



КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
**НА РАЗРАБОТКУ И РЕАЛИЗАЦИЮ
ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА КЛАСТЕРА
ПРОИЗВОДСТВА И ПЕРЕРАБОТКИ МОЛОКА**



ООО «М9 АГРО»

Москва 2019

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

Заказчик владеет сельскохозяйственными активами в Забайкальском крае. Ввиду близости к быстрорастущему по потреблению молока и молочной продукции рынку КНР, с учетом существующих действующих механизмов поддержки развития товарного производства молока и молочной продукции, а также введенных механизмов поддержки сельскохозяйственного экспорта, Заказчик обладает исключительными ресурсными возможностями по организации производства, переработки и реализации молочной продукции на высоко маржинальный рынок КНР, испытывающий существенный дефицит качественной экологичной молочной продукции и растущий преимущественно за счет импорта.

В данной связи перед Исполнителем стоит задача формирования эффективного и устойчивого инвестиционного проекта, включая осуществление комплексной подготовки к получению кредитного финансирования в целях осуществления строительства первой очереди кластера производства и переработки молока в Забайкальском крае.



НАШЕ ПОНИМАНИЕ СИТУАЦИИ

Перед Исполнителем стоит задача определения сбалансированной структуры создаваемого производства, отвечающего принципам возвратности, платности и срочности инвестиций, требуемых для его создания. При формировании проекта необходимо учесть структуру и характеристики существующей производственной инфраструктуры, которой будет располагать базовое предприятие, доступный для обработки объем земель сельскохозяйственного назначения, политику локализации производства кормов, управления качеством производимой продукции и ее себестоимости.



РЕЗУЛЬТАТОМ РАБОТ ДОЛЖЕН СТАТЬ НЕОБХОДИМЫЙ И ДОСТАТОЧНЫЙ КОМПЛЕКТ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ВКЛЮЧАЮЩИЙ:

- Подготовку компании инициатора проекта к получению кредитного финансирования
- Разработку и определение оптимальной концепции проекта
- Задание на проектирование объекта
- Бизнес-план инвестиционного проекта
- Проектно-сметную документацию
- Исходно-разрешительную документацию по проекту
- Формирование группы связанных контрактов на основе тендеров или условий Заказчика
- Интеграционный блок: защита проекта в банке и проведение кредитного комитета, защита проекта на инвестиционных советах администрации Края, Межведомственную комиссию по координации вопросов кредитования АПК, АО «Корпорация МСП» и иных институтов развития.

НАШ ПОДХОД

ЭТАП 1:

ПОДГОТОВКА КОМПАНИИ ИНИЦИАТОРА ПРОЕКТА

В рамках реализации настоящего этапа Исполнителем будет проведен комплекс работ по определению и приведению в надлежащее состояние (в соответствии с потребностями проекта и требованиями банка) компании инициатора проекта.

РАБОТА БУДЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ В СЛЕДУЮЩИХ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЯХ:

1

Проведение анализа финансового состояния и имеющихся ресурсов компаний Заказчика (имеющегося или планируемого к покупке сельскохозяйственного товаропроизводителя)

2

Анализ ранее осуществленных инвестиций

- *Определение структуры с целью формализации вложения собственных средств в проект*
- *Определение существующих направлений деятельности и потенциала их включения в проект*

3

Формирования баланса инициатора проекта, потенциального залога, и первичной документации подтверждающей ранее осуществленные инвестиции

4

Анализ и формирование стартового залогового фонда для разработки графика освоения кредитной линии

НАШ ПОДХОД

ЭТАП 2:

РАЗРАБОТКА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПТИМАЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА — 1

В рамках данного этапа исполнителем будет разработан набор концепций оборота стада КРС, являющихся основой для формирования технологической цепи, от локализации производства кормов, до внедрения этапов глубокой переработки. Различные концепции оборота стада будут содержать различные подходы к использованию существующей инфраструктуры приобретаемого базового предприятия, включающие ее полную или частичную интеграцию в создаваемое новое производство.

КОНЦЕПЦИИ ОБОРОТА СТАДА

БУДУТ СОДЕРЖАТЬ:

- Структуру стада, в разрезе различных групп, по годам
- Механизмы развития поголовья
- Объемы выпуска товарной продукции животноводства
- Рационы кормления по группам, сводная потребность в кормах по годам
- Потребность в земельных ресурсах при различной доле локализации производства кормов, типа применяемой технологии содержания, с учетом урожайности для агротехнический и агроклиматических условий целевой области размещения объекта

Сформированные концепции оборота стада, формируют архитектуру проекта и позволяют определить потребности в технике и оборудовании необходимом для локализации производства кормов и иных переделов по необходимости.

НАШ ПОДХОД

ЭТАП 2:

РАЗРАБОТКА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПТИМАЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА — 2

Согласно разработанным концепциям оборота стада Исполнитель проводит анализ существующих технологий и оборудования, с целью определения наиболее эффективного состава основного и вспомогательного оборудования для различных концепций.

АНАЛИЗИРУЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ГРУППЫ:

Оборудование для хранения
и производства кормов

Технологическое оборудование
для ферм

Сельскохозяйственная техника

Прочее оборудование для оптимизации
существующих или создаваемых видов
сельскохозяйственного производства

Отбор производственного оборудования будет осуществляться исходя из принципа обеспечения предельной отдачи от инвестиций и обеспечения надлежащего уровня качества продукции в каждом производственном переделе.



РЕЗУЛЬТАТЫ



Агрегируя результаты п.1 и п.2 исполнитель формирует набор концепций проекта. Концепции проекта представляют собой финансово-экономические модели, с детализацией по годам. Далее Исполнителем проводится анализ экономической эффективности проектов, определяются различные уровни рисков для различных концепций, производится SWOT-анализ различных альтернатив, вводятся ключевые показатели эффективности проекта для их сравнения. Результаты работ презентуются Заказчику. После внесения необходимых изменений и дополнений определяется оптимальная концепция проекта, служащая основой для разработки задания на проектирование, проектно-сметной документации и бизнес-плана проекта.

ЭТАП 3:

РАЗРАБОТКА ЗАДАНИЯ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Исполнителем будет разработано задание на проектирование фермы молочного КРС (согласно выбранной концепции) и завода по переработке молока. Задаaniem будет предусмотрено размещение на ферме основных служб – кормовой центр, кормовое обслуживание, ветеринарная служба и служба искусственного осеменения, лаборатории для ветеринарных, обработку навоза на уровне фермы. Задание на проектирование будет учитывать выбранную концепцию интеграции существующих производственных мощностей в создаваемый проект.

Также задание на проектирование будет содержать мастер-план реализуемого проекта. Согласно разработанному мастер-плану будут проанализированы существующие в распоряжении Заказчика площадки под строительство объекта, проведена работа по оценке возможности и целесообразности получения площадки под строительство из состава земель муниципального образования.

На основе разработанного задания на проектирование осуществляется разработка проектно-сметной документации по проекту.

ЭТАП 4:

РАЗРАБОТКА БИЗНЕС-ПЛАНА ПРОЕКТА

На основании утвержденной концепции проекта, с учетом уточненного в Этапе 4 размера инвестиционных затрат, Исполнитель формирует бизнес-план проекта. Далее приведена структура бизнес-плана, разработанная согласно методическим рекомендациям ОАО «Сбербанк».

СТРУКТУРА БИЗНЕС-ПЛАНА

Титульный лист бизнес-плана проекта

1 Краткий обзор (резюме) проекта

2 Инициатор проекта

- 2.1. Общие данные
- 2.2. Учредители (*акционеры*)
- 2.3. Виды и объемы деятельности
- 2.4. Финансовое состояние
- 2.5. Информация о руководителях

3 Существо предлагаемого проекта

- 3.1. Местонахождение объекта
- 3.2. Описание продукта (*услуги*)
- 3.3. Технология производства продукта (*оказания услуги*)
- 3.4. Характеристики закупаемого оборудования (*техники*)
- 3.5. Экологические вопросы производства

4 Анализ положения дел в отрасли

СТРУКТУРА БИЗНЕС-ПЛАНА

5 Анализ рынков сбыта продукции и закупок сырья

- 5.1. Рынок сырья, материалов и комплектующих
- 5.2. Конкуренция на рынке сбыта
- 5.3. Потенциальная емкость рынка сбыта
- 5.4. Маркетинговая стратегия проекта

6 Организационный план

- 6.1. Организационно-правовая форма реализации проекта
- 6.2. Основные партнеры
- 6.3. График реализации проекта
- 6.4. Правовые вопросы осуществления проекта

7 Финансовый план

- 7.1. Условия и допущения, принятые для расчета
- 7.2. Исходные данные
 - 7.2.1. Налоговое окружение
 - 7.2.2. Номенклатура и цены продукции (*услуг*)
 - 7.2.3. План производства
 - 7.2.4. Номенклатура и цены сырья, материалов и пр.
 - 7.2.5. Калькуляция прямых материальных затрат
 - 7.2.6. Численность персонала и заработная плата
 - 7.2.7. Накладные расходы
 - 7.2.8. Капитальные затраты и амортизация
 - 7.2.9. Нормы оборота текущих активов и пассивов
- 7.3. Калькуляция себестоимости продукции (*услуг*)
- 7.4. Расчет выручки
- 7.5. Потребность в первоначальных оборотных средствах
- 7.6. Инвестиционные издержки
- 7.7. Расчет прибылей, убытков и денежных потоков
- 7.8. Источники, формы и условия финансирования
- 7.9. Оценка экономической эффективности проекта

8 Оценка рисков

- 8.1. Анализ чувствительности
- 8.2. Уровень безубыточности
- 8.3. Варианты проекта
- 8.4. Оценка проектных рисков

9 Обеспечение

Таблицы, графики, варианты расчетов, документы.

Наименование (тип) документа	НЕДЕЛИ																																		
	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			
Подготовка базовой документации																																			
Этап 1. Инициатор проекта																																			
Этап 2. Бизнес-план, ГОФ, контракты																																			
Этап 3. Пректная документация																																			
Проектная документация																																			
ИРД																																			
Акт выбора (или схема организации) и обследования земельного участка																																			
ГПЗУ градостроительный план земельного участка																																			
Отчет об инженерно-геологических изысканиях																																			
Отчет об инженерно-экологических изысканиях																																			
Отчет об инженерно-геодезических изысканиях																																			
Технические условия на электроснабжение																																			
Технические условия на теплоснабжение																																			
Технические условия на водоснабжение и канализацию (по необходимости)																																			
Технические условия на телефонизацию и радификацию																																			
Технические условия "Главного управления автомобильных дорог области"																																			
Технические условия ГИБДД.																																			
Управления благоустройства, экологического комитета/мин.природы области																																			
Заключение Департамента по недропользованию																																			
Заключение ФГУЗ "центра гигиены и эпидемиологии "																																			
Заключение "Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека																																			
Заключение историко-культурной экспертизы																																			
Кадастровый план земельного участка																																			
Решение органа местного самоуправления о предоставлении участка.																																			
Гидрогеологическое заключение на предмет фильтрации почвы, наличие организованных источников питьевого водоснабжения и устройства скважины.																																			
Заключение Сельхознадзора о выделении земельного участка под строительство фермы , справка об эпизоотической ситуации в области, справка о наличии сертифицированных скотомогильников либо печи для утилизации биологических отходов на прилегающей территории (без пересечения дорогами от третьей категории и выше)																																			
Справка Гидрометцентра о фоновых загрязнениях в атмосфере																																			
Карта сельскохозяйственных земель для размещения навоза от объекта.																																			
Заключение Государственной экспертизы																																			
Приказ об утверждении ПСД																																			
Разрешение на строительство																																			
Разработка ПСД																																			
Разработка стадии "П"																																			
Экспертиза проекта																																			
Тендеры																																			
Формирование спецификаций по группам поставщиков (оборудование, здания, коровы, общестроительные работы)																																			
Формирование «длинного списка» потенциальных поставщиков																																			
Запрос котировок																																			
Формирование аналитической модели для оценки предложений																																			
Формирование «короткого списка» поставщиков																																			
Формирование контрактов с победителями																																			
Интеграция условий контрактов в график освоения финансирования																																			
Сбор и предоставление в банк документов Заемщика																																			
Проведение рыночной оценки земли и имущественных комплексов, залогов третьих лиц, аккредитованным оценщиком																																			
Уставы, балансы, протоколы собрания учредителей, кадастровые планы, договора аренды и свидетельства о собственности и т.д. по перечню банка																																			
Организационно-политические действия																																			
Вход в регион, инициация команды проекта																																			
Прохождение инвестиционного совета МСХ ЗК																																			
Вход в Банк, рассмотрение проекта																																			
Заключени сюрвейерной компании																																			
Кредитный комитет																																			
Прхождение рабочей группы и межведомственной комиссии по координации вопросов кредитования АПК, вход в реестр льготного инвестиционного кредитования																																			

9 Обеспечение

Таблицы, графики, варианты расчетов, документы.

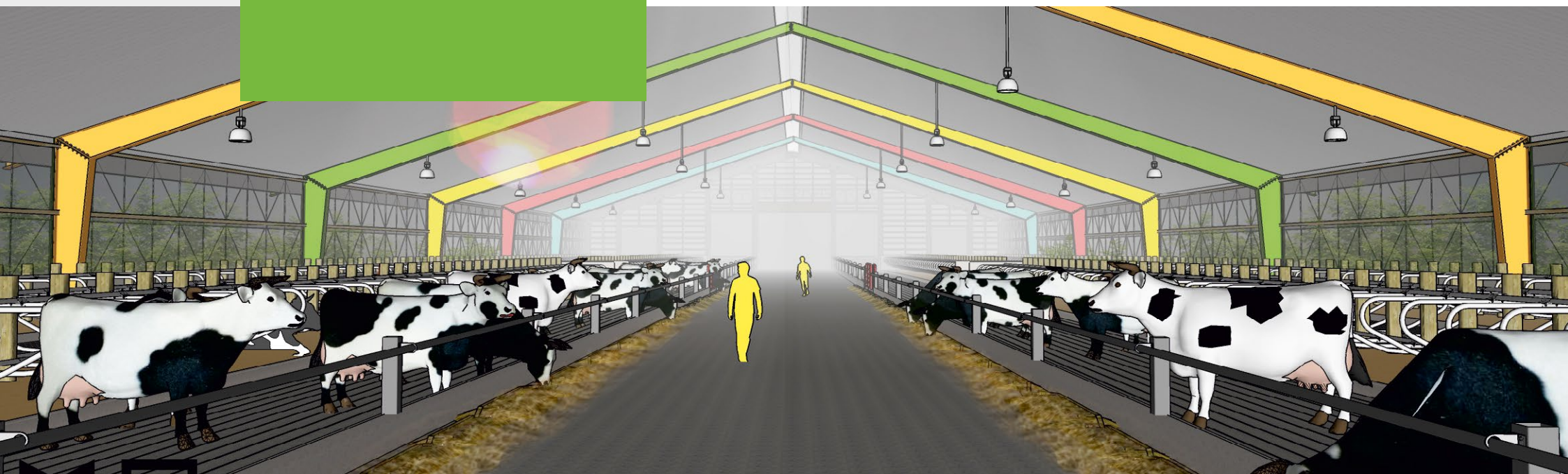
СТРУКТУРА БИЗНЕС-ПЛАНА (продолжение 2)

Наименование работ	Стоимость тыс.руб.	Комментарии/характеристики работ
Услуги технического заказчика на прединвестиционной фазе проекта		Выполнение функций технического Заказчика, работы согласно КП, выдор площадок, разработка и контроль выполнения изысканий, сбор ИРД, технико-экономическое обоснование, тендеры, контракты, согласование кредитного решения
Разработка проектно-сметной документации молочно-товарной фермы и завода по переработке молока		Стадия "Проект", выпуск комплекта тендерной документации, ключевые расчеты для ТУ, межевание, проведение экспертизы проектов
Инженерные изыскания		Геология, геодезия, экология, по 2 объектам (оценочно)
Справки/разрешения		Межевания, кадастровые паспорта, экспертизы для Роспотребнадзора, установление санитарно-защитной зоны, схемы организации дорожного движения и пр.
Заключение сюрвейерной компании		При бюджете проекта более 1 млрд требуется в Сбербанке. Очевидно - Нео Центр
Итого:		

Также в рамках данного этапа Исполнитель формирует календарный план-график реализации проекта и освоения кредитной линии, в соответствии с нормативными показателями по достаточности залогов, соотношению собственных и заемных средств, коэффициента покрытия.

ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП

Общей задачей прединвестиционного этапа является формирование и продвижение полного комплекта взаимосвязанных исходно-разрешительных, финансовых, проектных и прочих документов, требуемых для проведения кредитного комитета и открытия кредитной линии. Прединвестиционный этап состоит из следующих крупных блоков:



ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП

ЭТАП 1:

ПОЛУЧЕНИЕ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И СОГЛАСОВАНИЙ

Основной задачей данного блока работ, является получения полного комплекта согласований и разрешений, необходимых для проведения кредитного комитета ОАО «Сбербанк» и экспертизы архитектурно-строительного проекта, **согласно** ниже приведенному списку:

БАНК

- Право собственности на площадку под строительство, или договор аренды
- ГПЗУ земельного участка
- ПСД
- Отчеты об инженерных изысканиях
- Заключение государственной экспертизы
- Разрешение на строительство
- Приказ об утверждении ПСД

ЭКСПЕРТИЗА

- Топогеодезическая подоснова в масштабе 1: 500 представленная заказчиком
- Акт выбора и обследования земельного участка
- ГПЗУ градостроительный план земельного участка
- Отчет об инженерно-геологических изысканиях
- Отчет об инженерно-экологических изысканиях
- Отчет об инженерно-геодезических изысканиях
- Технические условия на электроснабжение

ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП

ПРОДОЛЖЕНИЕ СПИСКА:

- Контракты
- ГОФ (график освоения финансирования)
- Свидетельства СРО, сертификаты происхождения и т.д.
- Технические условия на теплоснабжение
- Технические условия на водоснабжение и канализацию
- Технические условия на телефонизацию и радиификацию
- Технические условия “Главного управления автомобильных дорог области”
- Технические условия ГИБДД, Управления благоустройства, экологического комитета
- Заключение Департамента по недропользованию
- Заключение ФГУЗ “центра гигиены и эпидемиологии ”
- Заключение “Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека ”
- Заключение историко-культурной экспертизы
- Кадастровый план земельного участка
- Решение органа местного самоуправления о предоставлении участка
- Гидрогеологическое заключение на предмет фильтрации почвы, наличие организованных источников питьевого водоснабжения и устройства скважины

ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП

ПРОДОЛЖЕНИЕ СПИСКА:

- Заключение Сельхознадзора о выделении земельного участка под строительство фермы , справка об эпизоотической ситуации в области, справка о наличии сертифицированных скотомогильников либо печи для утилизации биологических отходов на прилегающей территории (без пересечения дорогами от третьей категории и выше)
- Справка Гидрометцентра о фоновых загрязнениях в атмосфере
- Карта сельскохозяйственных земель для размещения навоза от объекта.

■ Разработка задания на проектирование объекта и отбор площадки входят в обязанности Исполнителя в рамках реализации настоящего Договора.



ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП



ЭТАП 2:

ПРОВЕДЕНИЕ ТЕНДЕРОВ И ФОРМИРОВАНИЕ КОНТРАКТОВ

Основной целью реализации данного блока является проведение отбора поставщиков работ товаров и услуг по следующим блокам:

- Комплекты зданий
- Основное технологическое оборудование и оборудование для обслуживания комплекса
- Племенной скот
- Сельскохозяйственная техника

ОТБОР ПОСТАВЩИКОВ И ФОРМИРОВАНИЕ КОНТРАКТОВ ПРОИСХОДИТ СОГЛАСНО СЛЕДУЮЩЕЙ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ:

- 1** Формирование спецификаций по группам поставщиков (оборудование, здания, коровы, общестроительные работы)
- 2** Формирование «длинного списка» потенциальных поставщиков
- 3** Запрос котировок
- 4** Формирование аналитической модели для оценки предложений
- 5** Проведение отбора и формирование «короткого списка» поставщиков
- 6** Формирование контрактов с победителями
- 7** Сопряжение условий контрактов с графиком освоения финансирования, согласованного с кредитором проекта

ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП



ЭТАП 3:

ИНТЕГРАЦИОННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ

Основные функции данного блока работ лежат в плоскости организации взаимодействия между всеми участниками проекта, кредитующей организацией и органом управления сельским хозяйством региона, в части обеспечения принятия и применения:

1

Разработанного графика реализации проекта (освоения кредитной линии)

2

Соответствия запроектированных типов технологического и функционального оборудования нормам субсидирования

3

Оптимизации сроков и условий освоения кредитной линии, поставок продукции и оказания услуг подрядчиками

4

Максимизации объемов субсидирования, в относительном и абсолютном выражениях

5

Проведение кредитного комитета, прохождение инвестиционного совета и комиссии по координации вопросов кредитования АПК, АО «Корпорация МСП» и иных институтов развития



ПРЕДЛАГАЕМ СВОЙ ОПЫТ И ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС
УСЛУГ ДЛЯ УСПЕШНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ
МОЛОЧНОГО ЖИВОТНОВОДСТВА

+7 (495) 120-0170
office@m9development.ru
m9development.ru