TCT CP BIA - RƯỢU- NGK SÀI GÒN
CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC GIẢI KHÁT CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 03 /2024-TTr-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 08 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v: Phê duyệt gia hạn trả nợ khoản vay từ SABECO

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC GIẢI KHÁT CHƯƠNG DƯƠNG

Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Nước Giải Khát Chương Dương (CDBECO) kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt việc gia hạn trả nợ khoản vay từ Tổng Công ty cổ phần Bia – Rượu – Nước giải khát Sài Gòn (SABECO) với các nội dung cụ thể như sau:

I. CĂN CỨ:

- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/01/2023 của Đại hội đồng cổ đông CDBECO phê duyệt khoản vay ngắn hạn 138 tỷ VND từ SABECO trong thời gian CDBECO tiến hành thủ tục lấy ý kiến cổ đông thiểu số về việc cho phép CDBECO tăng vốn để tài trợ dự án "Xây dựng nhà kho/ Nhà xưởng cho thuê theo yêu cầu" tại Mỹ Phước 3, và cho phép CDBECO được vay ứng trước 50 tỷ VND sau khi Hội Đồng Quản Trị CDBECO phê duyệt theo Nghị quyết số 22/NQ-HĐQT ngày 30/11/2022.
- Căn cứ Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT ngày 24/7/2023 được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị CDBECO về việc phê duyệt gia hạn thêm tối đa 12 tháng về việc trả nợ khoản gốc vay 138 tỷ đồng từ SABECO cùng lãi vay nhập gốc.
- Căn cứ Nghị quyết số 22A/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/10/2023 của Đại hội đồng cổ đông CDBECO phê duyệt khoản vay nội bộ mới từ SABECO cho CDBECO để thanh toán các khoản vay SATRACO, SCBVN; các khoản thanh toán còn lại của dự án Mỹ Phước 3 và một phần tiền cung cấp cho sự thiếu hụt vốn, số tiền vay mới là 288 tỷ đồng và thời hạn vay tối đa 12 tháng.

II. THỰC TRẠNG TÀI CHÍNH TẠI CDBECO:

1. Cập nhật tình hình sử dụng vốn vay từ SABECO đến 30/06/2024:

Bảng 1. Tình hình giải ngân khoản vay nội bộ

STT	HẠN MỨC VAY NỘI BỘ		THỰC TẾ GIẢI NGÂN					GIA HẠN KHOẢN VAY			
	Hạn mức	Mục đích vay	Ngày giải ngân	Số tiền giải ngân	Lãi suất lúc giải ngân	Thời gian áp dụng	Tiền lãi vay	Gốc vay	Lãi suất gia hạn	Thời gian áp dụng	Tiền lãi vay
1	138 Tỷ VND	Tài trợ dự án MP3	2-Dec-22	50 Tỷ VND	8.8%/năm	2Dec2022 - 2Dec2023	~4.4 Tỷ VND	Lãi 4.4 Tỷ nhập gốc 50 Tỷ, gia hạn 1 năm	5%/năm	2Dec2023 - 2Dec2024	~2.7 Tỷ VND
2			17-Jan-23	88 Tỷ VND	9.2%/năm	17Jan2023 - 2Dec2023	~7 Tỷ VND	Lãi 7Tỷ nhập gốc 88 Tỷ, gia hạn 1 năm	5%/năm	2Dec2023 - 2Dec2024	~4.7 Tỷ VND
3	288 Tỷ VND	Trả nợ vay SCBVN + SATRACO tài trợ dự án MP3 và hỗ trợ phần thiếu hụt vốn lưu động	26-Oct-23	288 Tỷ VND	5.8%/năm	26Oct2023 - 26Oct2024	~16.75 Tỷ VND	Sẽ đến hạn gốc 288 Tỷ + lãi 16.75 Tỷ vào 26Oct2024			

Bảng 2. Tình hình sử dụng vốn vay nội bộ

STT	Khoản mục	Số tiền (VND)
A.	**CDBECO nhận nợ vay từ SABECO:**	**426.000.000.000**
-	Khoản vay SABECO (Dec2022)	50.000.000.000
-	Khoản vay SABECO (Jan2023)	88.000.000.000
-	Khoản vay SABECO (Oct2023)	288.000.000.000
B.	**CDBECO dùng nguồn trên để thanh toán dự án MP3:**	**285.397.525.407**
-	Trả gốc vay Ngân hàng SCBVN tài trợ dự án MP3	134.849.643.497
-	Trả lãi vay Ngân hàng SCBVN tài trợ dự án MP3	3.715.790.978
-	Trả gốc vay SATRACO tài trợ dự án MP3	50.000.000.000
-	Trả lãi vay SATRACO tài trợ dự án MP3	802.602.740
-	CDBECO chi trả khác về dự án MP3	96.029.488.192
C.	**CDBECO dùng nguồn trên để thanh toán vốn lưu động:**	**80.602.474.593**
-	Trả gốc vay Ngân hàng SCBVN về vay bổ sung VLĐ	57.138.774.919
-	Trả lãi vay Ngân hàng SCBVN về vay bổ sung VLĐ	928.914.551
-	CDBECO chi trả khác về vốn lưu động	22.534.785.123
D.	**Số tiền còn lại = A - B - C**	**60.000.000.000**
Ghi chú: Số tiền còn lại 60 Tỷ VND: hiện CDBECO đang gửi kỳ hạn 1-3 tháng tại Ngân hàng. Số tiền này dùng để chi trả các khoản phải thanh toán còn lại với nhà thầu xây dựng COFICO và các nhà thầu tư vấn khác liên quan dự án MP3, sau khi các nhà thầu hoàn tất hồ sơ đề nghị thanh toán		

2. Tổng chi phí cho dự án MP3 chi tiết – cập nhật tiến độ thanh toán và dự phóng chi phí còn phải thanh toán:

Bảng 3. Chi phí cho dự án MP3

No	Description COSTS OF MP3 PAYMENT	Paid amount (including VAT)	Remaining to pay		Total
			Jul-Dec'24	After Dec'24	
1	**Construction cost**	**199.732.241.824**	**40.521.688.928**	-	**240.253.930.752**
1,1	COFICO - general contractor	191.402.403.824	37.568.001.928	-	228.970.405.752
1,2	Fee of management for Project development	7.337.088.000	2.853.312.000	-	10.190.400.000
1,3	Fee of consultant and auditing	992.750.000	100.375.000	-	1.093.125.000
2	**Sub cost of Construction**	**2.070.578.868**	-	-	**2.070.578.868**
1,4	The warehouse concept design of land 7.5ha at MP3 Industrial Park	19.800.000	-	-	19.800.000
1,5	Preparation of Preliminary Cost Estimate for land 7.5ha at MP3 Industrial Park	71.500.000	-	-	71.500.000
1,6	Valuation service for land use right	138.700.000	-	-	138.700.000
1,7	fence contruction	1.048.528.868	-	-	1.048.528.868
1,8	Other things relevance to MP3	792.050.000	-	-	792.050.000
3	**Land rental and infrastures maintain**	**76.303.290.433**	**604.880.100**	**61.255.517.400**	**138.163.687.933**
4	**Consultancy Services Agreement**	**2.773.020.565**	**1.331.201.980**		**4.104.222.544**
5	**Interest payment for loan SCBVN sponsoring the project**	**3.715.790.978**			**3.715.790.978**
6	**Interest payment for loan Straco sponsoring the project**	**802.602.740**			**802.602.740**
	TOTAL (1+2+3+4+5+6)	**285.397.525.407**	**42.457.771.008**	**61.255.517.400**	**389.110.813.815**

III. CÁC KHÓ KHĂN CÙNG DỰ TOÁN DÒNG TIỀN TẠI CDBECO QUÝ 3 & 4'2024:

1. Dự toán dòng tiền:

Vui lòng tham khảo bảng tính excel đính kèm, cùng bảng tính lãi vay của 2 khoản vay SABECO.

Bảng 4: Dự toán dòng tiền:

Shortfall:	75,282,237,504	74,612,689,692	73,339,811,168	72,639,842,576	(241,029,900,669)	(280,924,959,716)	(434,781,411,966)
	Jun-24 Actual	Jul-24 Forcast	Aug-24 Forcast	Sep-24 Forcast	Oct-24 Forcast	Nov-24 Forcast	Dec-24 Forcast
Số dư tiền đang có/ cash hold	23,529,489,913	15,282,237,504	24,612,689,692	33,339,811,168	32,639,842,576	(241,029,900,669)	(280,924,959,716)
Thực thu & Dự thu/ Cashflow in (estimated)	15,151,345,094	61,080,310,202	21,194,272,671	13,759,423,804	67,788,402,579	19,336,777,621	31,041,590,782
Thu từ kinh doanh/ Received from sales	13,960,667,401	7,788,959,624	9,259,552,231	11,826,703,364	15,853,682,139	17,403,057,181	29,191,428,782
Chuyển từ tài khoản tiền gửi/ Transfer deposit to current account	-	40,000,000,000	10,000,000,000		40,000,000,000		
Thu từ kho MP3/ Received from MP3 warehouse	1,045,000,000	1,932,720,440	1,932,720,440	1,932,720,440	1,932,720,440	1,932,720,440	1,850,162,000
Doanh thu khác/ Other Income	145,677,693	1,358,630,138	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
Thực chi & Dự Chi/ Cash flow out	23,398,597,503	41,749,858,014	12,467,151,195	14,459,392,396	331,458,145,824	59,230,836,667	184,898,043,033
Trả SABECO/ Repay to SABECO	-	-	-	-	304,749,764,384	-	156,969,942,423
- Trả khoản gốc/ Principal amount					288,000,000,000		149,475,682,192
- Trả khoản lãi vay/ Loan interest					16,749,764,384		7,494,260,231
Others-WC	23,398,597,503	41,749,858,014	12,467,151,195	14,459,392,396	26,708,381,440	59,230,836,667	27,928,100,610
- Payments for suppliers	17,793,926,008	5,452,271,737	6,481,686,562	8,278,692,355	11,097,577,497	12,182,140,027	20,434,000,148
- Payment for Nhon Trach factory rental	1,617,159,268	1,617,159,268	1,617,159,268	1,617,159,268	1,617,159,268	1,617,159,268	1,617,159,268
- 606 VVK land rental (2nd installment)	-				7,625,771,367		
- Thu Duc, District 6, Go Dau- Tan Phu land rentals (2nd installment)	-				1,561,058,304		
- Tax	133,287,404	-					
- Salary and social heath insurances	3,463,851,675	3,853,961,949	3,468,565,754	3,468,565,754	3,468,565,754	3,468,565,754	3,468,565,754
- COFICO				-		37,568,001,928	
Số dư tiền thiếu/ shortfall	15,282,237,504	24,612,689,692	33,339,811,168	32,639,842,576	(241,029,900,669)	(280,924,959,716)	(434,781,411,966)

Với dự báo dòng tiền như nêu ở bảng trên, đến tháng 10 & tháng 12/2024 nếu phải thanh toán các khoản nợ vay của SABECO (*bao gồm gốc & lãi vay*) thì CDBECO sẽ bị thiếu nguồn tiền nghiêm trọng (âm khoảng 241.0 tỷ vào tháng 10, và âm 434.8 tỷ vào tháng 12/2024), ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của CDBECO. Vì vậy, CDBECO không thể trả nợ vay đúng thời hạn trong năm 2024 cho SABECO như cam kết.

2. Các khó khăn CDBECO đang gặp phải:

- Chủ trương chuyển giao dự án MP3 được hoãn lại do điều kiện kinh tế vĩ mô không thuận lợi dẫn đến nguồn cầu nhà kho chưa phục hồi. Theo JLL (Jones Lang LaSalle)- Đơn vị tư vấn về bất động sản, tình hình kinh tế vĩ mô không ổn định dẫn đến sự đình trệ của hoạt động xuất nhập khẩu, kéo theo nhu cầu thuê nhà kho xây sẵn giảm mạnh. Kết quả là dòng tiền kỳ vọng từ việc chuyển giao dự án MP3 chưa được hiện thực hóa.

- Bên cạnh đó, dự án MP3 hiện hồ sơ pháp lý chưa hoàn thiện như các khó khăn được nêu dưới đây, việc này đang ảnh hưởng đến tiến độ định giá và các chủ trương mà Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt trong năm 2023:

  - Dự án Mỹ Phước 3 phải chuyển đổi từ việc cho một đơn vị thuê (Wanek) thành cho nhiều đơn vị thuê (có thể là Wanek, TBC Ball và các bên thuê khác). Phiên họp HĐQT CDBECO ngày 18/07/2022 Giám Đốc CDBECO đã báo cáo cập nhật dự án MP3.
  - Việc xây dựng các nhà kho đã cơ bản hoàn thành, trong đó Giai đoạn 1 của dự án đã hoàn thành 100% (nhà kho 3 và 4) và Giai đoạn 2 đã xây dựng được 97% (nhà kho 1 và 2) tại 31/11/2023 và đã hoàn thành 100% tại 31/12/2023 trừ giấy phép xây dựng vẫn chưa được duyệt bởi Chính quyền Bình Dương.
  - Về mặt giấy phép, CDBECO và đội ngũ tư vấn đang làm việc chặt chẽ với nhà thầu chính để xin các giấy phép cần thiết để đưa dự án vào hoạt động. Do thay đổi về quá trình phê duyệt cũng như nhân lực phê duyệt trong Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp Bình Dương ("BQLCKCNBD") từ năm 2022 đến nay nên các giấy phép bị trì hoãn so với dự tính ban đầu, dẫn đến việc bàn giao kho để cho thuê cũng bị trì hoãn, theo đó cũng tăng áp lực về dòng tiền.

- Trong tháng 5/2023, CDBECO đã nộp để xin cấp giấy phép xây dựng, và vào ngày 22/06/2023, BQLCKDNBD đã phê duyệt giấy phép xây dựng giai đoạn 2. Mục tiêu để đạt được giấy phép xây dựng Giai đoạn 1 đã dự kiến có từ tháng 08/2023. Nhưng đã bị hoãn nhiều lần. Mãi đến 24/7/2024 vừa qua, Đại diện Ban Quản lý Các KCN tỉnh Bình Dương mới tổ chức họp với Nhà đầu tư (kèm theo Biên bản họp) và dự kiến sẽ có được Giấy phép Xây dựng và Giấy phép Chấp thuận cho Kho 3 và 4 vào cuối năm 2024.

Sau đây, chúng tôi xin cập nhật quá trình và tiến độ hoàn thành dự án như sau:

STT	Hạng Mục	Thời gian dự kiến	Ghi chú
1	Quy hoạch chi tiết 1/500	13/01/2023	*đã được chấp thuận*
2	Nghiên cứu khả thi đầu tư dự án	16/02/2023	*đã được chấp thuận*
3a	Giấy phép xây dựng Kho 1 & 2	22/06/2023	*đã được chấp thuận*
3b	Giấy phép xây dựng Kho 3 & 4	*Dự kiến vào cuối tháng cuối 11/2024*	-
4a	Giấy phép nghiệm thu Kho 1 & 2	30/11/2023	*đã được chấp thuận*
4b	Giấy phép nghiệm thu Kho 3 & 4	*Dự kiến vào cuối tháng 12/2024*	-

IV. PHƯƠNG ÁN TRẢ NỢ VAY SABECO:

CDBECO thực hiện những giải pháp sau để cải thiện kết quả kinh doanh:

1. **Chiến lược giá và tối ưu hóa chi phí**:
   - Điều chỉnh giá bán để gia tăng sức cạnh tranh trên thị trường
   - Tối ưu hóa chi phí sản xuất sản phẩm
   - Tìm kiếm nhà cung cấp cạnh tranh và thương lượng giá mua nguyên vật liệu tốt hơn.
2. **Chiến lược khuyến mãi và bán hàng**:
   - Xây dựng và chuẩn hóa chính sách bán hàng mang tính cạnh tranh cao trên thị trường.
   - Đẩy mạnh đầu tư vào dòng sản phẩm chính hiện hữu gia tăng sản lượng
   - Phát triển dòng sản phẩm mới với phân khúc bình dân, nhằm mở rộng các thị trường mới chưa khai thác và đa dạng hóa danh mục sản phẩm.
3. **Tiếp tục thực hiện kiểm soát chi phí, theo dõi và kiểm soát chặt chẽ chi phí hoạt động để tối ưu hóa nguồn lực và có lợi nhuận.**
4. **Tích cực tìm kiếm người thuê để lấp đầy diện tích cho thuê kho tại MP3.**
5. **CDBECO tiếp tục khảo sát định giá, lên kế hoạch & xúc tiến nhanh việc chuyển giao dự án MP3 để số tiền thu được sau khi chuyển giao sẽ được sử dụng hoàn trả toàn bộ dư nợ các khoản vay từ SABECO.**

V. ĐỀ XUẤT TRÌNH PHÊ DUYỆT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CDBECO:

1. Phê duyệt CDBECO gia hạn việc trả nợ vay cho SABECO với khoản gốc vay là 288 tỷ VND (Hai trăm tám mươi tám tỷ đồng chẵn) cùng lãi vay năm 2024 thêm tối đa 12 tháng từ ngày đến hạn 26/10/2024 đến ngày 26/10/2025. Các điều kiện vay khác tùy xem xét của SABECO.

2. Phê duyệt gia hạn tiếp tục thêm tối đa 12 tháng nữa từ ngày đến hạn 02/12/2024 đến ngày 02/12/2025 đối với khoản vay từ SABECO số tiền nợ gốc 138 tỷ VND (một trăm ba mươi tám tỷ chẵn) và lãi vay phải trả năm 2023 nhập gốc là 11,475,682,192 VND (mười một tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu ,sáu trăm tám mươi hai nghìn, một trăm chín mươi hai đồng) cùng lãi vay phải trả năm 2024 . Các điều kiện vay khác tùy xem xét của SABECO.

Trân trọng./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC GIẢI KHÁT CHƯƠNG DƯƠNG

Tan Teck Chuan Lester

CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC GIẢI KHÁT CHƯƠNG DƯƠNG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC GIẢI KHÁT CHƯƠNG DƯƠNG
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 1, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC GIẢI KHÁT CHƯƠNG DƯƠNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0300584564
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2024-09-05 09:43:48
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *VP HDQT;*