

**CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC GIẢI KHÁT CHƯƠNG DƯƠNG**

606 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 38367 518

Fax: (028) 38367 176

Website: [www.cdbeco.com.vn](http://www.cdbeco.com.vn)Email: [info@cdbeco.com.vn](mailto:info@cdbeco.com.vn)

No.: 07 /2025/TTr-HDQT

Tp HCM, ngày 10. tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH****V/v: Phê duyệt khoản vay mới từ Sabeco cho giai đoạn 2025 - 2026****Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Nước giải khát Chương Dương**

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt khoản vay mới từ SABECO với các nội dung như sau:

**1. Tình hình hiện nay của CDBECO****1.1 Các khó khăn CDBECO đang gặp phải:**

- Hoạt động kinh doanh của CDBECO liên tiếp bị lỗ kể từ năm 2021 (đỉnh điểm là kết quả hoạt động năm 2023 lỗ 119 tỷ) nguyên nhân chủ yếu đến từ chi phí tăng khi dời nhà máy về Nhơn Trạch, những thay đổi trong nhân sự quản lý cấp cao, dự án MP3 chưa đạt công suất tối đa do vấn đề giấy phép xây dựng dẫn đến doanh thu thấp hơn dự kiến,... gây thiếu hụt về dòng tiền, và tác động lớn nhất là sự gia tăng chi phí thuê đất do các quy định mới về đất đai được áp dụng từ tháng 8 năm 2024.

Chi phí tiền thuê đất thống kê theo các năm như sau:

Địa điểm	Đvt: tỷ đồng				
	2022A	2023A	2024A	2025BG	2026FC
Quận 1 (606 VVK)	13.3	57.5	26.1	43.7	43.7
Quận Tân Phú	0.3	0.3	0.5	0.7	0.7
Quận Thủ Đức	1.1	1.4	2.1	2.7	2.7
Quận 6	0.3	0.5	2.0	1.4	1.4
Tổng cộng	15.0	59.7	30.7	48.5	48.5

- Chi phí tiền thuê đất 2026 dự kiến bằng với chi phí ước tính trong kế hoạch tài chính năm 2025.

- Năm 2024 cho thấy sự phục hồi, thể hiện ở sản lượng bán hàng tăng 34% so với năm 2023 và khoản lỗ còn -65 tỷ (từ -119 tỷ).

- Tỷ lệ thuê kho bình quân từ dự án MP3 vẫn còn ở mức thấp (tỷ lệ lấp đầy đạt 51% ở năm 2024; kỳ vọng tăng đến 65% trong năm 2025).

## 1.2 Kế hoạch kinh doanh 2025 – 2026 và dự kiến luồng tiền:

### ➤ Kế hoạch kinh doanh:

Trong năm 2025, CDBECO xác định mục tiêu tăng trưởng khối lượng hàng bán tăng 38% (tương đương +4.1tr lít) với những mục tiêu cụ thể trong triển khai như sau:

- Mở rộng mạng lưới phân phối ra khu vực miền Đông, miền Tây, miền Trung; dự kiến mở 12 Nhà phân phối mới (đóng góp tăng khối lượng hàng bán trong năm 2025 là 3.4tr lít)
- Phân nhóm hệ thống phân phối theo năng lực bán hàng, bao gồm các cấp Nhà phân phối nhóm 1, nhóm 2, đại lý. Mục tiêu mở mới 30 đại lý, đóng góp thêm khối lượng 700.000lít hàng bán trong năm 2025.
- Xây dựng chương trình “Câu lạc bộ” cho các Nhà phân phối để quảng bá hình ảnh và hỗ trợ Nhà phân phối bán sản phẩm Chương Dương.

Ngoài ra, CDBECO đang nỗ lực tăng tỷ lệ lấp đầy tại MP3 để thúc đẩy doanh thu và tối ưu hóa dòng tiền.

Các hoạt động này chủ yếu sẽ mang lại dòng tiền để trang trải chi phí hoạt động nhưng không thể bù đắp được chi phí thuê đất tăng đáng kể, nhiều hơn trong năm 2025 và có thể tiếp tục tăng ở năm 2026. Việc cung cấp các khoản vay mới chủ yếu hỗ trợ thanh toán các chi phí này.

Hạng mục	Đơn vị tính	Thực hiện 2024 (A)	Kế hoạch 2025 (B)	Tỷ lệ tăng trưởng theo % (B-A)/(A)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	183.28	260.34	42%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(65.59)	(80.49)	- 23%

### ➤ Dự kiến luồng tiền:

Với kế hoạch kinh doanh 2025 dự kiến luồng tiền ước tính sẽ thiếu hụt 45 tỷ ở năm 2025 và 15 tỷ ở năm 2026.

Tuy nhiên, chúng tôi nhận định trong kịch bản thận trọng hơn với ước tính mảng kinh doanh nước giải khát chỉ đạt mức tăng +29% và tỷ lệ lấp đầy cho thuê kho trong năm 2025 dự kiến tối thiểu bằng năm 2024 là 51%. Theo đó, nguồn tiền của CDBECO ước tính cần bổ sung 65 tỷ cho năm 2025 và thêm 45 tỷ cho năm 2026.

Cơ sở của giả định này đến từ sự hạn chế trong danh mục sản phẩm kinh doanh, mức tăng trưởng của thị trường ở hiện tại một chiến lược phân phối chậm hơn ở các thị trường khác nhau; đồng thời, tỷ lệ thuê kho thực tế được điều chỉnh dựa trên các hợp đồng thuê kho hiện có tại cuối năm 2024.

Sự thiếu hụt về dòng tiền của CDBECO sẽ rơi vào tháng 5, 10/2025, là thời điểm CDBECO phải thanh toán chi phí thuê đất theo thông lệ hàng năm

## 2. Giải pháp trả nợ vay:

- CDBECO thực hiện thúc đẩy tăng trưởng kinh doanh theo kế hoạch và tăng tỷ lệ lấp đầy tại MP3 để đẩy mạnh nguồn thu, tối ưu hóa dòng tiền.
- CDBECO thực hiện tái cấu trúc Công ty để tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi, tối ưu hoá nguồn lực, tăng cường hiệu quả hoạt động kinh doanh cốt lõi.

## 3. Nội dung trình phê duyệt khoản vay từ SABECO

**Điều 1:** Phê duyệt các khoản vay mới cho CDBECO từ SABECO với nội dung chủ yếu của khoản vay mới như sau :

Mục	Chi tiết
Bên Cho Vay	TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BIA-RƯỢU-NƯỚC GIẢI KHÁT SÀI GÒN (SABECO).
Bên Vay	CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC GIẢI KHÁT CHUÔNG DƯƠNG (“CDBECO”)
Hạn mức vay	Năm 2025: 65 Tỷ VND (Sáu mươi lăm tỷ đồng) Năm 2026: 45 Tỷ VND (Bốn mươi lăm tỷ đồng)  Cho phép tối đa 2 lần giải ngân từng năm vào thời điểm nhu cầu vốn lưu động thực tế bị thiếu hụt. Số tiền thực tế giải ngân (“Khoản vay”) qua các đợt đảm bảo không vượt hạn mức từng năm nêu trên.
Đồng tiền vay	Tiền VND.
Mục đích vay	Đảm bảo các nhu cầu về vốn lưu động cho CDBECO nhưng không bao gồm trả lãi và nợ vay của các Hợp đồng vay hiện tại với SABECO.
Thời hạn vay	Tối đa 12 tháng kể từ ngày thực tế giải ngân từng đợt.
Kỳ hạn trả nợ gốc	Trả nợ gốc một lần vào cuối Thời hạn vay hoặc trả một phần hay toàn bộ nợ gốc trước hạn (nếu có) và không bị phạt trả trước hạn.  Khi trả trước hạn, Bên Vay trả nợ gốc kèm lãi vay tương ứng phần nợ gốc vay trả nợ trước hạn.
Kỳ hạn trả lãi vay	Lãi vay trên nợ gốc của từng Khoản vay sẽ được thanh toán vào ngày thanh toán Khoản vay dựa trên số ngày vay thực tế phát sinh trong năm (365 ngày/năm).
Lãi vay (*)	- Là lãi suất thể hiện và được xác nhận bởi Bên Cho Vay trên Yêu cầu giải ngân.  - Vào thời điểm CDBECO thông báo nhu cầu giải ngân, SABECO sẽ tham khảo lãi vay và lãi gửi tương ứng kỳ hạn vay tại các Ngân hàng được phép giao dịch. Lãi suất vay nội bộ là lãi suất thỏa thuận giữa 2 Bên sao cho không thấp hơn lãi suất vay thấp nhất cũng như không thấp hơn lãi suất gửi cao nhất tương ứng kỳ hạn vay tham khảo từ các bảng chào của các Ngân hàng vào gần ngày giải ngân.



<b>Nguồn trả nợ</b>	CDBECO cam kết dùng mọi nguồn vốn/nguồn tiền khác mà CDBECO có để hoàn trả các khoản vay của SABECO.
<b>Biện pháp bảo đảm khoản vay</b>	Tín chấp

**Điều 2:** Giao Người Đại Diện theo Pháp Luật tại “CDBECO” thực hiện các công việc cần thiết để:

- Ký kết Hợp Đồng Vay và tất cả tài liệu/ thỏa thuận/ hồ sơ cần thiết để hoàn thành giao dịch vay nêu trên giữa SABECO và CDBECO; kiểm soát khoản vay theo quy định.
- Sửa đổi Hợp đồng vay nếu xét thấy cần thiết và đáng làm một cách hợp lý, bao gồm việc ký kết tài liệu/ thỏa thuận/ hồ sơ cần thiết để sửa đổi Hợp đồng vay. *thực*

Trân trọng,

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu VP HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



Tan Teck Chuan Lester