-27	CHC-28	CHC-29	CHC-30	CHC-31	CHC-32	CHC-33	CHC-34	CHC-35	CHC-36	CHC-37	CHC-38	CHC-39	CHC-40	CHC-41	CHC-42	CHC-43	CHC-44	CHC-45	CHC-46	CHC-47	CHC-48	CHC-49	CHC-50	CHC-51	CHC-52	CHC-53	CHC-54	CHC-55	CHC-56	CHC-57	CHC-58	CHC-59	CHC-60	CHC-61	CHC-62	CHC-63	CHC-64	CHC-65	CHC-66	CHC-67	CHC-68	CHC-69	CHC-70	CHC-71	CHC-72	CHC-73	CHC-74	CHC-75	CHC-76	CHC-77	CHC-78	CHC-79	CHC-80	CHC-81	CHC-82	CHC-83	CHC-84	CHC-85	CHC-86	CHC-87	CHC-88	CHC-89	CHC-90	CHC-91	CHC-92	CHC-93	CHC-94	CHC-95	CHC-96	CHC-97	CHC-98	CHC-99	CHC-100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

DI CAO TỐC THĂNG LONG - NỘI BÀI

CHU PCH HOAT

Đinh La Mạnh **HỒNG ANH DÔNG**

SAO Y. BAN CHIN TI
Ngày _____
Tháng _____

Call us now 800-441-1111

2009-10-26

APR 1998

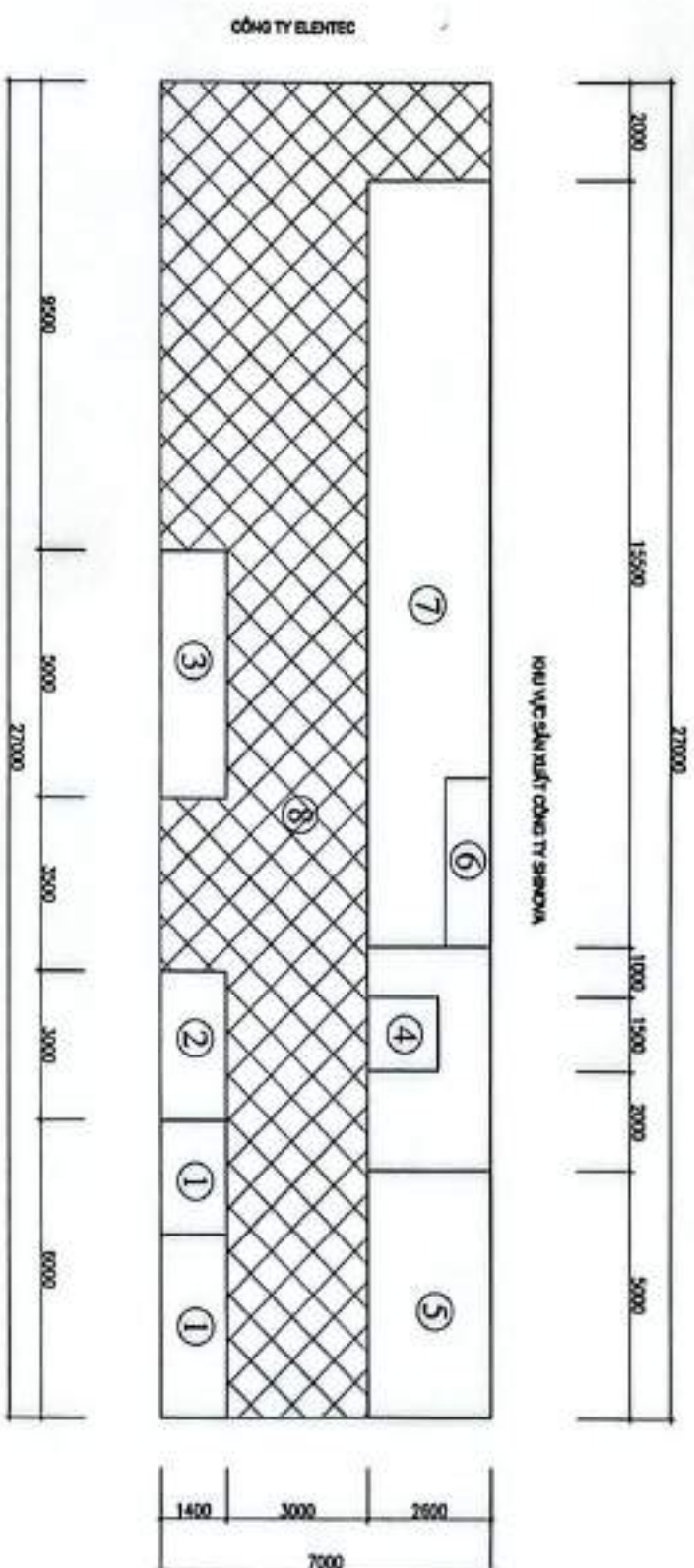
and will not be used for any other purpose.

TOTAL

1991

—

MẶT BẰNG BỐ TRÍ KHU VỰC KỸ THUẬT CỦA XƯỞNG SẢN XUẤT



GHI CHU:

- | | | | | | |
|---|---|---|-----------------------------|---|---------------------------|
| 1 | KHO CHUỘT CTR THÔNG THƯỜNG VÀ NGUYỄN HỮU B. 0.013.444 | 4 | HỒ ĐỎA NƯỚC THỦY 1.5.01.344 | 7 | NGUYỄN VĂN BẮT 1.5.01.344 |
| 2 | KHO CHUỘT CTR 3.01.3.44 | 5 | QUỐC LỘC 1.5.01.344 | 8 | NGUYỄN VĂN BẮT 1.5.01.344 |
| 3 | QUỐC LỘC 1.5.01.344 | 6 | NGUYỄN VĂN BẮT 1.5.01.344 | | |

KORU VÝC SÁM JIŠTÍ ČOVHO TY SHIMOMIYA

01000

15

can reduce their impact

[illegible]

0-8763-9000-0

only 109 55005
called my mother and father

CONFIDENTIAL

M.S.
DUPONT HAN

CONGRUENT AND
SHINYA



MINISTRY OF EDUCATION
GOVERNMENT OF INDIA

measuring the input/output

--

THESE BOOKS ARE

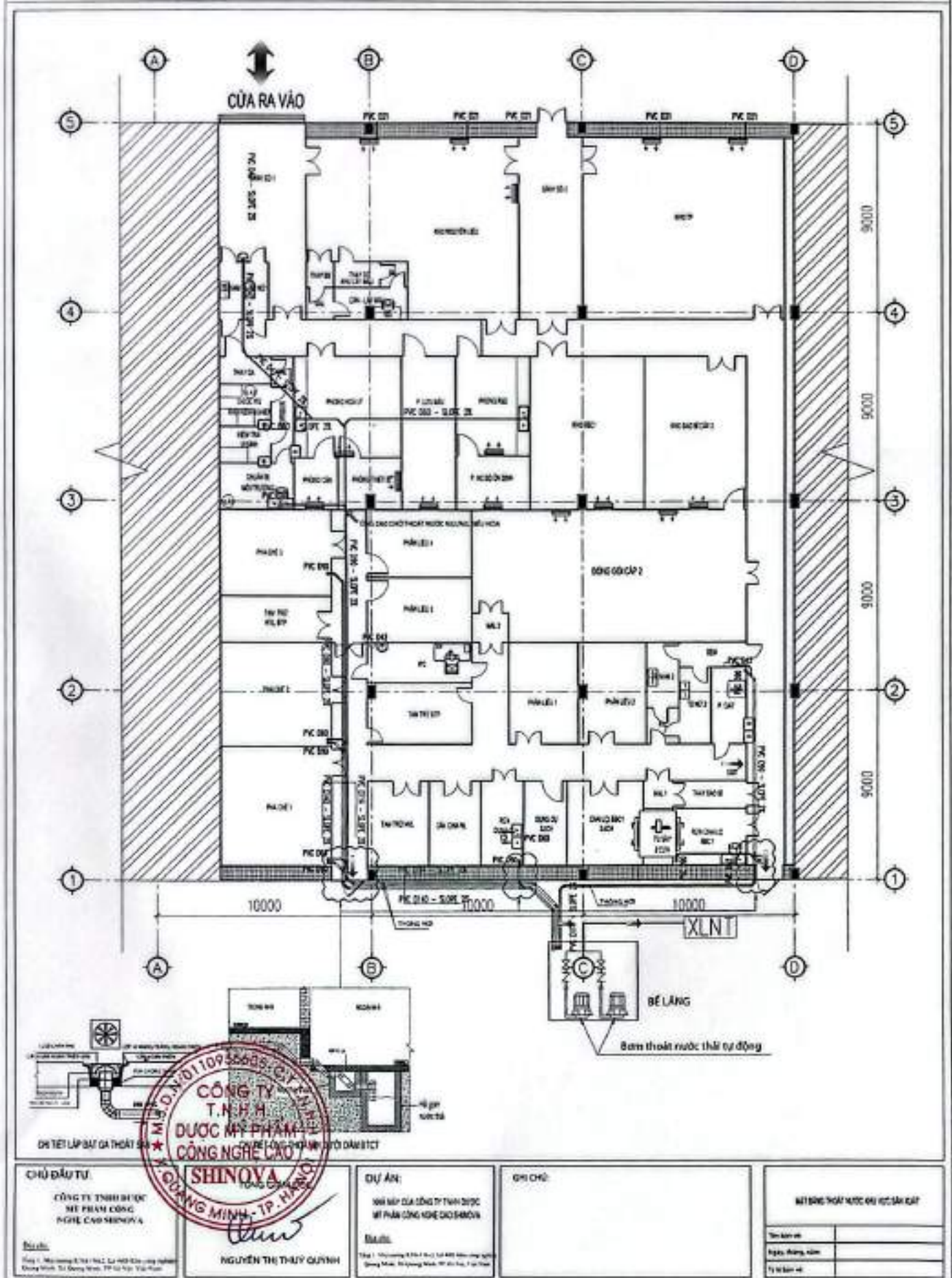
WIT BARNES KOU VYC K? TRUITY

DATE _____

own notes	own notes	X
own notes	own notes	

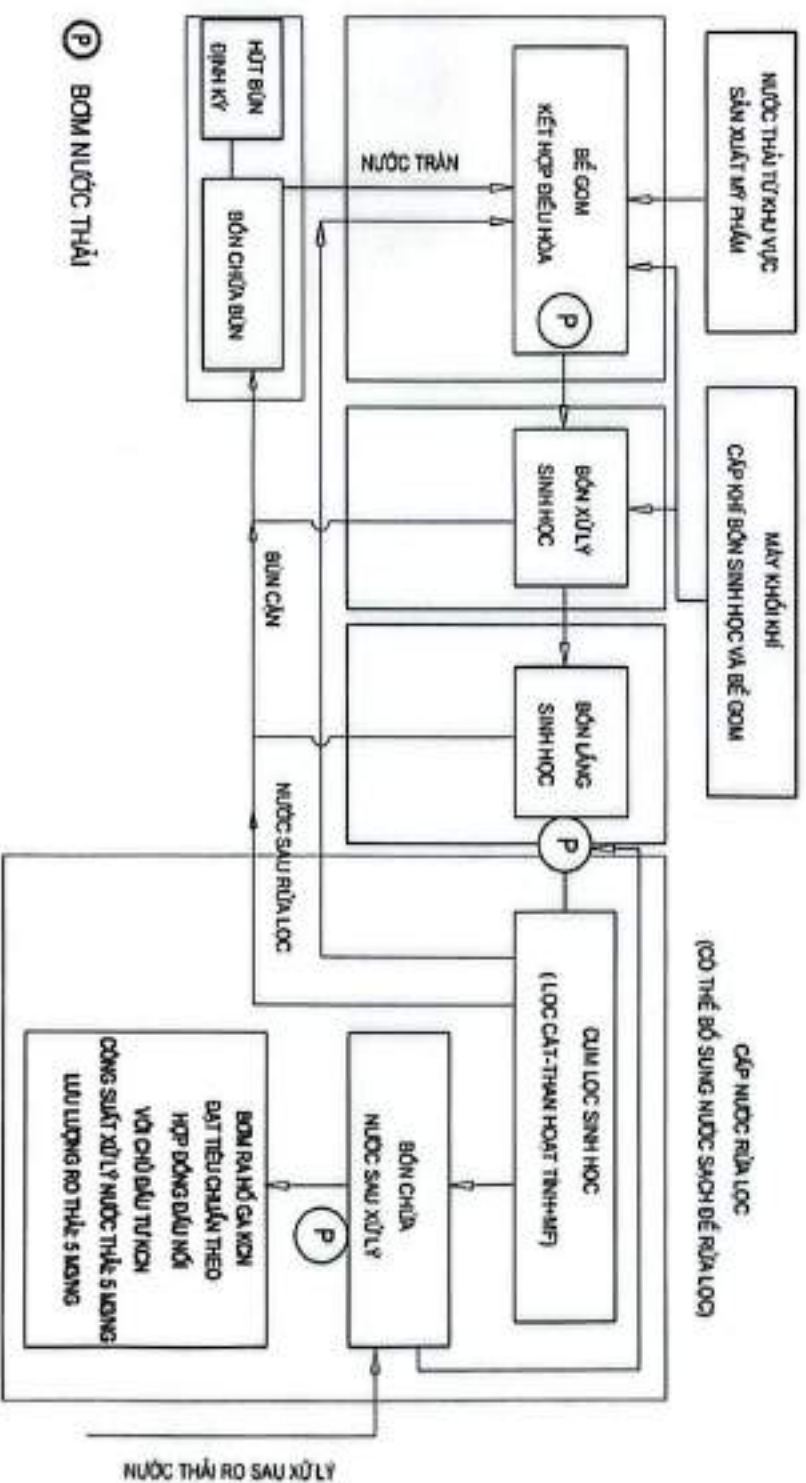
et regu. n. v. 1.

MẶT BẰNG THOÁT NƯỚC KHU VỰC SẢN XUẤT



SƠ ĐỒ DÂY CHUYỂN CÔNG NGHỆ XỬ LÝ NƯỚC THẢI SẢN XUẤT MỸ PHẨM

CÔNG SUẤT XỬ LÝ TỐI ĐA : 5 M3/NGĐ



MẦY KHỐI KHÍ
CẤP KHỐI BỒN SINH HỌC VÀ BỂ GOM

CẤP NƯỚC RỬA LỌC
(CƠ THỂ BỐ SUNG NƯỚC SẠCH ĐỂ RỬA LỌC)

BẾ GOM
KẾT HỢP ĐIỀU HÒA

ĐƠN XỬ LÝ
SINH HỌC

BỘ LƯU
SINH HỌC

QUẢN LÝ SINH HỌC
(LỚC CÁT-THANH HOẠT TÍNH-MẮT)

NƯỚC TRẦN

11

NƯỚC SAU LƯA LỌC

HỖT BÚN
ĐÌNH KÝ

BỐN CHỮA ĐUÔI

BÓN CHỮA
NƯỚC SẠU XỬ LÝ

ĐƠN RA HỒ SƠ KINH
ĐẠT TIÊU CHUẨN THEO
HỢP ĐỒNG ĐẦU NỐI
VÀ CHỈ DẪN TỰ KINH
CÔNG SUẤT XỬ LÝ NƯỚC THẢI 5 MANG
LƯU LƯỢNG HO THẢI 5 MANG

NƯỚC THẢI RO SAU XỬ LÝ

® BƠM NƯỚC THẢI

[illegible]

Identify the best answer

Positive

BOUDDHIST CHURCHES COMING HOME

GRADUATION	WEDNESDAY	11:00 AM
------------	-----------	----------

ed above

or more players.