

ប្រកាសលេខ ១៤៩៤ ចក្រប្រក ចុះថ្ងៃទី ១៤ ខែ តុលា ឆ្នាំ ១៩៩៤

**ស្តីពីការប្រគល់ការគ្រប់គ្រងផលិតកម្ម-អាជីវកម្ម
ទីតាំងរោងចក្រយន្តសាស្ត្រទី៦**

- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យរបស់ព្រះករុណាព្រះបាទសម្តេច ព្រះនរោត្តម សីហនុ ច្បង ព្រះចៅក្រុងកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី ០១ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ១៩៩៣ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា
- បានឃើញ កិច្ចសន្យាជួលទីតាំងរោងចក្រយន្តសាស្ត្រទី៦ ចុះថ្ងៃទី ១៤ ខែ តុលា ឆ្នាំ ១៩៩៤ រវាង ក្រសួងឧស្សាហកម្ម រ៉ែ និង ថាមពល និង ក្រុមហ៊ុន CAMBODIA WINERY PTE.LTD.

សំរេច

- ប្រការ ១ : ប្រគល់ការគ្រប់គ្រងផលិតកម្ម-អាជីវកម្ម ទីតាំងរោងចក្រយន្តសាស្ត្រទី ៦ រួម មានទីតាំង ដីធ្លី អាគារ ផលិតកម្ម ឃ្នាំង ដែលមានចែងក្នុងប្រការ ១ នៃ កិច្ច សន្យាជួលក្រុមហ៊ុន CAMBODIA WINERY PRIVATE.LTD. តំណាង ដោយលោក EWE SWEE KHENG ជាតាមកក្រុមហ៊ុន ។
- ប្រការ ២ : លោក EWE SWEE KHENG ត្រូវគោរពនិង អនុវត្តអោយបានល្អតាមរាល់ ប្រការដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា និង ច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។
- ប្រការ ៣ : ប្រកាសនេះមានប្រសិទ្ធិភាពអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ ។

* * *

កិច្ចសន្យា

ជួលទីតាំងរោងចក្រយន្តសាស្ត្រទី ៦

រវាងភាគី :

- ម្ខាងគឺក្រសួងឧស្សាហកម្ម រ៉ែ និង ថាមពល តំណាងដោយឯកឧត្តមរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងឧស្សាហកម្ម រ៉ែ និង ថាមពល មានគណនីលេខ ០១-០៦៣-០៥ នៅធនាគារ ពាណិជ្ជកម្ម ក្រៅប្រទេស ហៅកាត់ថា ភាគី " ក " និង
- ម្ខាងទៀតគឺ ក្រុមហ៊ុន CAMBODIA WINERY PRIVATE LTD. Address Plot No. 317, Tingkat Perusahaan 3, Kawasan Perindustrian Prai, 13600 Perai, Pulau Pinang, Malaysia. Tel:04-305290, 391959, Fax:04-399306. ដែលមានអាសយដ្ឋានសណ្ឋាគារ ឌីយ៉ាម៉ង់ ផ្លូវព្រះមុនីវង្ស សង្កាត់ ផ្សារថ្មីទី ២ ខ័ណ្ឌ ដូនពេញ ក្រុង ភ្នំពេញ ប្រទេសកម្ពុជា ។ ទូរស័ព្ទលេខ : ៨៥៥-២៣-២៧២២១, ទូរសារលេខ : ៨៥៥-២៣-២៦៦៣៥ តំណាងដោយលោក EWE SWEE KHENG ភេទ ប្រុស ជនជាតិ ម៉ាឡេស៊ី ហៅ កាត់ថា ភាគី " ខ " ។

ភាគីទាំងពីរ បានឯកភាពគ្នា ចុះកិច្ចសន្យាតាម ប្រការទាំងឡាយដូចខាងក្រោម ៖

ប្រការ ១ : ភាគី " ក " យល់ព្រមជួលទីតាំងរោងចក្រយន្តសាស្ត្រទី ៦ ក្នុងនោះរួមមានដីធ្លី អាគារឃ្នាំង ដូចមានប្លង់ទីតាំងជូនភ្ជាប់មកវាមួយអោយភាគី "ខ" ដើម្បីដំណើរការ ផលិតកម្ម-អាជីវកម្មផលិតស្រា សំរាប់បំរើសេចក្តីត្រូវការក្នុងប្រទេស និង នាំចេញ ។

ប្រការ ២ : ភាគី "ខ" យល់ព្រមទទួលជួល និង ធានារៀបចំទីតាំងខាងលើអោយដំណើរការផលិតកម្ម-អាជីវកម្ម ។

ប្រការ ៣ : ដើម្បីដំណើរការ និង អភិវឌ្ឍន៍ផលិតកម្ម-អាជីវកម្មភាគី " ខ " ត្រូវកសាង តំរោង និង កម្មវិធីរៀបចំផលិតកម្ម-អាជីវកម្មក្នុងរយៈពេល

- ប្រការ ៣ : ចាប់ពីថ្ងៃ ប្រគល់-ទទួលទីតាំងដើម្បីសុំការឯកភាពពីភាគី " ក " ។
- ប្រការ ៤ : ភាគី " ខ " ត្រូវធានាអនុវត្តរៀបចំផលិតកម្ម-អាជីវកម្មតាមគំរោង និង កម្មវិធីដែលបានឯកភាពពីភាគី " ក " ។
- ប្រការ ៥ : ក្រោយពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យារយៈពេលមួយខែភាគី " ក " ត្រូវប្រគល់ទីតាំងរោងចក្រយន្តសាស្ត្រទី ៦ អោយភាគី " ខ " គ្រប់គ្រងតទៅ ។
- ប្រការ ៦ : ភាគី " ខ " គ្មានសិទ្ធិជួលបន្តទីតាំងរោងចក្រយន្តសាស្ត្រទី ៦ អោយទៅអ្នកដទៃផ្សេងទៀតក្នុងករណីគ្មានការយល់ព្រមពីភាគី " ក " ។
- ប្រការ ៧ : កិច្ចសន្យានេះមានតំលៃក្នុងរយៈពេល ២៥ ឆ្នាំ " ម៉ៃប្រាំ " គិតចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យា ។ នៅពេលចប់កិច្ចសន្យា ក្នុងករណីភាគី " ក " មានគោលបំណងជួលបន្តភាគី " ក " នឹង ផ្តល់អាទិភាពជូនភាគី " ខ " ។
- ប្រការ ៨ : ភាគី " ខ " ត្រូវបង់ប្រាក់កក់ចំនួន ៣០.០០០ ដុល្លារអាមេរិក " បីម៉ឺន " អោយភាគី " ក " មុនថ្ងៃ ចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យា ។ ភាគី " ក " មានសិទ្ធិរឹបអូសប្រាក់កក់នេះនៅ ពេលភាគី " ខ " មិនគោរពតាមប្រការណាមួយ នៃកិច្ចសន្យា ។ ភាគី " ក " នឹងសងប្រាក់កក់ជូនភាគី " ខ " វិញ ចំនួន ២០.០០០ ដុល្លារអាមេរិក " ពីរ- ម៉ឺន " នៅពេលភាគី " ខ " អនុវត្តបាន ៣០ ភាគរយនៃគំរោង និង កម្មវិធី ដែលមានចែងក្នុងប្រការ ៣ ហើយនឹង ១០.០០០ ដុល្លារអាមេរិក " មួយ- ម៉ឺន " ទៀតនៅ ពេលចប់កិច្ចសន្យា ។
- ប្រការ ៩ : ភាគី " ខ " ត្រូវបានអនុញ្ញាតិអោយរួចថ្លៃឈ្នួលរយៈពេល ៦ ខែ គិតចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យា ។ ភាគី " ខ " ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលទីតាំងរោងចក្រយន្តសាស្ត្រទី ៦ ដូចតទៅ៖

- ឆ្នាំទី ១ ដល់ ៥ ស្មើនឹង ៦០.០០០ ដុល្លារ អាមេរិក ក្នុងមួយឆ្នាំ

| | | |
|--------|---|--------|
| ១៦- ១០ | - | ៦៣.០០០ |
| ១១- ១៥ | - | ៦៦.១៥០ |
| ១៦- ២០ | - | ៦៩.៤៥៧ |
| ២១- ២៥ | - | ៧២.៩២៩ |

ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលនៃ ឆ្នាំនីមួយៗ ត្រូវបែងចែកជាត្រីមាសហើយត្រូវទូទាត់ មួយ ត្រីមាសម្តង គឺ នៅដើមត្រីមាសនីមួយៗ

ប្រការ ១០ : ភាគី “ខ” ត្រូវបានធានាប្រាក់ទុនរបស់ភាគីខ្លួនស្របតាមច្បាប់ វិនិ - យោគ ។

ប្រការ ១១ : ភាគី “ ខ ” ត្រូវទទួលយកកម្លាំងពលកម្មដែលមានស្រាប់នៅក្នុងរោង ចក្រតាមបញ្ជីជូនភ្ជាប់មកជាមួយ ។

ប្រការ ១២ : ភាគី “ ខ ” ត្រូវគោរពច្បាប់ការងារ និង រាល់បទបញ្ញត្តិរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដែលពាក់ព័ន្ធដល់អត្ថប្រយោជន៍របស់និយោជិក ។ ភាគី “ខ” ត្រូវបន្តរៀបចំបៀវត្សជូននិយោជិកទាបបំផុតស្មើនឹង ៣៥ ដុល្លា អាមេរិក ក្នុងមួយខែដោយគិតជាប្រាក់រៀលតាមអត្រាផ្សារសេរីគិតថ្លៃទី ២៨ រៀង រាល់ខែចាប់ពីថ្ងៃដែលប្រគល់-ទទួល ។

ប្រការ ១៣ : ភាគី “ ខ ” ត្រូវអនុវត្តការងារសុវត្ថិភាពបច្ចេកទេស ការពារបរិស្ថាន និង ធានាគុណភាពផលិតផល ។

ប្រការ ១៤ : ភាគី “ ខ ” ត្រូវថែរក្សាអោយបានល្អជាប្រចាំនូវខ្សែសង្វាក់ផលិតកម្ម និង អាគារទាំងអស់ដែលមានក្នុងរោងចក្រហើយមិនត្រូវរុះរើនៅពេលចប់ កិច្ចសន្យា ។

ប្រការ ១៥ : ភាគី “ ខ ” ត្រូវទទួលទិញអាស់កុលពីក្រុមហ៊ុនសុភាពខ្មែរ ។ ក្នុងករណីក្រុមហ៊ុនសុភាពខ្មែរផ្តល់អាស់កុលអោយភាគី “ ខ ” មិនសម ស្របតាមលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យដូចខាងក្រោម៖

- ១- គុណភាពល្អ
- ២- បរិមាណតម្រូវការ
- ៣- ថ្លៃសមស្របបើប្រៀបធៀបទៅប្រភពនៃទឹកផ្តល់ដទៃ

ភាគី “ ខ ” មានសិទ្ធិនាំអាស់កុលចូលពីបរទេស ឬ រៀបចំប្រព័ន្ធ ផលិត អាស់កុលទៅតាមតម្រូវការរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែត្រូវមានការឯកភាពពីភាគី “ក” ជាមុន ។

ប្រការ ១៦ : ការនាំចូលបរិក្ខារគ្រឿងចក្រ គ្រឿងម៉ាស៊ីន គ្រឿងបន្លាស់វត្ថុធាតុដើម
ប្រេងឥន្ធនៈ មធ្យោបាយដឹកជញ្ជូន ។ ល ។ សំរាប់កិច្ចដំណើរការប្រក្រតី
ត្រូវឆ្លងកាត់ភាគី “ ក ” ជាមុន ហើយត្រូវអនុវត្តទៅតាមច្បាប់វិនិយោគនៃ
ព្រះ រាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

ប្រការ ១៧ : ភាគី “ ខ ” មានសិទ្ធិចរាចរផលិតផលដែលផលិតចេញពីរោងចក្រ និង
មានសិទ្ធិនាំចេញទៅបរទេសតាមច្បាប់ជាធរមាន ។ ក្នុងករណីមានបញ្ហា
ទិញ ពីស្ថាប័នរដ្ឋចំពោះផលិតផលណាមួយភាគី “ ខ ” ត្រូវផ្តល់អាទិភាព
តែតម្លៃ គិតតាមថ្លៃទីផ្សារ ។

ប្រការ ១៨ : ភាគី “ ខ ” ត្រូវផ្តល់តារាងគណនាថ្លៃដើមផលិតផលដល់ក្រសួងឧស្សាហកម្ម
រ៉ែ និងថាមពលជាព័ត៌មាន ។

ប្រការ ១៩ : ក្នុងករណីភាគី “ ខ ” មានគោលបំណងពង្រីក ផលិតកម្ម ឬ កែច្នៃ
សម្ព័ន្ធបាស់ ឬ ផលិត មុខទំនិញក្រៅអំពីមុខទំនិញដូចពេលក្នុងប្រការ ១
ត្រូវមានការយល់ព្រមពី ភាគី “ ក ” ។

ប្រការ ២០ : ភាគី “ ខ ” ត្រូវគោរពច្បាប់ និង មានកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធតាមច្បាប់ជាធរ
មាន ។

ប្រការ ២១ : ជារៀងរាល់ឆ្នាំភាគី “ ខ ” យល់ព្រមបង់ចំនួន ០.៣ ភាគរយលើប្រាក់
ចំណេញសុទ្ធសារព្វជូនក្រសួងឧស្សាហកម្ម រ៉ែ និង ថាមពល ។

ប្រការ ២២ : កិច្ចសន្យានេះត្រូវបានបញ្ចប់នៅក្នុងករណីដូចខាងក្រោម ៖
- ក - ភាគី “ ខ ” បានបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលដូចបានចែងក្នុងប្រការ ៧ ។
- ខ - ភាគី “ ខ ” មិនបានអនុវត្តត្រឹមត្រូវតាមប្រការ និងលក្ខណៈដូចមានចែង
ក្នុងកិច្ចសន្យា
- គ - ភាគី “ ខ ” អនុវត្តផ្ទុយនឹងច្បាប់មានជាធរមាន ។

ប្រការ ២៣ : នៅពេលចប់កិច្ចសន្យានេះភាគី “ ក ” ត្រូវទទួលទិញខ្សែសង្វាក់ផលិត-
កម្ម និង អាគារដែលភាគី “ ខ ” បានបំពាក់ ឬ សាងសង់បន្ថែមតាមតំលៃ
រំលោះនៅសល់ដោយផ្អែកលើការព្រមព្រៀងនៃភាគីទាំងពីរ ។

ប្រការ ២៤ : រាល់ការវិវាទដែលកើតឡើងពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវបានផ្ទេរ
ដោយសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ និងការសម្រេចរបស់រដ្ឋសភាភាគីទាំងពីរ ក្នុងករណី
វិវាទ មិនស្រុះស្រួលគ្នាទេនោះ វិវាទនេះ នឹងត្រូវបញ្ជូនទៅអង្គការអាជ្ញា
កណ្តាល របស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្នុងករណីមិនជាប់ស្រេចត្រូវ
បញ្ជូនទៅអាជ្ញាកណ្តាលអន្តរជាតិ។

ប្រការ ២៥ : ភាគីទាំងពីរបានប្តេជ្ញាអនុវត្តអោយបានល្អតាមប្រការទាំងអស់ដែលមាន
នៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ហើយបើមានបញ្ហាណាមួយកើតមានឡើងភាគី
ទាំងពីរនឹង សហការគ្នាពិភាក្សាដោះស្រាយ។

ប្រការ ២៦ : កិច្ចសន្យានេះត្រូវបានធ្វើជា ១២ ច្បាប់ ជា ភាសាខ្មែរ និង អង់គ្លេស ។
- ១០ ច្បាប់រក្សាទុកនៅភាគី " ក " ក្រសួងឧស្សាហកម្ម រ៉ែ និង ថាមពល និង
- ០២ ច្បាប់រក្សាទុកនៅភាគី " ខ " អ្នកជួល។

ប្រការ ២៧ : កិច្ចសន្យានេះមានប្រសិទ្ធភាព និង គតិយុត្តិបាច់តាំងពីថ្ងៃដែលភាគីទាំង
ពីរបានស្នាក់នៅលើប្រតិបត្តិការនេះទៅ។

ភាគី "ក" ឈ្មោះ រដ្ឋមន្ត្រី ហត្ថលេខា និង ត្រា
ហត្ថលេខា និង ត្រា EWE SWEE KHENG
ភាគី "ខ" ឈ្មោះ ពូ សូធីរៈ

* * *

កិច្ចសន្យានេះបានធ្វើឡើងនៅទីក្រុងភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១៥ ខែ តុលា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ។

CONTRACT FOR LEASE OF MECHANICAL FACTORY No. 6

Between : The Ministry of Industry Mines and Energy, represented by the Minister of Industry Mines and Energy having an account No 01.063.05 at the Foreign Trade Bank, (Party A)

and

The Company CAMBODIA WINERY PRIVATE Ltd. address Diamond Hotel St. Preah Mony Wong Sangkat Phsar Thmei II, Khan Daun Penh, Phnom penh Tel: 855-23-27221, Fax: 855-23-26635 and Represented by Mr. EWE SWEE KHENG, Male, Malaysia. (Party B).

The two Parties have agreed to sign the contract as quoted on the following articles :

- Article 1 : Party A agrees to rent to Party B the Mechanical factory No. 6 under Party A's jurisdiction with land, plant building, warehouses as quoted in the attached list (the factory) for the manufacture of alcoholic beverages for in country use and exportation.
- Article 2 : Party B agrees to rent from Party A and is responsible for the repairing of the Factory for the production and exploitation process.
- Article 3 : Party B should prepare a plan and program for development the production and exploitation process submit it to Party A for approval no later than 3 months from the date of this contract.
- Article 4 : Party B should develop the production and exploitation process of the Factory according to the plan and program which approved from Party A .
- Article 5 : After one month of this contract, Party A will hand over the Factory to Party B and Party B will accept the continuation of the management .
- Article 6 : Party B must not rent the Factory to other Party without an approval from Party A .
- Article 7 : This contract is valid for a period of 25 years (twenty five year) from the date of this contract and shall be continued at its last stage whenever there is an agreement from Party A . When the contract expires. Party B has the priority to newer this contract.
- Article 8 : Party B is to pay a deposit of 30,000 US dollars (thirty shousand US dollars) to Party A . Party A has the right to confiscate this deposit should Party B not abide with any condition of this contract. If Party B abide properly 30% of the plan and program as mentioned in Article 3, this deposit will be returned to Party B 20,000 US\$ (twenty thousand) and 10,000 US\$ (ten thousand) at the expiry of this contract.

Article 9 : Party B is exempted from paying rent for the Factory for a period of 06 (six) months commencing from the handing over of the administration of the Factory .

Party B agree to pay rental fee to the Ministry of Industry, Mines and Energy as below:

| | | |
|---------------|----|-----------------------|
| - Year 1 to 5 | is | 60,000 US\$ per year. |
| - 6 - 10 | - | 63,000 |
| - 11- 15 | - | 66,150 |
| - 16- 20 | - | 69,457 |
| - 21-25 | - | 72,929 |

The annual payment shall be paid quarterly at the beginning each quarter .

Article 10 : The investment capital of Party B will be protected by the Law on Investment of the Kingdom of Cambodia.

Article 11 : Party B must accept all the existing workers of the Factory and use local workers as detailed in the list attached.

Article 12 : Party B shall abide with the labour law and regulations of the Kingdom of Cambodia concerning to the benefit of workers. Party B is to remunerate the salary of workers with a minimum of 35 US Dollars (thirty five US Dollars) per month based on the exchange rate at market price of Riels. The payment day shall be on the 28th of each month starting from the date handing over of this factory .

Article 13 : Party B must implement the work standards of technical safety, protect the environment and guarantee the quality of products.

Article 14 : During the period of this contract, Party B must property maintain machinery's, buildings warehouse and all equipment's in the Factory and at the end of the contract, Party B must not remove the chain of the production lines.

Article 15: Party B have to buy portable alcohol from SKD . In case, SKD could not provide portable alcohol to Party B with the following criteria:

I- good quality.

II- quantity requirement or

III-reasonable price when compare to sources from elsewhere.

Party B have a right to import alcohol from abroad or set up an acohol distillery plant to produce portable alcohol but shall be approved by Party A.

Article 16: The importation of equipments, machineries, spare parts, raw materials, fuel, means of transport etc. Party B shall get approval from Party A and must first be implemented in accordance with the Law of Investment of the Kingdom of Cambodia .

Article 17 : Party B has the right to sell the products of the Factory in the Kingdom of Cambodia and to export to foreign countries according to the principles of the Kingdom of Cambodia. Should any products be purchased by a State Institution, Party B should give priority to that request according to the market prices.

Article 18 : Party B must provide the calculation lists of production to the Ministry of

Industry, Mines and Energy as information.

- Article 19 : Should Party B need to change the old production line or production expansion or change the products as mentioned in Article 1, Party B must have prior approval from the Ministry of Industry, Mines and Energy .
- Article 20 : Party B has the duty to pay taxes in accordance with the Law of Investment of the Kingdom of Cambodia .
- Article 21 : Every year, Party B will pay 0.3% of its net profit to the Ministry of Industry, Mines and Energy in order to increase the Ministry ' s fund .
- Article 22 : This contract may be terminated under the following conditions :
- 1- Party B has agreed as indicated in article 7 .
 - 2- Party B has not complied with the Articles of this contract .
 - 3- Party B has violated the law of the Royal Kingdom of Cambodia .
- Article 23 : At the end of the contract , Party A must purchase machinery ' s, spares parts and all equipment's installed or buildings by Party B at the price after depreciation has been considered .
- Article 24 : any disputes that are related to this contract must be solved by negotiation and reconciliation between both Parties . If, however, the two parties in a dispute fail to reach an agreement, the dispute shall be referred to a Cambodia arbitration body or any other arbitration body or tribunal as may be mutually agreed upon .
- Article 25 : Both Parties understand and agree to all terms and conditions of this Contract . If there is any problem during the implementation of the Contract both Parties will cooperate to solve it .
- Article 26 : This Contract is made in 12 copies in Khmer and English languages having the same validity .
- 10 copies are deposited at Party " A " (the Ministry of Industry, Mines and Energy and other related institutions)
 - 02 copies are deposited at Party " B " (CAMBODIA WINERY PRIVATE)
- Article 27 : The contract is effective from the signing date by both Parties

Date 14 Month October Year 1994

* * *