



Đà Nẵng ngày 29 tháng 03 năm 2024  
Danang dated on March 29, 2024

No: 296/2024/BC-TGD

## BÁO CÁO

Về việc điều chỉnh hạng mục đầu tư  
Dự án Nhà máy sản xuất dược phẩm và Trung tâm nghiên cứu phát triển Công nghệ cao

### REPORT ON

*Adjustment of investments items of  
the Project of Pharmaceutical Factory and the Hi-tech Research and Development Center*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024**  
**Attention to: The 2024 Annual Meeting of Shareholders**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;  
*Pursuant to the Enterprise Law No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2020;*
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Dược Danapha;  
*Pursuant to the Charter of Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company;*
- Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh và nhu cầu thực tế từ Công ty;  
*Pursuant to the recent manufacturing & business activities and the actual demand of the Company;*
- Căn cứ Nghị quyết số 109/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/12/2021 V/v thống nhất thông qua việc điều chỉnh một số nội dung của dự án Nhà máy sản xuất dược phẩm OSD công nghệ cao (Giai đoạn 1)  
*Based on the Resolution No 109/2021/NQ-ĐHĐCĐ dated 01/12/2021 on approval of adjustment for the project of OSD pharmaceutical factory (Phase 1)*
- Căn cứ Nghị quyết số 110/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/12/2021 V/v thống nhất thông qua chủ trương đầu tư dự án Nhà máy sản xuất dược phẩm và Trung tâm nghiên cứu phát triển công nghệ cao (Giai đoạn 2).  
*Based on the Resolution No 110/2021/NQ-ĐHĐCĐ dated 01/12/2021 on approval of investment policy for the Project of Pharmaceutical factory & Hi-tech research and development center (Phase 2)*
- Căn cứ Nghị quyết số 41/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/03/2023 V/v thống nhất thông qua việc điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn đầu tư dự án Nhà máy sản xuất dược phẩm và Trung tâm nghiên cứu phát triển Công nghệ cao.

*Based on the Resolution No 41/2023/NQ- ĐHĐCĐ dated 05/03/2023 on approval of the capital structure adjustment for the project of Pharmaceucital factory & Hi-tech reserch and development center.*

- Căn cứ Nghị quyết số 64/2023/NQ-HĐQT ngày 22/06/2023 của HĐQT v/v thông qua Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà máy sản xuất dược phẩm và Trung tâm nghiên cứu phát triển công nghệ cao.

*Pursuant to Resolution No. 64/2023/NQ-HĐQT dated 22/06/2023 of the Board of Directors approved Feasibility study report for the project of Pharmaceutical factory and Hi-tech research and development center.*

- Căn cứ Nghị quyết số 68/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/07/2023 của ĐHĐCĐ bất thường v/v thống nhất thông qua việc tăng tổng mức đầu tư Dự án “Nhà máy sản xuất dược phẩm và Trung tâm nghiên cứu phát triển công nghệ cao” từ 739.916.015.210 VNĐ lên 1.198.151.238.114 VNĐ.

*Pursuant to Resolution No. 68/2023/NQ-DHĐCĐ dated 22/07/2023 of the Extraordinary General Meeting of Shareholders on approval of increasing the total investment of the Project “Pharmaceutical Factory and the Hi-tech research and development center” from 739,916,015,210 VND to 1,198,151,238,114 VND.*

Thay mặt Ban Điều Hành, Tổng Giám Đốc báo cáo Đại Hội đồng cổ đông về việc điều chỉnh hạng mục đầu tư Dự án “Nhà máy sản xuất dược phẩm và Trung tâm nghiên cứu phát triển công nghệ cao”:

*On behalf of Executive Management, General Director reports to the General meeting of shareholders about the adjustment of investments in the Project “Danapha’s Pharmaceutical Factory and the Hi-tech Research and Development Center”:*

- I. **Nội dung dự án “Nhà máy sản xuất dược phẩm và Trung tâm nghiên cứu phát triển công nghệ cao” đã được ĐHĐCĐ phê duyệt theo nghị quyết số 68/2023**  
**The details of the Project “Danapha’s Pharmaceutical Factory and the Hi-tech Research and Development Center” were approved due to the resolution No. 68/2023**  
Các nội dung chính đã được ĐHĐCĐ thông qua như sau:

*The main details being approved by the General meeting of shareholders is as follows:*

1. **Tên dự án: NHÀ MÁY SẢN XUẤT DƯỢC PHẨM VÀ TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ CAO**

*Project name: PHARMACEUTICAL FACTORY AND HI-TECH RESEARCH & DEVELOPMENT CENTER*

2. **Địa điểm: Lô đất A22, đường số 3 Khu công nghệ cao Đà Nẵng, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng**

*Location: Lot A22, Road No. 3 Da Nang Hi-Tech Park , Hoa Vang District, Da Nang City*

3. **Chủ đầu tư: Công ty CP Dược Danapha**  
*Investor: Danapha Pharmaceuticals JSC*

4. **Quy mô dự án:**

*Scale of the project :*



✓ Diện tích sử dụng: 31.013,5 m<sup>2</sup>

*Construction area: 31.013,5 m<sup>2</sup>*

✓ Công suất thiết kế:

*Design capacity:*

- Phân kỳ 1: Công suất thiết kế (thuốc viên): 01 tỷ viên/năm

*Phase 1: Design capacity (tablets): 01 billion tablets/year*

- Phân kỳ 2: Công suất thiết kế (thuốc nước, thuốc tiêm, cao dầu) 70 triệu đơn vị/năm.

*Phase 2: Design capacity (solutions, injections, pastes): 70 million units/year.*

✓ Sản phẩm đầu ra:

*Outputs:*

- Các sản phẩm thuốc viên công nghệ cao của Nhà máy sản xuất dược phẩm OSD được sản xuất theo những nhóm sản phẩm sau:

*The High-tech pharmaceutical tablet products manufactured by OSD Pharmaceutical Factory are categorized as follows:*

- + Nhóm sản phẩm 1: Thuốc viên nang mềm công nghệ nano (Nhóm sản phẩm sử dụng công nghệ nano, Mục 88, Phụ lục 2, QĐ số 38/2020/QĐ-TTg);

*Product group 1: Nano-technology softgel capsules (Product group using nano-technology, Item 88, Appendix 2, Decision No.38/2020/QĐ-TTg);*

- + Nhóm sản phẩm 2: Thuốc viên giải phóng có kiểm soát (Nhóm sản phẩm viên giải phóng có kiểm soát, Mục 76, Phụ lục 2, QĐ số 38/2020/QĐ-TTg);

*Product group 2: Controlled release tablets (Product group of controlled release tablets, Item 76, Appendix 2, Decision No. 38/2020/QĐ-TTg);*

- + Nhóm sản phẩm 3: Các sản phẩm thuốc viên khác: Sản phẩm thuốc có chứng minh tương đương sinh học với thuốc gốc đối chiếu, sản phẩm được sản xuất theo công nghệ giải phóng tức thì (viên ODT), sản phẩm mới vừa hết hạn bảo hộ độc quyền trên thế giới...

*Product group 3: Other tablet products: Tablets that are pharmaceutical equivalent to reference products, immediate-release products (ODT tablets), products whose monopoly expired worldwide recently, etc.*

- Các sản phẩm thuốc tiêm, thuốc nước, thuốc dùng ngoài của Nhà máy sản xuất dược phẩm và TT R&D công nghệ cao

*The solutions, injections, topical applications that are manufactured by the Pharmaceutical Factory and the Hi-tech R&D Center*

- + Các sản phẩm thuốc tiêm, thuốc nước, thuốc dùng ngoài hợp tác nghiên cứu phát triển với đối tác nước ngoài và các sản phẩm được nghiên cứu phát triển tại Danapha theo nhu cầu của thị trường hoặc theo đơn đặt hàng.

*The solutions, injections, topical applications that are collaboratively researched and developed with international partners, as well as at Danapha in accordance with market demand or upon request.*

- + Các dây chuyền sản xuất và Trung tâm R&D đều là dây chuyền sản xuất hiện đại với những công nghệ tiên tiến nhất được nhập khẩu từ Châu Âu. Phần lớn các công đoạn sản xuất đều được tự động hóa, khép kín, phù hợp với quy định về công nghệ cao trong sản xuất dược phẩm.



*Both the production lines and the R&D Center are equipped with state-of-the-art manufacturing technology imported from Europe. The majority of production processes are automated, enclosed, and compliant with regulations concerning advanced technology in pharmaceutical manufacturing.*

## **5. Quy mô kiến trúc xây dựng**

### ***The scale of architectural construction***

#### **✓ Phân kỳ 1**

##### *Phase 1*

- Đầu tư xây dựng 01 nhà máy sản xuất dược phẩm thuốc viên (OSD) bao gồm 02 dây chuyền sản xuất thuốc tân dược có công suất 1 tỷ viên/ năm, nhà kho, phòng lab thí nghiệm (QC) với diện tích đất xây dựng là 5.400m<sup>2</sup> (tổng diện tích sàn là 10.800m<sup>2</sup>) và khu phụ trợ cho xưởng sản xuất (nhà chiller, phòng cơ điện, trạm hạ thế, tủ phân phối điện, nhà xe, trạm bơm, nhà nồi hơi, kho dung môi, nhà chứa rác, trạm xử lý nước thải, trạm bơm, bể nước ngầm, nhà chứa gas, ...). Nhà xưởng đảm bảo các tiêu chuẩn về độ sạch theo quy định của tiêu chuẩn GMP Châu Âu (EU-GMP)

*Investing in construction of a Oral solid dosage (OSD) manufacturing plant, comprising new drug production lines with a capacity of 1 billion tablets/year, warehouse facilities, a quality control (QC) laboratory covering a land area of 5,400m<sup>2</sup> (total floor area of 10,800m<sup>2</sup>), and auxiliary areas for the manufacturing plant (chiller room, mechanical and electrical room, substation, electrical distribution panel, parking area, pump station, boiler room, solvent storage, waste storage, wastewater treatment station, pump station, groundwater tank, gas storage, etc.). The manufacturing facility ensures compliance with cleanliness standards as stipulated by the European Good Manufacturing Practice (EU-GMP) regulations.*

#### **✓ Phân kỳ 2/ Phase 2**

- 01 nhà máy sản xuất bao gồm các dây chuyền sản xuất: Thuốc tiêm, thuốc nước, thuốc dùng ngoài, siro và cao dầu xoa. Quy mô nhà xưởng 02 tầng với diện tích xây dựng 47m x 76m.

*01 manufacturing plant comprising production lines for: Injections, solutions, topical applications, syrups, and pastes. The plant scale spans two floors with a construction area of 47m x 76m.*

- 01 kho thành phẩm chung cho các nhà máy. Quy mô 01 tầng cao với diện tích xây dựng 36m x 90m. Bên trong có bố trí các khu vực kho đặc biệt hay chuyên dụng theo nhu cầu sử dụng.

*01 general finished goods warehouse servicing all manufacturing plants. A single-story warehouse with a construction area of 36m x 90m, internally structured with specialized or dedicated storage areas as required.*

- 01 Trung tâm nghiên cứu phát triển (R&D) nối liền với nhà xưởng sản xuất thuốc tiêm/ thuốc nước. Quy mô 02 tầng với diện tích xây dựng 16m x 47m.

01 Research and Development (R&D) Center connected to the injection/solution manufacturing plant. The R&D Center spans two floors with a construction area of 16m x 47m.

- 01 nhà văn phòng + căng tin với đầy đủ các phòng chức năng cho làm việc và nghỉ ngơi. Quy mô 04 tầng với diện tích xây dựng 24m x 32m.

01 office building + cafeteria equipped with all necessary functional rooms for work and relaxation. A four-story building with a construction area of 24m x 32m.

- Các khu vực phụ trợ phục vụ cho sản xuất.  
Supportive areas for manufacturing purposes.

- Một nhà xưởng và kho dự phòng.

01 backup workshop and warehouse.

6. Tổng mức đầu tư sau thuế 1.198.000.000.000 đồng được chia làm 02 phân kỳ đầu tư. Cụ thể như sau:

The total post-tax investment amount of VND1.198.000.000.000 is divided into two investment phases as follows:

TT No.	Loại chi phí Expense types	Phân kỳ 1 Phase 1	Phân kỳ 2 Phase 2	Tổng Total
1	Chi phí xây lắp và thiết bị xây lắp Installation and Construction Equipment Costs	204.158.156.367	337.178.826.422	541.336.982.789
2	Chi phí thiết bị sản xuất Manufacturing Equipment Costs	222.852.290.000	330.010.077.534	552.862.367.534
3	Chi phí chung khác: TVTK, TVGS, TV đấu thầu, quản lý dự án, thẩm định EU-GMP,... Other general expenses: Construction supervision, Quality management, Bidding expenses, Project management, EU-GMP assessment, etc.	10.326.800.000	9.679.943.915	20.006.743.915
4	Chi phí khác và chi phí dự phòng Miscellaneous and Contingency Expenses	2.000.000.000	10.000.000.000	12.000.000.000
5	Chi phí lãi vay vốn hóa Capitalization Interest Expenses	14.000.000.000	10.285.416.667	24.285.416.667
6	Chi phí đã chi trước đây Previously Incurred Costs	21.808.019.605	25.851.707.605	47.659.727.209
	<b>Tổng phân kỳ 1 Phase 1 in total</b>	<b>475.145.265.972</b>	<b>723.005.972.142</b>	<b>1.198.151.238.114</b>



**7. Nguồn vốn đầu tư:** Vốn từ phát hành trái phiếu chuyển đổi, vốn từ Quỹ đầu tư phát triển của Doanh nghiệp, vốn vay từ Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố Đà Nẵng, vốn vay từ cổ đông và vay nước ngoài.

*Investment capital: Capital from the issuance of convertible bonds, capital from the Investment and Development Fund of the Enterprise, the loan from Danang Development & Investment Fund (DDIF), the loan from the existing shareholders and foreign loans.*

ĐVT: Đồng  
Currency unit: VND

STT No.	Cơ cấu vốn đầu tư <i>Capital Investment Structure</i>	Phân kỳ 1 <i>Phase 1</i>	Phân kỳ 2 <i>Phase 2</i>	Tổng dự án <i>Total</i>	Tỷ trọng trong Tổng vốn đầu tư <i>Proportion in Total Capital Investment</i>
1	Vốn góp thực hiện dự án (Từ Trái phiếu chuyển đổi) <i>Contribution from project implementation (from Convertible bonds)</i>	118.400.000.000	31.600.000.000	150.000.000.000	12,52%
2	Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp <i>Enterprise Development Investment Fund</i>	165.000.000.000	44.000.000.000	209.000.000.000	17,45%
3	Vốn vay Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng (DDIF) <i>Loan from Danang Development &amp; Investment Fund (DDIF)</i>	0	140.000.000.000	140.000.000.000	11,69%
4	Vốn vay cổ đông <i>existing shareholders loan</i>	0	307.000.000.000	307.000.000.000	25,63%
5	Vốn vay nước ngoài (dài hạn) <i>Foreign loan (long-term)</i>	192.000.000.000	200.000.000.000	392.000.000.000	32,72%
<b>Tổng vốn đầu tư</b> <i>Total Capital Investment</i>		<b>475.400.000.000</b>	<b>722.600.000.000</b>	<b>1.198.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

**8. Thời gian thực hiện dự án - Project implementation progresses:**

- Phân kỳ 1: Nhà máy sản xuất dược phẩm OSD công nghệ cao.

*Phase 1: High-tech OSD pharmaceutical factory.*

Tiến độ thực hiện từ 30/11/2021 đến 31/12/2023.

*The implementation schedule: 30/11/2021 - 31/12/2023.*

- Phân kỳ 2: Nhà máy sản xuất dược phẩm và Trung tâm nghiên cứu phát triển Công nghệ cao.

*Phase 2: Pharmaceutical factory and Hi-tech Research and Development Center.*

Tiến độ thực hiện từ tháng 6/2023 đến tháng 8/2024.

*The implementation schedule: From June of 2023 to August of 2024.*

**9. Hiệu quả tài chính Dự án (Theo quan điểm chủ sở hữu):**

***Project financial efficiency (From the owner's perspective):***

Chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC)	3,28%
<i>Weighted Average Cost of Capital (WACC)</i>	
Hiện giá thu nhập thuần của dự án - NPV	2.448.096 triệu đồng
<i>Net Present Value (NPV) of project cash flows</i>	<i>VND2.448.096 million</i>
Suất sinh lời nội tại của dự án - IRR	27,53%
<i>Internal Rate of Return (IRR) of project</i>	
Hiện giá lợi ích trên chi phí - B/C	1,22
<i>Benefit-to-Cost ratio (B/C)</i>	
Thời gian hoàn vốn có chiết khấu	07 năm, 01 tháng
<i>Discounted Payback Period</i>	<i>07 years, 01 month</i>
Sản lượng hòa vốn	9.311.311.456 đvpl
<i>Break-even Production Quantity</i>	<i>U.D 9.311.311.456</i> <i>(đvpl: đơn vị phân liều)</i> <i>(U.D: Unit Dose)</i>

**II. Các nội dung điều chỉnh của dự án “Nhà máy sản xuất dược phẩm và Trung tâm nghiên cứu phát triển công nghệ cao” so với nghị quyết số 68/2023 đã được ĐHĐCĐ thông qua *Adjustments to the project "Pharmaceutical Factory and High-Tech Research and Development Center" compared to Resolution No. 68/2023 approved by the General Meeting of Shareholders***

Các nội dung điều chỉnh báo cáo ĐHĐCĐ như sau:

*The adjustments to be reported to the General Meeting of Shareholders are as follows:*

**(Lưu ý: Các nội dung điều chỉnh sẽ được gạch chân để tiện theo dõi)**

**(Note: Adjustments will be underlined for ease of tracking)**

**1. Quy mô dự án:**

*Scale of the project :*

- ✓ Diện tích sử dụng: 31.013,5 m<sup>2</sup>

*Usable area: 31.013,5 m2*

- ✓ Công suất thiết kế:

*Design capacity:*

- Phân kỳ 1: Công suất thiết kế (thuốc viên): 01 tỷ viên/năm



*Phase 1: Design capacity (tablets): 01 billion tablets/year*

- Phân kỳ 2: Công suất thiết kế (thuốc nước, thuốc tiêm, cao dầu) 90 triệu đơn vị/năm.

*Phase 2: Design capacity (solutions, injections, pastes): 90 million units/year.*

✓ Sản phẩm đầu ra:

*Outputs:*

- Các sản phẩm thuốc viên công nghệ cao của Nhà máy sản xuất dược phẩm OSD được sản xuất theo những nhóm sản phẩm sau:  
*The High-tech pharmaceutical tablet products manufactured by OSD Pharmaceutical Factory are categorized as follows:*
  - + Nhóm sản phẩm 1: Thuốc viên nang mềm công nghệ nano (Nhóm sản phẩm sử dụng công nghệ nano, Mục 88, Phụ lục 2, QĐ số 38/2020/QĐ-TTg);  
*Product group 1: Nano-technology softgel capsules (Product group using nano-technology, Item 88, Appendix 2, Decision No.38/2020/QĐ-TTg);*
  - + Nhóm sản phẩm 2: Thuốc viên giải phóng có kiểm soát (Nhóm sản phẩm viên giải phóng có kiểm soát, Mục 76, Phụ lục 2, QĐ số 38/2020/QĐ-TTg);  
*Product group 2: Controlled release tablets (Product group of controlled release tablets, Item 76, Appendix 2, Decision No. 38/2020/QĐ-TTg);*
  - + Nhóm sản phẩm 3: Các sản phẩm thuốc viên khác: Sản phẩm thuốc có chứng minh tương đương sinh học với thuốc gốc đối chiếu, sản phẩm được sản xuất theo công nghệ giải phóng tức thì (viên ODT), sản phẩm mới vừa hết hạn bảo hộ độc quyền trên thế giới...  
*Product group 3: Other types of tablets: Tablets that are pharmaceutical equivalents to reference products, immediate-release products (ODT tablets), products whose monopoly expired worldwide recently, etc.*
- Các sản phẩm thuốc tiêm, thuốc nước, thuốc dùng ngoài của Nhà máy sản xuất dược phẩm và TT R&D công nghệ cao  
*The solutions, injections, topical applications that are manufactured by the Pharmaceutical Factory and the Hi-tech R&D Center*
  - + Các sản phẩm thuốc tiêm, thuốc nước, thuốc dùng ngoài hợp tác nghiên cứu phát triển với đối tác nước ngoài và các sản phẩm được nghiên cứu phát triển tại Danapha theo nhu cầu của thị trường hoặc theo đơn đặt hàng.  
*The solutions, injections, topical applications that are collaboratively researched and developed with international partners, as well as at Danapha in accordance with market demand or upon request.*
  - + Các dây chuyền sản xuất và Trung tâm R&D đều là dây chuyền sản xuất hiện đại với những công nghệ tiên tiến nhất được nhập khẩu từ Châu Âu. Phần lớn các công đoạn sản xuất đều được tự động hóa, khép kín, phù hợp với quy định về công nghệ cao trong sản xuất dược phẩm.  
*Both the production lines and the R&D Center are equipped with state-of-the-art manufacturing technology imported from Europe. The majority of production processes are automated, enclosed, and compliant with regulations concerning advanced technology in pharmaceutical manufacturing.*
  - + Đầu tư thêm hệ thống thuốc nước theo công nghệ BFS.  
*Additional investment in the water-based medication system using BFS technology.*



## 2. Quy mô kiến trúc xây dựng

### *The scale of architectural construction*

#### ✓ Phân kỳ 1

##### *Phase 1*

- Đầu tư xây dựng 01 nhà máy sản xuất dược phẩm thuốc viên (OSD) bao gồm 02 dây chuyền sản xuất thuốc tân dược có công suất 1 tỷ viên/ năm, nhà kho, phòng lab thí nghiệm (QC) với diện tích đất xây dựng là 5.400m<sup>2</sup> (tổng diện tích sàn là 10.800m<sup>2</sup>) và khu phụ trợ cho xưởng sản xuất (nhà chiller, phòng cơ điện, trạm hạ thế, tủ phân phối điện, nhà xe, trạm bơm, nhà nồi hơi, kho dung môi, nhà chứa rác, trạm xử lý nước thải, trạm bơm, bể nước ngầm, nhà chứa gas, ...). Nhà xưởng đảm bảo các tiêu chuẩn về độ sạch theo quy định của tiêu chuẩn GMP Châu Âu (EU-GMP)

*Investing in construction of a Oral solid dosage (OSD) manufacturing plant, comprising new drug production lines with a capacity of 1 billion tablets/year, warehouse facilities, a quality control (QC) laboratory covering a land area of 5,400m<sup>2</sup> (total floor area of 10,800m<sup>2</sup>), and auxiliary areas for the manufacturing plant (chiller room, mechanical and electrical room, substation, electrical distribution panel, parking area, pump station, boiler room, solvent storage, waste storage, wastewater treatment station, pump station, groundwater tank, gas storage, etc.). The manufacturing facility ensures compliance with cleanliness standards as stipulated by the European Good Manufacturing Practice (EU-GMP) regulations.*

#### ✓ Phân kỳ 2

##### *Phase 2*

- 01 nhà máy sản xuất bao gồm các dây chuyền sản xuất: Thuốc tiêm, thuốc nước, thuốc dùng ngoài, siro và cao dầu xoa. Quy mô nhà xưởng 02 tầng với diện tích xây dựng 47m x 76m.

*01 manufacturing plant comprising production lines for: Injections, solutions, topical applications, syrups, and pastes. The plant scale spans two floors with a construction area of 47m x 76m.*

- 01 kho thành phẩm chung cho các nhà máy. Quy mô 01 tầng cao với diện tích xây dựng 36m x 90m. Bên trong có bố trí các khu vực kho đặc biệt hay chuyên dụng theo nhu cầu sử dụng.

*01 general finished goods warehouse servicing all manufacturing plants. A single-story warehouse with a construction area of 36m x 90m, internally structured with specialized or dedicated storage areas as required.*

- 01 Trung tâm nghiên cứu phát triển (R&D) nối liền với nhà xưởng sản xuất thuốc tiêm/ thuốc nước. Quy mô 02 tầng với diện tích xây dựng 16m x 47m.

*01 Research and Development (R&D) Center connected to the injection/ solution manufacturing plant. The R&D Center spans two floors with a construction area of 16m x 47m.*

- 01 nhà văn phòng + căng tin với đầy đủ các phòng chức năng cho làm việc và nghỉ ngơi. Quy mô 04 tầng với diện tích xây dựng 24m x 32m.  
*01 office building + cafeteria equipped with all necessary functional rooms for work and relaxation. A four-story building with a construction area of 24m x 32m.*
- Các khu vực phụ trợ phục vụ cho sản xuất  
*Supportive areas for manufacturing purposes.*
- Một nhà xưởng và kho dự phòng – Tạm dừng triển khai  
*01 backup workshop and warehouse – Temporary halt of construction*

**3. Tổng mức đầu tư sau thuế 1.198.000.000.000 đồng được chia làm 02 phân kỳ đầu tư. Cụ thể như sau:**

**The total post-tax investment amount: VND1.198.000.000.000, divided into two investment phases as follows:**

TT No.	Loại chi phí <i>Expense type</i>	Tổng giá trị đầu tư tại NQ 68/2023	Tổng các hạng mục đầu tư điều chỉnh	Ghi chú
1	Chi phí xây lắp và thiết bị xây lắp <i>Installation and Construction Equipment Costs</i>	204.158.156.367	204.158.156.367	Không thay đổi <i>No changes</i>
2	Chi phí thiết bị sản xuất <i>Manufacturing Equipment Costs</i>	222.852.290.000	222.852.290.000	Không thay đổi <i>No changes</i>
3	Chi phí chung khác: TVTK, TVGS, TV đấu thầu, quản lý dự án, thẩm định EU-GMP,... <i>Other general expenses: Construction supervision, Quality management, Bidding expenses, Project management, EU-GMP assessment, etc.</i>	10.326.800.000	10.326.800.000	Không thay đổi <i>No changes</i>
4	Chi phí khác và chi phí dự phòng <i>Miscellaneous and Contingency Expenses</i>	2.000.000.000	2.000.000.000	Không thay đổi <i>No changes</i>
5	Chi phí lãi vay vốn hóa <i>Capitalization Interest Expenses</i>	14.000.000.000	14.000.000.000	Không thay đổi <i>No changes</i>
6	Chi phí đã chi trước đây <i>Previously Incurred Costs</i>	21.808.019.605	21.808.019.605	Không thay đổi <i>No changes</i>
	<b>Tổng phân kỳ 1</b> <b><i>Phase 1 in total</i></b>	<b>475.145.265.972</b>	<b>475.145.265.972</b>	Không thay đổi <i>No changes</i>
1	Chi phí xây lắp và thiết bị xây lắp <i>Installation and Construction Equipment Costs</i>	337.178.826.422	<u>321.094.130.127</u>	Giảm do tạm dừng triển khai "Nhà kho dự phòng" <i>Reduction due to temporary halt of</i>



				<i>construction of the "Backup warehouse"</i>
2	Chi phí thiết bị sản xuất <i>Manufacturing Equipment Costs</i>	330.010.077.534	<u>347.555.391.231</u>	Tăng do triển khai mua theo MMTB
3	Chi phí chung khác: TVTK, TVGS, TV đấu thầu, quản lý dự án, thẩm định EU-GMP,... <i>Other general Expenses: Construction supervision, Quality management, Bidding expenses, Project management, EU-GMP assessment, etc.</i>	9.679.943.915	<u>13.500.000.000</u>	Tăng do trượt giá chi phí tư vấn GMP EU và thời gian thực hiện kéo dài <i>Increase due to cost overrun of EU-GMP consulting fees and extended implementation timeline</i>
4	Chi phí khác và chi phí dự phòng <i>Miscellaneous and Contingency Expenses</i>	10.000.000.000	<u>11.000.000.000</u>	Tăng 1 tỷ đồng <i>Increase by 1 billion VND</i>
5	Chi phí lãi vay vốn hóa <i>Capitalization Interest Expenses</i>	10.285.416.667	<u>3.928.750.000</u>	Giảm do lùi thời gian vay vốn so với kế hoạch ban đầu <i>Decrease due to delayed loan acquisition compared to the initial plan</i>
6	Chi phí đã chi trước đây <i>Previously Incurred Costs</i>	25.851.707.605	25.851.707.605	Không thay đổi <i>No changes</i>
	<b>Tổng phân kỳ 2</b> <b><i>Phase 2 in total</i></b>	<b>723.005.972.142</b>	<b><u>722.929.978.962</u></b>	
	<b>Tổng Dự án</b> <b><i>Total project</i></b>	<b>1.198.151.238.114</b>	<b><u>1.198.075.244.934</u></b>	

Các hạng mục điều chỉnh tại phân kỳ 2 như sau:

*Adjustments for Phase 2 are as follows:*

- Xây dựng: Giảm 16,09 tỷ đồng do dừng triển khai "Nhà xưởng, nhà kho dự phòng".  
*Construction: Decrease by 16.09 billion VND due to the suspension of the implementation of "Backup workshop and warehouse".*
- Thiết bị sản xuất: Tăng 17,55 tỷ đồng do đầu tư thêm Máy sản thuốc nhỏ mắt theo công nghệ BFS.  
*Manufacturing equipment: Increase by 17.55 billion VND due to additional investment in Eye Drop Filling Machine using BFS technology.*
- Chi phí tư vấn: Tăng 3,82 tỷ đồng do thời gian thực hiện dự án kéo dài và chi phí tư vấn GMP EU bị tăng do trượt giá đồng ngoại tệ.  
*Consulting fees: Increase by 3.82 billion VND due to the extended project timeline and increased EU-GMP consulting fees caused by foreign exchange rate fluctuations.*
- Chi phí dự phòng: Tăng 1 tỷ đồng do dự phòng trượt giá các máy móc thiết bị sẽ mua từ nước ngoài bằng ngoại tệ.

*Contingency expenses: Increase by 1 billion VND due to contingency for foreign currency fluctuations in the purchase of machinery and equipment from abroad.*

Chi phí lãi vay vốn hóa: Giảm 6,36 tỷ đồng do đến hiện tại vẫn chưa thực hiện vay tại phân kỳ hai. Dự kiến sẽ tiến hành vay vốn từ Quý 2/2024.

*Capitalization interest expenses: Decrease by 6.36 billion VND due to the fact that borrowing has not been executed by Phase 2. It is planned to proceed with borrowing from the second quarter of 2024.*

4. **Nguồn vốn đầu tư:** Vốn từ phát hành trái phiếu chuyển đổi, vốn từ Quỹ đầu tư phát triển của Doanh nghiệp, vốn vay từ Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố Đà Nẵng, vốn vay từ cổ đông và vay nước ngoài.

*Investment capital: Capital from the issuance of convertible bonds, capital from the Investment and Development Fund of the Enterprise, the loan from Danang Development & Investment Fund (DDIF), the loan from the existing shareholders and foreign loans.*

ĐVT: Đồng  
Currency unit: VND

STT No.	Cơ cấu vốn đầu tư Capital Investment Structure	Phân kỳ 1 Phase 1	Phân kỳ 2 Phase 2	Tổng dự án Total	Tỷ trọng trong Tổng vốn đầu tư Proportion in Total Capital Investment
1	Vốn góp thực hiện dự án (Từ Trái phiếu chuyển đổi) Contribution from project implementation (from Convertible bonds)	118.400.000.000	31.600.000.000	150.000.000.000	12,52%
2	Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp Enterprise Development Investment Fund	165.000.000.000	44.000.000.000	209.000.000.000	17,45%
3	Vốn vay Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng (DDIF) Loan from Danang Development & Investment Fund (DDIF)	0	140.000.000.000	140.000.000.000	11,69%
4	Vốn vay cổ đông existing shareholders loan	0	307.000.000.000	307.000.000.000	25,63%
5	Vốn vay nước ngoài (dài hạn)	192.000.000.000	200.000.000.000	392.000.000.000	32,72%



	<i>Foreign loan (long-term)</i>				
<b>Tổng vốn đầu tư</b>	<b>475.400.000.000</b>	<b>722.600.000.000</b>	<b>1.198.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	

Không thay đổi so với Nghị quyết số 68/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/07/2023 của ĐHĐCĐ bất thường.

*No changes compared to Resolution No. 68/2023/NQ-ĐHĐCĐ dated July 22, 2023, of the extraordinary General Meeting of Shareholders.*

**5. Thời gian thực hiện dự án - Project implementation progresses:**

- Phân kỳ 1: Nhà máy sản xuất dược phẩm OSD công nghệ cao.

*Phase 1: High-tech OSD pharmaceutical factory.*

Tiến độ thực hiện từ 30/11/2021 đến 31/12/2023.

*The implementation schedule: 30/11/2021 - 31/12/2023.*

- Phân kỳ 2: Nhà máy sản xuất dược phẩm và Trung tâm nghiên cứu phát triển Công nghệ cao.

*Phase 2: Pharmaceutical factory and Hi-tech Research and Development Center.*

Tiến độ thực hiện từ tháng 20/04/2023 đến 01/08/2024.

*The implementation schedule: 20/04/2023 đến 01/08/2024.*

**6. Hiệu quả tài chính Dự án (Theo quan điểm chủ sở hữu):**

***Project financial efficiency (From the owner's perspective):***

Chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC) 3,28%

*Weighted Average Cost of Capital (WACC)*

Hiện giá thu nhập thuần của dự án – NPV 2.804.674 triệu đồng

*Net Present Value (NPV) of project cash flows* 2.804.674 million VND

Suất sinh lời nội tại của dự án - IRR 33,34%

*Internal Rate of Return (IRR) of project*

Hiện giá lợi ích trên chi phí - B/C 1,24

*Benefit-to-Cost ratio (B/C)*

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu 08 năm, 00 tháng

*Discounted Payback Period* 08 years, 00 month

Sản lượng hòa vốn 5.521.725.824 đvpl

*Break-even Production Quantity* U.D 5.521.725.824

*(đvpl: đơn vị phân liều)*

*(U.D: Unit Dose)*



Kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông về việc điều chỉnh các nội dung của dự án Nhà máy sản xuất Dược phẩm và Trung tâm nghiên cứu phát triển Công nghệ cao, bao gồm việc điều chỉnh các hạng mục đầu tư nhưng không làm thay đổi Tổng mức đầu tư đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại nghị quyết số 68/2023.

*The Board of Directors would like to report to the General Meeting of Shareholders regarding the adjustment of the contents of the Pharmaceutical Factory and High-Tech Research and Development Center project. These adjustments encompass modifications to investment items, while maintaining the total investment amount previously approved by the General Meeting of Shareholders in Resolution No. 68/2023.*

**Nơi nhận/ Recipients:**

- Các cổ đông/ Shareholders
- TV HĐQT, TV BKS/  
The Board of Directors,  
The Supervisory Board
- Lưu VT/ Saved

**TM. BAN ĐIỀU HÀNH  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
ON BEHALF OF  
EXECUTIVE MANAGEMENT  
GENERAL DIRECTOR**



**TS. Lê Thăng Bình**