

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THỰC PHẨM NGỌC
THƠM FOODS

-----//-----

THUYẾT MINH DỰ ÁN

“Dự án Nhà máy Công ty Cổ phần sản xuất thực phẩm Ngọc Thơm Foods”

Địa điểm: Lô E5, đường số 9, Cụm công nghiệp Hải Sơn Đức Hòa Đông, xã Đức Hòa Đông,
Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, Việt Nam

Long An, tháng 05/2023



A. GIỚI THIỆU VỀ DỰ ÁN

1. Tổng quan dự án

- Tên dự án: Nhà máy Công ty Ngọc Thom Foods.

- Mô tả phương án kinh doanh: Đầu tư xây dựng Nhà máy Công ty Ngọc Thom Foods tại địa chỉ Lô E5, đường số 9, Cụm công nghiệp Hải Sơn Đức Hòa Đông, xã Đức Hòa Đông, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, Việt Nam.

- Mục đích: Đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất, chế biến thực phẩm chế biến sẵn.

- Đầu vào: Nguyên vật liệu của Công ty là thực phẩm chưa qua chế biến từ các đối tác trong và ngoài nước, bao gồm sản phẩm thịt bò, gà, heo tươi sống được nhập khẩu từ các nước Châu Âu như Balan, Hàn Quốc và Canada ...Phương thức nhập hàng từ các đối tác nhập khẩu như: Công ty Cổ Phần Thu Hằng Food Việt Nam, Công ty TNHH TM và DV Kim Việt, Công ty CP Thực Phẩm sạch Bình An, Công ty TNHH MTV XNK thực phẩm Hạ Long.

- Công suất thiết kế: 7.000 tấn sản phẩm/năm.

- Thị trường tiêu thụ dự kiến: Sản phẩm của Công ty là thực phẩm chế biến sẵn. Công ty sẽ sản xuất và cung cấp sản phẩm độc quyền 100% cho Cty TNHH MTV TM và DV Ngọc Thom - đóng vai là bên tiêu thụ và phân phối, thương mại sản phẩm đến nhà phân phối bán lẻ lớn, trải dài khắp cả nước bao gồm hơn 3000 điểm bán lẻ thuộc các hệ thống như Big C, Vinmart, Coopmart, Lotte, Mega mall....

- Giá bán đầu ra trung bình theo sản phẩm:

STT	Sản phẩm	ĐVT	Đơn giá bán
1	Sản phẩm từ thịt gà	VNĐ/sản phẩm	47.003
2	Sản phẩm từ thịt heo	VNĐ/sản phẩm	54.651
3	Sản phẩm từ thịt bò	VNĐ/sản phẩm	100.914
4	Khác	VNĐ/sản phẩm	41.611

- Vị trí xây dựng dự án: Lô E5, đường số 9, Cụm công nghiệp Hải Sơn Đức Hòa Đông, xã Đức Hòa Đông, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, Việt Nam.

- Diện tích sử dụng đất:

STT	Khu vực	Kích thước	Tổng diện tích (m ²)
1	Cổng chính	1,6 m	
2	Nhà bảo vệ	(3x3,7)m	11,10
3	Nhà Xưởng	(21,9x75,6)m	1.655,64
4	Nhà Văn phòng	(21,9x8,4)m	183,96
5	Bể nước ngầm PCCC	250 m ³	
6	Nhà xe	(5x10,3)m	51,50
7	Nhà vệ sinh	(8,4x2)m	16,80

8	Bể xử lý nước thải	(3x13,5)m	40,50
9	Khu vực lối đi, cảnh quan		1.040,50
TỔNG CỘNG			3.000,00

2. Sự cần thiết của dự án

- Ngành công nghiệp thực phẩm Việt đang bắt đầu phát triển bùng nổ, người tiêu dùng có nhiều cơ hội hưởng thụ hàng Việt. Chưa bao giờ số lượng doanh nghiệp có tiếng và có thương hiệu uy tín trong ngành công nghiệp thực phẩm Việt nhiều như hiện nay. Việt Nam hiện đứng trong TOP 10 thế giới về chế biến, sản xuất thực phẩm, nhờ nguồn nguyên liệu phong phú, nhiều đặc sản độc đáo.

- Giá trị sản xuất của Ngành sản xuất chế biến thực phẩm chiếm tỷ trọng 19,1% trong nhóm ngành công nghiệp chế biến, chế tạo của Việt Nam. Đây là ngành chiếm tỷ trọng cao nhất trong các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, thể hiện tầm quan trọng của Ngành trong việc đảm bảo nhu cầu lương thực của người dân cũng như đáp ứng yêu cầu xuất khẩu. Ngoài ra, tỷ trọng giá trị sản xuất cao cho thấy ngành sản xuất, chế biến thực phẩm có nhiều thế mạnh với nhiều thương hiệu lớn, có uy tín, thị trường ổn định và có khả năng cạnh tranh cao so với các doanh nghiệp nước ngoài và còn nhiều dư địa cho sự phát triển.

- Đặc biệt, sau khi các Hiệp định thương mại tự do mà Việt Nam ký kết đi vào hiệu lực, ngành sản xuất chế biến thực phẩm sẽ được mở ra một thị trường tiêu dùng và đầu tư rộng lớn hơn. Số lượng doanh nghiệp hoạt động trong ngành sản xuất chế biến thực phẩm không nhiều (chiếm gần 01% tổng số doanh nghiệp cả nước) nhưng đây lại là một trong những ngành công nghiệp mũi nhọn, có tiềm năng phát triển rất lớn tại Việt Nam, chiếm khoảng hơn 20% doanh thu thuần sản xuất, kinh doanh các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo hàng năm.

- Nhìn vào việc đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp thực phẩm có thể thấy, ngành này đang có sức hấp dẫn lớn, các nhà đầu tư trong và ngoài nước đều muốn khai thác hết tiềm năng. Bởi vậy, thời gian qua đã có không ít doanh nghiệp liên tục mở rộng đầu tư nhà máy sản xuất chế biến thực phẩm, đồ uống hiện đại.

- Theo đó, để nhanh chóng nắm bắt được cơ hội, cũng như tăng khả năng cạnh tranh, doanh nghiệp ngành thực phẩm cần chú trọng đầu tư mạnh thiết bị, công nghệ hiện đại để nâng cao năng lực sản xuất, chất lượng và xây dựng thương hiệu, quảng bá sản phẩm. Đồng thời, các đơn vị liên quan cần xây dựng kế hoạch quy hoạch vùng nguyên liệu thông qua những giải pháp căn cơ theo hướng tăng hiệu quả liên kết giữa các tỉnh, thành phố, giữa nông dân - doanh nghiệp sản xuất - nhà quản lý để tạo ra vùng nguyên liệu ổn định.

- Bất kịp xu hướng đó, Công ty Cổ phần Ngọc Thơm Foods được thành lập với chức năng thực hiện sản xuất, sơ chế chế biến thực phẩm cho sản phẩm thương mại mang thương hiệu Ngọc Thơm. Kết hợp với lợi thế về kênh phân phối đa dạng hiện hữu, việc đảm bảo chất lượng và quản lý quy trình sản xuất giúp Công ty tăng khả năng cạnh tranh và đẩy mạnh năng lực sản xuất. Từ đó làm tiền đề cho công ty mở rộng thị phần trong ngành, đảm bảo duy trì tăng trưởng ổn định qua các năm.

- Với mô hình hoạt động gia công ngoài 100% sản phẩm, các sản phẩm nhập vào chủ yếu từ các đối tác gia công dưới dạng hàng hóa, sau đó sẽ được xuất bán cho các đơn vị phân phối bán lẻ. Theo đó, công suất thiết kế của dự án là 7.000 tấn/năm với kế hoạch tỷ suất khai thác trong 03 năm đầu tiên là 20% (tương đương 1.400 tấn/năm), 30% (tương đương 2.100 tấn/năm) và 40% (tương đương 2.800 tấn/năm), đều nằm trong hiện trạng sản xuất của Công ty. Dự án dự kiến khai thác 100% công suất tại năm hoạt động thứ 10. Điều này chứng tỏ dự án là phù hợp với thực tế vận hành và nhu cầu sản xuất của Công ty.

- Kế hoạch việc tăng trưởng kinh doanh bằng cách mở rộng quản lý sang mảng sản xuất và thay thế phần gia công ngoài giúp giảm chi phí sản xuất, kiểm soát trực tiếp tiến độ quy trình sản xuất, tăng khả năng cạnh tranh và tối ưu vận hành, cho thấy dự án là một nhu cầu cần thiết của Công ty.

Trong các thời gian tới, sau khi đưa vào vận hành và khai thác ổn định, dự kiến mỗi năm Công ty sẽ sản xuất với công suất 7.000 tấn sản phẩm/năm đáp ứng cho nhu cầu thị trường. Phòng KHDN đánh giá quy mô dự án là phù hợp với nhu cầu hiện tại của Công ty.

3. Hồ sơ pháp lý dự án

Nội dung cơ bản, quan trọng trong hồ sơ đã cung cấp	
1.	Quyết định về việc cho Công ty TNHH Hải Sơn thuê đất số 102/QĐ-UBND ngày 10/01/2019 do UBND tỉnh Long An cấp
2.	Quyết định về việc cho Công ty TNHH Hải Sơn thuê đất (đợt 2) số 3290/QĐ-UBND ngày 12/04/2022 do UBND tỉnh Long An cấp
3.	Hợp đồng ghi nhớ cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng số 01.2023/HS-NT ngày 16/06/2023 ký với Công ty TNHH Hải Sơn
4.	Biên bản bàn giao ranh đất số 01/2023/BBBG-ĐHĐ ngày 23/06/2023 ký với Công ty TNHH Hải Sơn
5.	Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PC và CC số 510/TD-PCCC của Công an Tỉnh Long An – Phòng CS PCCC và CNCH ngày 19/09/2023
6.	Công văn số 5355/PTNMT-MT v/v hướng dẫn thực hiện hồ sơ môi trường đối với dự án “Nhà máy sản xuất thực phẩm, công suất 10 tấn sản phẩm/ngày” của Công ty Cổ Phần Sản Xuất Thực Phẩm Ngọc Thơm Foods làm chủ đầu tư của UBND Huyện Đức Hòa – Phòng Tài nguyên và Môi trường ngày 31/08/2023

4. Phân tích thị trường và khả năng tiêu thụ sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án

- Từ sau ảnh hưởng của đại dịch, người tiêu dùng có xu hướng chú trọng đến sức khỏe và ưu tiên thực phẩm sạch, giá thành không còn là yếu tố then chốt trong việc quyết định mua hàng của họ. Thậm chí, thói quen mua sắm thực phẩm cũng theo đó mà thay đổi.

- Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tốc độ tăng chỉ số sản xuất công nghiệp của ngành sản xuất, chế biến thực phẩm Việt Nam bình quân giai đoạn 2016-2022 đạt 7%/năm. Giá trị sản xuất của ngành sản xuất chế biến thực phẩm chiếm tỷ trọng 19,1% trong nhóm ngành công nghiệp chế biến, chế tạo của Việt Nam.

- Tuy vậy, theo các doanh nghiệp chế biến thực phẩm, bên cạnh thuận lợi, họ đang phải đối mặt với nhiều sức ép như chuỗi cung ứng thế giới chưa vận hành như trước dịch, căng thẳng nguyên liệu đầu vào, dòng vốn thiếu hụt hoặc hàng dồn ứ tại kho... Bên cạnh đó, những thay đổi về hành vi của người tiêu dùng cũng ảnh hưởng trái chiều lên doanh nghiệp thực phẩm Việt Nam, đặc biệt với những doanh nghiệp mới gia nhập thị trường.

- Các sản phẩm mang thương hiệu Ngọc Thơm đã trở thành sản phẩm quen thuộc trên kệ hàng của nhiều hệ thống bán lẻ lớn như Winmart, Co.op mart, Lotte mart, Go (BigC) với các sản phẩm chế biến sẵn từ nguyên liệu tươi như thịt gà, bò, heo và các sản phẩm khác. Dựa trên nền tảng đó, công ty định hướng mở rộng thị phần trong ngành thông

qua:

- (1) tăng cường khai thác các kênh phân phối hiện hữu,
- (2) ký kết với các đối tác mới và
- (3) tăng cường công tác sản xuất, phát triển sản phẩm mới.

- Thực tế, việc mua sắm thực phẩm không chỉ đơn thuần là phục vụ nhu cầu ăn uống tức thời mà người tiêu dùng còn quan tâm nhiều đến yếu tố sức khỏe, mang tính xu hướng sông của người mua. Qua đó, sản phẩm của công ty trải dài trên nhiều phân khúc khách hàng từ các sản phẩm mới phù hợp khẩu vị của giới trẻ, đến các sản phẩm truyền thống (gà ủ muối, gà hấp xì dầu) phục vụ cho các bữa ăn gia đình.

- Công ty tập trung vào chất lượng và nghiên cứu các sản phẩm, hương vị mới phù hợp với xu hướng thị hiếu của người tiêu dùng. Công ty Ngọc Thơm Foods tin đó là những lợi thế cạnh tranh của sản phẩm.

- Phương thức tiêu thụ và mạng lưới: Hiện tại công ty đang có hơn 3.500 điểm phân phối/bán lẻ thuộc nhiều thương hiệu lớn như Wincommerce (Vinmart cũ), Lotte mart và Go (BigC). Công ty tận dụng thế mạnh kênh phân phối này để khai thác tiềm năng của thị trường.

- Dự kiến mức tiêu thụ: Hiện doanh số bán hàng của công ty đang ở mức tăng trưởng ổn định. Do đó nhu cầu của thị trường vẫn còn nhiều tiềm năng và thị phần để khai thác. Việc đầu tư nhà máy sản xuất để nâng cao công suất là nhu cầu bức thiết của doanh nghiệp.

- Dự kiến doanh thu sau khi vận hành dự án qua các năm như sau:

ĐVT: triệu đồng

Năm	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026
Doanh thu thuần	134.187	177.127	218.035
Lợi nhuận sau thuế	(1.003)	4.176	9.312

- Công suất tối đa của nhà máy dự kiến là 7.000 tấn sản phẩm/năm. Khi nhà máy đi vào hoạt động, công ty dự kiến sẽ thay thế các đối tác gia công ngoài bằng hệ thống sản xuất mới để tối ưu chi phí. Công ty ước tính sau khoảng 6-7 năm hoạt động sẽ đạt 80% sản lượng tối ưu trên công suất thiết kế và đạt 100% trong năm hoạt động thứ 10.

- Sau giai đoạn xây dựng và đưa vào vận hành dự án, Công ty sẽ sản xuất sản phẩm và thực hiện phân phối hàng hóa cho các đơn vị bán lẻ thông qua Công ty TNHH MTV TM và DV Ngọc Thơm.

❖ **Thông tin về Công ty TNHH MTV TM và DV Ngọc Thơm như sau:**

STT	Tên Công ty	MST	Đại diện PL	Chức danh	Mối liên hệ với Khách hàng
1	CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ NGỌC THƠM	0309391503	Bà Trần Thị Thơm	Giám đốc	Bà Trần Thị Thơm là: chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV Ngọc Thơm và là Cổ đông sở hữu 80% cổ phần tại

Công ty Ngọc Thơm Foods.

Lịch sử hình thành và phát triển Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Ngọc Thơm:

Công ty này thành lập từ 25/09/2009 và đã trải qua hơn gần 14 năm xây dựng và phát triển, vốn điều lệ là 20 tỷ đồng. Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Ngọc Thơm đã khẳng định được thương hiệu của mình trên thị trường và có tiềm lực mạnh trong lĩnh vực sản xuất, chế biến sản phẩm thực phẩm chế biến sẵn từ gà, heo, bò ... cung cấp cho thị trường những sản phẩm chất lượng tốt, cung ứng hàng cho những nhà phân phối bán lẻ lớn, trải dài khắp cả nước bao gồm hơn 3.000 điểm bán lẻ thuộc các hệ thống như Big C, Vinmart, Coopmart, Lotte, Mega mall.... Từ 2020 đến nay, hoạt động kinh doanh ổn định, quy mô doanh thu và lợi nhuận tốt qua các năm.

Đại diện Pháp luật – Giám đốc của Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Ngọc Thơm là bà Trần Thị Thơm kinh doanh trong mảng chế biến thực phẩm chế biến sẵn, chủ yếu nhập nguyên liệu đầu vào và hợp tác sản xuất, chế biến tại các đơn vị nhà máy thuê ngoài, nên hoạt động kinh doanh thuần túy là thương mại. Tuy nhiên, trong năm 2023, Công ty dự kiến mở rộng hoạt động sang lĩnh vực sản xuất, nhằm tối ưu quy trình cung ứng sản phẩm cho Công ty, tiết giảm chi phí, gia tăng thị phần và lợi nhuận.

Bên cạnh đó, trước tình hình nhu cầu thị trường tăng cao trong thời gian qua, Ban lãnh đạo công ty quyết định thành lập thêm pháp nhân là Công ty Ngọc Thơm Foods để thực hiện dự án Nhà máy khép kín phục vụ sơ chế, chế biến và đóng gói thực phẩm chế biến sẵn mang tên Dự án Nhà máy Công ty Ngọc Thơm Foods tại Long An. Trên nền tảng kinh doanh hiện tại, Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Ngọc Thơm sẽ phụ trách đầu ra cho Công ty Ngọc Thơm Foods.

Tình hình tài chính của Công ty:

Loại báo cáo tài chính	<input checked="" type="checkbox"/> Báo cáo thuế	<input type="checkbox"/> Báo cáo kiểm toán
Ý kiến kiểm toán	<input type="checkbox"/> Ý kiến chấp nhận toàn phần	<input type="checkbox"/> Ý kiến kiểm toán trái ngược
	<input type="checkbox"/> Ý kiến kiểm toán ngoại trừ	<input type="checkbox"/> Từ chối đưa ra ý kiến

• Phân tích báo cáo kết quả kinh doanh:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	104.201	159.864	204.798
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	5.132	9.341	19.602
3. Doanh thu thuần	99.069	150.523	185.196
4. Giá vốn hàng bán	80.689	117.767	153.797
5. Lợi nhuận gộp	18.380	32.756	31.399
6. Doanh thu hoạt động tài chính	4	2	4

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
7. CP tài chính	130	818	1.172
8. CP bán hàng	-	-	-
9. CP quản lý DN	15.349	27.742	27.479
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.906	4.198	2.752
11. Thu nhập khác	-	-	-
12. CP khác	-	32	58
13. Lợi nhuận khác	-	-32	-58
14. Tổng lợi nhuận trước thuế	2.906	4.166	2.694
15. Thuế TNDN hiện hành	407	833	539
16. Lợi nhuận sau thuế	2.499	3.333	2.155

- Nhìn chung, kết quả kinh doanh của Công ty ghi nhận hiệu quả cao trong 3 năm gần đây. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tốt, ổn định, có lợi nhuận. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần qua các năm khoảng 1–3%. Doanh thu năm 2022 duy trì hiệu quả tăng trưởng tốt so với năm 2021, ghi nhận tốc độ tăng trưởng là 53% trong năm 2021 và 28% trong năm 2022.

- Kết quả kinh doanh khả quan qua các năm nhờ vào: (1) tính mới lạ và bắt kịp xu hướng thị hiếu người tiêu dùng của sản phẩm, (2) thế mạnh về kinh nghiệm, chuyên môn của nhà quản lý và (3) tiềm năng to lớn của thị trường thực phẩm chế biến sẵn tại Việt Nam.

- Cơ cấu doanh thu theo sản phẩm của Công ty như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Sản phẩm	Doanh số	Doanh thu thuần	Tiền vốn	Lãi gộp	Tỷ lệ lãi gộp
1	Sản phẩm từ thịt gà	89.397	80.347	64.577	15.770	18,16%
2	Sản phẩm từ thịt heo	78.035	74.635	64.800	9.836	12,17%
3	Sản phẩm từ thịt bò	13.488	10.953	8.896	2.057	17,66%
4	Sản phẩm từ hải sản	-	(100)	(63)	(38)	-
5	Sản phẩm sữa	112	111	123	(12)	(41,13%)
6	Khác	23.766	19.249	15.464	3.785	33,41%
TỔNG CỘNG		204.798	185.196	153.797	31.399	

- Doanh thu của Công ty đến từ sản phẩm chủ chốt là các sản phẩm từ thịt gà, heo với tỷ suất lãi gộp là 18%, 12%. Nhìn chung các sản phẩm của Công ty đều có mức tỷ suất lãi gộp tốt ở mức 2 con số.

- Các sản phẩm từ hải sản và sữa có mức lãi gộp âm là do phát sinh từ lô hàng sản xuất trước năm 2022. Đây là lô hàng thử nghiệm tuy nhiên chưa có hiệu quả tốt như kỳ vọng nên Công ty đã ngừng sản xuất. Phát sinh trong năm chỉ bao gồm xử lý trả hàng từ đối tác phân phối, do đó dẫn đến lợi nhuận khác âm. Mảng kinh doanh mới này đã được dự lường và trao đổi từ trước với đối tác nên cũng không gây ảnh hưởng tới hình ảnh và uy tín của Công ty.

5. Đánh giá, nhận xét các nội dung về phương diện kỹ thuật

5.1 Địa điểm xây dựng

- Công ty thực hiện đầu tư xây dựng Dự án Nhà máy Công ty Ngọc Thơm Foods tại khuôn viên Cụm công nghiệp Hải Sơn với tổng diện tích là 3.000 m², tại địa chỉ: Lô E5, đường số 9, Cụm công nghiệp Hải Sơn Đức Hòa Đông, xã Đức Hòa Đông, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, Việt Nam.

- Cụm công nghiệp Hải Sơn Đức Hòa Đông có diện tích 261 ha nằm tại trung tâm công nghiệp của tỉnh Long An. Đây là nơi được quy hoạch xây dựng thành trung tâm tập trung các dự án khu công nghiệp tại Long An. Hiện tại, chủ đầu tư đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và hoàn thành xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng, hoàn thiện hệ thống giao thông, phân lô theo khu vực để sẵn sàng đưa vào khai thác. Đến nay, Cụm công nghiệp Hải Sơn Đức Hòa Đông đã thu hút được hơn 55 doanh nghiệp với doanh thu 1.500 tỷ đồng, bao gồm các doanh nghiệp tiêu biểu như TTC, Royal, MPE...

- Công ty Ngọc Thơm Foods đã ký Hợp đồng thuê đất với đơn vị quản lý Cụm Công nghiệp là Công ty TNHH Hải Sơn, thời hạn thuê đến năm 2060, tổng diện tích khu đất là 3.000 m². Toàn bộ tiền thuê đất sẽ được thanh toán vào tháng 10/2023.

- Có thể thấy, việc Dự án Nhà máy Công ty Ngọc Thơm Foods được xây dựng trong trong khu công nghiệp có quy mô hiện đại hàng đầu cả nước là một điều kiện vô cùng thuận lợi cho Công ty Ngọc Thơm Foods để quản lý vận hành sản xuất về sau.

5.2 Quy mô sản xuất và sản phẩm của dự án

- Công ty Ngọc Thơm Foods với mục tiêu chính là sản xuất chế biến thực phẩm chế biến sẵn bao gồm: Sản phẩm làm từ thịt gà, bò, heo và các loại thực phẩm chế biến sẵn khác. Công ty dự kiến sẽ đầu tư thiết bị, máy móc hoàn chỉnh nhằm đảm bảo khả năng sản xuất dây chuyền khép kín từ khâu chế biến nguyên vật liệu đầu vào cho đến đóng gói và phân phối sản phẩm.

- Công suất thiết kế của dự án là 7.000 tấn sản phẩm/năm. Tỷ lệ khai thác theo lộ trình khai thác dự án:

Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
20%	30%	40%	55%
Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
65%	80%	85%	85%

Công ty dự kiến sẽ khai thác và đưa dự án vào hoạt động từ đầu năm 2024.

- Một số dòng sản phẩm chính của Công ty như sau:

DVT: tấn/năm

STT	Sản phẩm	Công suất dự kiến giai đoạn 2024 – 2025
A	SẢN PHẨM TỪ THỊT HEO	696,74
1	Chân giò heo muối 300g	517,78
2	Chân giò heo muối 500g	93,47
3	Tai heo muối 200g	67,04
4	Tai heo muối 400g	13,52
5	Bắp giò heo muối vị Tayaki	4,93
B	SẢN PHẨM TỪ THỊT GÀ	1.456,55
1	Gà muối 500g	1.148,89
2	Chân gà sốt cay 400g	80,24
3	Gà hấp xì dầu - sản phẩm mới 2024	72,00
4	Đùi gà sốt cay 500g	63,50
5	Gà hun khói - sản phẩm mới 2024	60,00
6	Giò sụn gà 250g	24,32
7	Gà hun cỏ xạ hương 500g	4,87
8	Gà hun cỏ xạ hương 1kg	2,73
C	SẢN PHẨM TỪ THỊT BÒ	88,73
1	Bắp bò muối 200g	72,63
2	Bắp bò muối 300g	11,15
3	Bắp bò muối 500g	4,96
D	SẢN PHẨM KHÁC	771,96
1	Giò Tai Lưỡi Xào 250g	221,20
2	Mọc Năm Hương 250g	182,58
3	Chả cốm 300g	107,43
4	Thực phẩm viên - sản phẩm mới 2024	70,00
5	Bánh bao - sản phẩm mới 2024	50,00

STT	Sản phẩm	Công suất dự kiến giai đoạn 2024 – 2025
6	Giò lụa cây 250g	44,00
7	Chả nướng 300g	39,01
8	Giò tai nấm hương 500g	33,40
9	Giò lụa 500g	24,34
TỔNG CỘNG		3.013,98

6. Quy mô, giải pháp xây dựng

- Công ty hiện đang hoàn tất thủ tục cấp Giấy phép xây dựng với Ban quản lý các Cụm Công nghiệp tỉnh Long An, dự kiến sẽ hoàn thành thủ tục cấp giấy phép trong tháng 10/2023. Đơn vị tổng thầu được Công ty lựa chọn là Công ty TNHH XD-TM Hương Thanh Bình. Đây là Công ty xây dựng thành lập từ 2006, ban lãnh đạo và nhân sự hầu hết đều có kinh nghiệm công tác nhiều năm.

- Công trình gồm khu nhà xưởng chính, khu nhà văn phòng và các tiện ích khác với chi tiết như sau:

STT	Khu vực	Kích thước	Tổng diện tích (m ²)
1	Công chính	1,6 m	
2	Nhà bảo vệ	(3x3,7)m	11,10
3	Nhà Xưởng	(21,9x75,6)m	1.655,64
4	Nhà Văn phòng	(21,9x8,4)m	183,96
5	Bể nước ngầm PCCC	250 m ³	
6	Nhà xe	(5x10,3)m	51,50
7	Nhà vệ sinh	(8,4x2)m	16,80
8	Bê xử lý nước thải	(3x13,5)m	40,50
9	Khu vực lối đi, cảnh quan		1.040,50
TỔNG CỘNG			3.000,00

7. Đền bù, di dân tái định cư, môi trường, phòng cháy chữa cháy

- Dự án được thực hiện trong Cụm khu công nghiệp Hải Sơn Đức Hòa Đông đã được quy hoạch đồng bộ nên không phải thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

- Công ty đang hoàn thành các thủ tục với chủ đầu tư để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dự kiến hoàn thành trong tháng 09/2023.

- Về công tác bảo vệ môi trường: Nhằm đảm bảo thực hiện kinh doanh đi đôi với bảo vệ môi trường nên Cụm công nghiệp Hải Sơn đã phân tích, xem xét đánh giá các yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường trong xây

dựng và kinh doanh dự án sau này để từ đó đề ra các biện pháp nhằm khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, chi tiết phê duyệt theo Quyết định Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường số 2183/QĐ-BTNMT ngày 08/11/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đối với nguồn rác thải rắn, rác thải nguy hại: Cam kết ký hợp đồng thu gom xử lý với các đơn vị có chức năng theo đúng hướng dẫn tại Thông tư 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại.

- Đối với nguồn nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt sinh hoạt: Công ty ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Xây dựng và công nghệ môi trường Nam Nhật để thi công thiết kế, cung cấp thiết bị và xây dựng hệ thống xử lý nước thải, công suất 80m³/ngày đêm để đảm bảo tuân thủ các quy định của nhà nước về xử lý nước thải.

- Về công tác Phòng cháy, chữa cháy: Toàn bộ các kết cấu hạng mục công trình xây dựng và thiết kế nhà xưởng của nhà máy đều có độ an toàn cao, đảm bảo độ thông thoáng, dễ ra vào để cứu, chữa cháy. Các lối đi lại, khoảng cách giữa các bộ phận cũng được thiết kế khoa học và đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy. Bên cạnh đó, Công ty có cam kết trang bị đầy đủ thiết bị phòng cháy chữa cháy theo yêu cầu của pháp luật Việt Nam và Hệ thống báo cháy, dập lửa được lắp tại vị trí thích hợp và được kiểm tra thường xuyên để bảo đảm ở trạng thái sẵn sàng sử dụng tốt. Công ty ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Thương mại và Kỹ thuật phòng cháy chữa cháy Tiến Hưng để thi công hệ thống cấp nước chữa cháy, hệ thống báo cháy tự động và hệ thống chống sét.

B. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ PHƯƠNG ÁN VAY VỐN

1. Tổng mức đầu tư:

1.1 Tổng mức đầu tư dự án:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Diễn giải	Giá chưa VAT	Thuế	Giá có VAT
1	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT	12.220	10%	13.442
2	CHI PHÍ XÂY DỰNG	16.546	0%	17.870
2.1	Vẽ kỹ thuật dự án	36	8%	39
2.2	Dịch vụ tư vấn thiết kế, xây dựng	10	8%	11
2.3	Xây dựng nhà xưởng chính	10.100	8%	10.908
2.4	Giám sát công trình	100	8%	108
2.5	Xây dựng hệ thống kho lạnh-phòng panel	6.300	8%	6.804
3	CHI PHÍ HẠ TẦNG	5.704	0%	6.161
3.1	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	1.000	8%	1.080
3.2	Hệ thống xử lý nước thải	1.364	8%	1.473
3.3	Trạm điện -1000kva	810	8%	875

3.4	Chi phí chạy điện - xưởng	1.200	8%	1.296
3.5	Hệ thống máy lạnh văn phòng + lửng	380	8%	410
3.6	Hệ thống thang vận hàng	450	8%	486
3.7	Hệ thống rãnh nước inox	500	8%	540
4	MÁY MÓC, THIẾT BỊ	15.863	0%	17.132
4.1	Hệ thống máy sản xuất chính	9.135	8%	9.866
4.2	Hệ thống máy hỗ trợ và bàn inox	1.080	8%	1.166
4.3	Xe nâng hàng	500	8%	540
4.4	Phát sinh khác (CCDC, nội thất văn phòng,...)	5.148	8%	5.560
5	LÃI VAY TRONG THỜI GIAN THI CÔNG	1.050		1.050
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	51.383	-	55.654

1.2 Quy mô xây dựng

- Công trình gồm khu nhà xưởng chính, khu nhà văn phòng và các tiện ích khác với chi tiết như sau:

STT	Khu vực	Kích thước	Tổng diện tích (m ²)
1	Công chính	1,6 m	
2	Nhà bảo vệ	(3x3,7)m	11,10
3	Nhà Xưởng	(21,9x75,6)m	1.655,64
4	Nhà Văn phòng	(21,9x8,4)m	183,96
5	Bể nước ngầm PCCC	250 m ³	
6	Nhà xe	(5x10,3)m	51,50
7	Nhà vệ sinh	(8,4x2)m	16,80
8	Bể xử lý nước thải	(3x13,5)m	40,50
9	Khu vực lối đi, cảnh quan		1.040,50
TỔNG CỘNG			3.000,00

1.3 Quy mô thiết bị, máy móc

- **Máy móc sản xuất chính:** chủ yếu là máy móc phục vụ sơ chế, chế biến thực phẩm. Hiện Công ty đang nhập lô hàng đầu tiên với bên đối tác là Công ty TNHH FPT Food Process Technology Việt Nam (Tổng giá trị: 4.536.000.000 VNĐ). Trong tương lai, nếu lô hàng đảm bảo chất lượng thì Công ty sẽ tiếp tục mua máy tại đối tác

tên. Danh sách máy móc sản xuất chính bao gồm:

ĐVT: triệu đồng

STT	Mô tả	Nhà cung cấp	Số lượng	Đơn giá	Tổng giá
1	Máy đóng gói hút chân không hai buồng Model: Titan X950	Boss, xuất xứ: Đức, mới 100%	1	535.000.000	535.000.000
2	Máy xông khói xúc xích Model: Turbomat 3000 2W - EL	Fessman, xuất xứ: Đức, đã qua sử dụng	1	1.265.000.000	1.265.000.000
3	Máy trộn thịt chân không Model: B4	Henneken, xuất xứ: Đức, mới 100%	1	1.300.000.000	1.300.000.000
4	Máy trộn thịt chân không Model: B3	Henneken, xuất xứ: Đức, mới 100%	1	1.100.000.000	1.100.000.000
5	Máy tạo viên thịt cá SZ-604	Model: SZ – 604 Sản lượng: 200 – 300 viên/phút Trọng lượng máy: 80 kg Bảo hành: 12 tháng	2	23.500.000	47.000.000
6	Máy tạo viên thịt cỡ lớn ZJ120	Model: ZJ120 Trọng lượng máy: 60kg Bảo hành: 12 tháng	2	32.400.000	64.800.000
7	Máy thái thịt công suất lớn QW	Model: QW Trọng lượng: 80Kg Bảo hành: 12 tháng Nhập khẩu: Trung Quốc	2	38.000.000	76.000.000
8	Máy xay thịt công nghiệp JR-42	Model: JR-42 Kích thước: 1020 x 530 x 950mm Trọng	2	39.500.000	79.000.000

STT	Mô tả	Nhà cung cấp	Số lượng	Đơn giá	Tổng giá
		lượng: 107kg Bảo hành: 12 tháng			
9	Máy khác				4.668.200.000
	Tổng phụ:				9.135.000.000
	Thuế 8%				730.800.000
	TỔNG CỘNG				9.865.800.000

- **Máy móc khác:** gồm các máy móc hỗ trợ sản xuất và phương tiện di chuyển phục vụ giao nhận hàng hóa. Danh sách máy móc khác bao gồm:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Mô tả	Số lượng	Đơn giá	Tổng giá
A	Hệ thống thang vận hàng	1	450	450
B	Phát sinh khác (CCDC, nội thất văn phòng)			6.120
1	Xe 16 chỗ	1	920	920
2	Ô tô xe lạnh	1	850	850
3	Dự kiến phát sinh (máy, phòng bếp....)	1	3.000	3.000
4	Hệ thống Camera	1	900	900
5	Hệ thống văn phòng (máy tính,...)	1	450	450
C	Xe nâng hàng	2	250	500
D	Hệ thống máy hỗ trợ và bàn inox			1.080
1	Bàn chắt gà số 01	3	5,6	16,8
2	Bàn chắt gà số 03	3	12,5	37,5
3	Bàn chắt gà số 02	3	22	66
4	Bồn rửa đông thực phẩm	4	45	180
5	NỒI 600L 2 LỚP	3	33	99
6	NỒI 600L 3 LỚP	3	48	144

STT	Mô tả	Số lượng	Đơn giá	Tổng giá
7	Tủ hấp gà 500L	3	46	138
8	Máy hỗ trợ khác			398,7
	Tổng phụ:			7.651
	Thuế 8%			612,08
	TỔNG CỘNG			8.263,080

2. Tiến độ dự kiến:

- Tiến độ thực hiện các hạng mục chính của dự án trong năm 2023 như sau:

Hạng mục	Tiến độ thực hiện trong năm 2023				
	Trước T09	T9	T10	T11	T12
Thủ tục thuê đất		Cung cấp bản đồ trích lục đã cập nhật thông tin của bên cho thuê.	Cấp GCN vào giữa hoặc cuối T10/2023 và đồng thời thực hiện thanh toán ngay khi cung cấp GCN.		
Giấy phép xây dựng	Hoàn thiện các hồ sơ bổ sung cấp GPXD: - HĐ thuê đất. - Trích lục bản đồ đất. - Chứng nhận môi trường + PCCC.		Cấp GPXD vào trong tháng 10/2023.		
Xây dựng nhà xưởng	Hoàn tất thi công cọc bê tông.	Hoàn tất đổ bê tông sàn lửng và sàn lầu 1 khu văn phòng.	Hoàn thiện khu vực văn phòng. Hoàn thành tôn mái + vách nhà xưởng, hệ thống nước PCCC.	Hoàn thiện nền nhà xưởng, hệ thống thoát nước mưa và đường nội bộ.	Nghiệm thu và hoàn tất các thủ tục bảo hành.

Hạng mục	Tiến độ thực hiện trong năm 2023				
	Trước T09	T9	T10	T11	T12
Mua máy chính - Đợt 1: 4.8 tỷ			Máy được chuyển về Việt Nam thông qua đối tác thứ 3 (Cty FPT)	Thực hiện lắp ráp và vận hành thử máy tại nhà máy.	
Mua máy chính - Đợt 2: 5 tỷ				Dự kiến mua máy sau khi nghiệm thu đợt 1.	
Thiết bị, máy móc khác khác				Do các MMTB khác chủ yếu mua từ các nhà cung cấp trong nước, do đó Cty linh động đặt hàng và thanh toán theo nhu cầu dự án.	
Giấy chứng nhận vệ sinh an toàn thực phẩm					Được cấp sau khi đã nghiệm thu các hạng mục của nhà máy

C. ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ DỰ ÁN

1. Thẩm định các thông số đầu vào

- Hiệu quả dự án được tính toán với các thông số đầu vào như sau:

✚ Khấu hao, chi phí lãi vay, hình thức trả nợ, thuế, suất chiết khấu, giá trị thu hồi:

1 Khấu hao đường thẳng:				
STT	Hạng mục	Nguyên giá khấu hao (không bao gồm thuế)	Thời gian khấu hao (năm)	Ghi chú
I	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT	12.219.600.000	38	Thời hạn thuê đất đến 2060
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	16.546.000.000	35	Chi tiết theo phụ lục đính kèm
III	CHI PHÍ HẠ TẦNG	5.704.224.000	28	

IV	MÁY MÓC, THIẾT BỊ	15.862.777.778	8	
2	Thời gian đầu tư			8 năm
3	Lãi suất vay:			
	- Ngắn hạn			7,5% /năm
	- Dài hạn			10,0% /năm
3	Thời hạn vay:			05 năm
4	Thời gian ân hạn			12 tháng
5	Lợi nhuận dùng để trả nợ			100% lợi nhuận ròng
6	Thuế suất thuế giá trị gia tăng			10%
7	Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp			20%
8	Suất sinh lợi kỳ vọng của chủ sở hữu			10%
9	Suất chiết khấu danh nghĩa áp dụng để tính toán (WACC)			8,92%
10	Khả năng tăng vốn đầu tư			0%
11	Giá trị thu hồi tài sản cố định			0%

✚ Thông số hoạt động:

1 Công suất thiết kế			
STT	Sản phẩm	Công suất tối đa	ĐVT
1	Sản phẩm từ thịt gà	3.394	tấn/năm
2	Sản phẩm từ thịt heo	1.553	tấn/năm
3	Sản phẩm từ thịt bò	198	tấn/năm
4	Khác	1.855	tấn/năm
	TỔNG CỘNG	7.000	tấn/năm
2 Đơn giá bán			
STT	Sản phẩm	Giá bán	ĐVT
1	Sản phẩm từ thịt gà	53.646.055	đồng/tấn
2	Sản phẩm từ thịt heo	112.534.723	đồng/tấn

3	Sản phẩm từ thịt bò	121.312.403	đồng/tấn
4	Khác	24.333.944	đồng/tấn

3 Công suất ước tính so với công suất tối đa 01 năm dự kiến

Năm	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Công suất	20%	30%	40%	55%
	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
	65%	80%	85%	85%

4 Tốc độ gia tăng giá bán 5% /năm

5 Tốc độ tăng chi phí đầu vào 7% /năm

6 Định mức giá vốn

TT	Nguyên liệu	Khối lượng (Tấn/năm)	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Sản phẩm từ thịt gà	3.383	32.187.633	108.885.766.848
2	Sản phẩm từ thịt heo	1.618	67.520.834	109.261.637.135
3	Sản phẩm từ thịt bò	206	72.787.442	15.000.328.280
4	Khác	1.793	14.600.366	26.176.701.310
TỔNG CỘNG		7.000		259.324.433.573

Chi phí hoạt động:

1 Sản lượng điện tiêu thụ 9.500.000 kWh/năm

Đơn giá điện 2.400 đồng/kWh

2 Nhu cầu nước sinh hoạt 600 m³/năm

Đơn giá nước 12.000 đồng/m³

3 Chi phí nhân công

Chức danh	Số người	Lương bình quân (đồng/người/tháng)	Quỹ lương năm (Năm / 13 tháng)
Ban Giám đốc	2		1.105.000.000
Giám đốc	1	45.000.000	585.000.000

P. Giám đốc	1	40.000.000	520.000.000
Phòng hành chính, nhân sự	3		266.500.000
Bảo vệ	2	7.000.000	182.000.000
Tạp vụ	1	6.500.000	84.500.000
Phòng Kế toán	2		156.000.000
Kế toán tổng hợp	1	12.000.000	156.000.000
Kế toán viên	1	9.000.000	117.000.000
Phòng Kinh doanh, XNK	5		598.000.000
Nhân viên kinh doanh	4	9.500.000	494.000.000
Hỗ trợ bán hàng	1	8.000.000	104.000.000
Phòng Kho vận	5		611.000.000
Thủ kho	2	8.500.000	221.000.000
Tài xế	3	10.000.000	390.000.000
Bộ phận Sản xuất	9		1.248.000.000
Giám sát sản xuất	1	12.000.000	156.000.000
QA/QC	1	15.000.000	195.000.000
Bảo trì máy móc	2	12.000.000	312.000.000
Công nhân sản xuất	5	9.000.000	585.000.000
Tổng cộng	26		4.043.000.000

- Chi phí quản lý khác (không bao gồm tiền lương BP quản lý DN)
- 4 8% doanh thu
- 5 Chi phí khác 6% doanh thu
- Chi phí bảo hiểm hàng năm
- 6 5% CP XD và CP MMTB
- Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì định kỳ hàng năm
- 7 8% CP XD và CP MMTB
- 8 Các khoản phải thu 15% doanh thu

9	Các khoản phải trả	10%	chi phí
10	Số dư tiền mặt cuối kỳ	3%	doanh thu

2. Tính toán hiệu quả kinh tế và khả năng trả nợ

ĐVT: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
1	NPV	Triệu đồng	51.659
2	IRR	%	26,66%
5	Thời gian hoàn vốn	Năm/Tháng	57 tháng ~ 4,76 năm
6	DSCR bình quân	Lần	1,44

- Trên cơ sở các giả định nêu trên, Phòng đề xuất tính toán hiệu quả kinh tế và khả năng trả nợ của Dự án như sau:

STT	KHOẢN MỤC	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
I	Nguồn trả nợ	-	2.887	8.023	13.116	20.208	23.937
1	Khấu hao tài sản cố định	-	2.981	2.981	2.981	2.981	2.981
2	Lợi nhuận ròng	-	(94)	5.042	10.135	17.227	20.956
II	Nhu cầu trả nợ	-	-	7.500	7.500	7.500	7.500
III	Cân nguồn trả nợ (I)-(II)	-	2.887	523	5.616	12.708	16.437

- Qua các chỉ số tổng hợp về hiệu quả tài chính và khả năng trả nợ của Dự án cho thấy, Dự án có hiệu quả nhất định về mặt tài chính. Dự án đảm bảo nguồn trả nợ vốn vay ngân hàng trong thời gian 05 năm theo tính toán.

3. Khảo sát độ nhạy

- Chi nhánh thực hiện khảo sát độ nhạy 1 chiều của dự án, cụ thể như sau:

⊕ Ảnh hưởng của Khả năng giảm doanh thu:

Chỉ tiêu tài chính	-10%	-8%	-6%	-4%	-2%	0%
NPV	(58.740)	(36.660)	(14.580)	7.500	29.580	51.660
IRR	-	-25%	1%	12%	20%	27%

⊕ Ảnh hưởng của Khả năng tăng chi phí hoạt động:

Chỉ tiêu tài chính	0%	2%	4%	6%	8%	10%
NPV	51.660	31.179	10.698	(9.783)	(30.264)	(50.745)
IRR	27%	21%	13%	4%	-12%	-

- Hiệu quả của dự án chịu ảnh hưởng của yếu tố tác động Doanh thu. Trường hợp doanh thu giảm đến 8% thì NPV < 0, dự án mất đi tính hiệu quả. Tuy nhiên, trường hợp này là khó xảy ra do: hiện tại hầu như tất cả các chi phí của dự án đã được Công ty dự kiến, xác định được tổng mức đầu tư chi tiết và ký kết hợp đồng xây lắp, mua bán lắp đặt thiết bị; Công ty đã có kinh nghiệm điều hành nhà máy sản xuất trước đây và ghi nhận nhiều hiệu quả trong thời gian qua; Công ty quản lý chặt chẽ Dự án để tiết giảm Chi phí.
- Tương tự, hiệu quả dự án chịu tác động ảnh hưởng từ chi phí vận hành. Trường hợp chi phí tăng lên 8% thì dự án mất tính hiệu quả.
- Chi nhánh thực hiện khảo sát độ nhạy 2 chiều của dự án, cụ thể như sau:

Khảo sát NPV		Ảnh hưởng Doanh thu					
		-6%	-4%	-2%	0%	2%	4%
Ảnh hưởng Chi phí	6%	(76.023)	(53.943)	(31.863)	(9.783)	12.297	34.377
	4%	(55.542)	(33.462)	(11.382)	10.698	32.778	54.858
	2%	(35.061)	(12.981)	9.099	31.179	53.259	75.339
	0%	(14.580)	7.500	29.580	51.660	73.740	95.820
	-2%	5.901	27.981	50.061	72.141	94.221	116.301
	-4%	26.382	48.462	70.542	92.622	114.702	136.782
	-6%	46.863	68.943	91.023	113.103	135.183	157.263

Theo đó, khi kết hợp sự thay đổi của Doanh thu và Chi phí, giá trị NPV có xu hướng giảm còn thấp hơn giá trị 0 trong các trường hợp doanh thu giảm sâu hơn mức 6% hoặc chi phí tăng hơn mức 6%.

C. PHƯƠNG ÁN VAY VỐN VÀ KẾ HOẠCH HOÀN TRẢ VỐN VAY

1. Phương án vốn:

- Thông qua việc vay vốn của Công ty Cổ phần sản xuất thực phẩm Ngọc Thơm Foods tại Ngân hàng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo hình thức hạn mức tín dụng. Cụ thể như sau:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Cơ cấu nguồn vốn tài trợ dự án	Số tiền	Tỷ lệ
	Tổng vốn đầu tư	55.654	100%
1	Vốn vay	30.000	54%
2	Vốn tự có	25.654	46%

2. Kế hoạch hoàn trả vốn vay

- Số tiền vay: 30.000.000.000 VND
- Kỳ hạn vay: 60 tháng

- Thời gian ân hạn: 12 tháng
- Kỳ hạn trả nợ gốc: 3 tháng/lần
- Kỳ hạn trả nợ lãi: 1 tháng/lần
- Số kỳ trả nợ gốc: 16
- Số kỳ trả nợ lãi: 60
- Gốc trả hàng kỳ: 1.875.000.000 VND
- Gốc trả kỳ cuối: 1.875.000.000 VND
- Lịch thanh toán nợ vay dự kiến như sau:

DVT: triệu VND

Thời gian	Cho vay	Trả nợ gốc	Trả lãi vay	Dư nợ	Tổng cộng
Tháng 0	30.000.000.000			30.000.000.000	
Tháng 1			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 2			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 3			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 4			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 5			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 6			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 7			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 8			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 9			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 10			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 11			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 12			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 13			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 14			250.000.000	30.000.000.000	250.000.000
Tháng 15		1.875.000.000	250.000.000	28.125.000.000	2.125.000.000
Tháng 16		-	234.375.000	28.125.000.000	234.375.000
Tháng 17		-	234.375.000	28.125.000.000	234.375.000
Tháng 18		1.875.000.000	234.375.000	26.250.000.000	2.109.375.000
Tháng 19		-	218.750.000	26.250.000.000	218.750.000
Tháng 20		-	218.750.000	26.250.000.000	218.750.000
Tháng 21		1.875.000.000	218.750.000	24.375.000.000	2.093.750.000
Tháng 22		-	203.125.000	24.375.000.000	203.125.000
Tháng 23		-	203.125.000	24.375.000.000	203.125.000
Tháng 24		1.875.000.000	203.125.000	22.500.000.000	2.078.125.000
Tháng 25		-	187.500.000	22.500.000.000	187.500.000
Tháng 26		-	187.500.000	22.500.000.000	187.500.000

Thời gian	Cho vay	Trả nợ gốc	Trả lãi vay	Dư nợ	Tổng cộng
Tháng 27		1.875.000.000	187.500.000	20.625.000.000	2.062.500.000
Tháng 28		-	171.875.000	20.625.000.000	171.875.000
Tháng 29		-	171.875.000	20.625.000.000	171.875.000
Tháng 30		1.875.000.000	171.875.000	18.750.000.000	2.046.875.000
Tháng 31		-	156.250.000	18.750.000.000	156.250.000
Tháng 32		-	156.250.000	18.750.000.000	156.250.000
Tháng 33		1.875.000.000	156.250.000	16.875.000.000	2.031.250.000
Tháng 34		-	140.625.000	16.875.000.000	140.625.000
Tháng 35		-	140.625.000	16.875.000.000	140.625.000
Tháng 36		1.875.000.000	140.625.000	15.000.000.000	2.015.625.000
Tháng 37		-	125.000.000	15.000.000.000	125.000.000
Tháng 38		-	125.000.000	15.000.000.000	125.000.000
Tháng 39		1.875.000.000	125.000.000	13.125.000.000	2.000.000.000
Tháng 40		-	109.375.000	13.125.000.000	109.375.000
Tháng 41		-	109.375.000	13.125.000.000	109.375.000
Tháng 42		1.875.000.000	109.375.000	11.250.000.000	1.984.375.000
Tháng 43		-	93.750.000	11.250.000.000	93.750.000
Tháng 44		-	93.750.000	11.250.000.000	93.750.000
Tháng 45		1.875.000.000	93.750.000	9.375.000.000	1.968.750.000
Tháng 46		-	78.125.000	9.375.000.000	78.125.000
Tháng 47		-	78.125.000	9.375.000.000	78.125.000
Tháng 48		1.875.000.000	78.125.000	7.500.000.000	1.953.125.000
Tháng 49		-	62.500.000	7.500.000.000	62.500.000
Tháng 50		-	62.500.000	7.500.000.000	62.500.000
Tháng 51		1.875.000.000	62.500.000	5.625.000.000	1.937.500.000
Tháng 52		-	46.875.000	5.625.000.000	46.875.000
Tháng 53		-	46.875.000	5.625.000.000	46.875.000
Tháng 54		1.875.000.000	46.875.000	3.750.000.000	1.921.875.000
Tháng 55		-	31.250.000	3.750.000.000	31.250.000
Tháng 56		-	31.250.000	3.750.000.000	31.250.000
Tháng 57		1.875.000.000	31.250.000	1.875.000.000	1.906.250.000
Tháng 58		-	15.625.000	1.875.000.000	15.625.000
Tháng 59		-	15.625.000	1.875.000.000	15.625.000
Tháng 60		1.875.000.000	15.625.000	-	1.890.625.000
TỔNG CỘNG		30.000.000.000	9.375.000.000		39.375.000.000

D. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ VÀ ĐỀ XUẤT

1. Kết luận

- Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại. Cụ thể như sau:
- Các tiêu chí tài chính của dự án như NPV > 0; IRR > tỷ suất chiết khấu,... cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- Góp phần đóng góp chung vào hiệu quả của nền kinh tế.

2. Đề xuất và kiến nghị

- Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan và tổ chức tin dụng xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai các bước theo đúng tiến độ và quy định để dự án sớm đi vào hoạt động.

ĐẠI DIỆN CÔNG TY



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Trần Thị Chôm