



CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC GIẢI KHÁT CHUÔNG DƯƠNG

606 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 38367 518 Fax: (028) 38367 176

Website: www.cdbeco.com.vn Email: info@cdbeco.com.vn



Tp HCM, ngày 07 tháng 02 năm 2026

Dự thảo
Draft

TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM

V/v: Nội dung đề xuất phê duyệt số 3 của Tờ trình 01/2026/TTr-HĐQT
ATTACHED DOCUMENT:

Re: Proposal item no. 3 of Proposal 01/2026/TTr-HĐQT

Kính gửi/ To:

CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN NƯỚC GIẢI KHÁT CHUÔNG DƯƠNG
SHAREHOLDERS OF CHUONG DUONG BEVERAGES JSC

CDBECO nhận được chào mua từ F&N Ventures, trong đó thể hiện sự quan tâm mua lại dự án nước giải khát tại Nhơn Trạch III, cụ thể là tài sản của hoạt động mảng Nước giải khát không cồn, bao gồm tài sản cố định, thương hiệu, và hàng tồn kho.

CDBECO received an offer from F&N Ventures, quoting their interest to buy over company's project in Nhon Trach III, this refers to the NAB business including the tangible assets, the brand and the related inventory.

Các thông tin chính bao gồm:

Key information of the offer is:

1. Thông tin về Bên mua:

- Fraser and Neave, Limited, một công ty được thành lập tại Singapore và niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore (SGX-ST), dự kiến sẽ sử dụng công ty con do mình sở hữu 100% được thành lập tại Singapore là F&N Ventures Pte. Ltd., làm nhà đầu tư nước ngoài cho Giao dịch này.

Fraser and Neave, Limited, a company incorporated in Singapore and listed on the Singapore Exchange Securities Trading Limited ("SGX-ST") intends to use its Singapore incorporated wholly-owned subsidiary, F&N Ventures Pte. Ltd., as the foreign investor in respect of the Transaction.

- Tập đoàn F&N hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực thực phẩm và đồ uống, in ấn và xuất bản. F&N được thành lập vào năm 1883, là nhà sản xuất nước giải khát có ga tại khu vực Đông Nam Á. Ngày nay, tập đoàn F&N được công nhận là một tập đoàn hàng tiêu dùng hàng đầu Đông Nam Á với chuyên môn và vị thế nổi bật trong ngành thực phẩm & đồ uống cũng như xuất bản và in ấn. Với thế mạnh về tiếp thị và phân phối, nghiên cứu và phát triển, thương hiệu và quản lý tài chính, cùng với nhiều năm kinh nghiệm trong hoạt động mua bán – sáp nhập, F&N cung cấp các



nguồn lực và định hướng chiến lược cho các công ty con trong các mảng hoạt động của mình.

The F&N Group is principally engaged in the food and beverage, printing and publishing businesses. F&N was founded as a producer of aerated water in Southeast Asia in 1883. Today, the F&N Group is recognised as a leading Southeast Asian consumer group with expertise and prominent standing in the food and beverage and publishing and printing industries. Leveraging on its strengths in marketing and distribution, research and development, brands and financial management, as well as years of acquisition experience, F&N provides key resources and sets strategic directions for its subsidiaries across its operating segments.

- Hiện nay, Tập đoàn F&N sở hữu danh mục các thương hiệu uy tín với vị thế dẫn đầu thị trường vững mạnh. Trong năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025, F&N ghi nhận doanh thu hợp nhất đạt 2.322,8 triệu đô la Singapore (S\$), trong đó mảng thực phẩm và đồ uống tiếp tục là động lực doanh thu chủ lực của Tập đoàn. Mục tiêu chiến lược tổng thể của Tập đoàn F&N là trở thành một công ty thực phẩm & đồ uống ổn định và bền vững tại Đông Nam Á, tạo sự khác biệt thông qua việc cung cấp các sản phẩm chất lượng và đổi mới sáng tạo mà người tiêu dùng có thể lựa chọn và tin tưởng. F&N kiên định với cam kết mang lại giá trị vượt trội, đóng góp cho cộng đồng, thúc đẩy sự đa dạng và bảo vệ môi trường. F&N tin rằng công ty có nền tảng chiến lược phù hợp để xây dựng vị thế thị trường và mở rộng phạm vi địa lý, qua đó củng cố vị trí dẫn đầu tại khu vực ASEAN.

The F&N Group today has a strong portfolio of renowned brands that enjoy strong market leadership. For the year ended 30 September 2025, F&N reported consolidated revenue of S\$2,322.8 million with the food and beverage business continuing to be the key revenue driver of the F&N Group. The overall strategic aim of the F&N Group is to be a stable and sustainable food & beverage company in Southeast Asia, differentiated through providing quality & innovative products that consumers can choose and trust. We are guided firmly by our commitment to great value, the community, diversity and the environment. F&N believes that company has the blueprint to build market positions and grow its geographical footprint to strengthen its leading position in the ASEAN region.

2. Tổng quát chào mua:

Offer overview:

- Giá chào mua (không ràng buộc): 98 tỷ VND (sẽ điều chỉnh căn cứ theo kết quả thẩm định và các điều kiện tiên quyết). Giá chào mua được căn cứ vào các giá định chính như sau:
 - Giá trị của tài sản hữu hình là 66 tỷ VND.
 - Giá trị của tài sản vô hình (thương hiệu Saxi) là 32 tỷ VND, được xác định theo phương pháp định giá: Phương pháp miễn trừ tiền bản quyền
- *Non-binding offer price: VND 98 billion (Subject to due diligence and condition precedents). The Indicative Offer Price was derived based on based on key*

assumptions:

- *Value of tangible assets: VND 66 billion*
 - *Value of intangible asset (Saxi brand) VND 32 billion, arrived at applying the Relief-from-royalty method.*
- Giá cuối cùng sẽ phụ thuộc vào các điều kiện điều chỉnh sau chuyển nhượng. Các nội dung chi tiết đang trong quá trình thương lượng.
Offer Price is subject to post completion adjustments. Negotiation is on-going

3. Các điều khoản chính:

Key terms & conditions:

- Tài sản xem xét: Tài sản cố định của mảng Nước giải khát (máy móc, tồn kho) và tài sản vô hình (thương hiệu, chủ yếu là Saxi)
Target assets: NAB segment net tangible assets (PPE, Inventory) and Intangible assets (primarily Saxi brand)
- Điều khoản thanh toán: 35% khi kí HĐ chuyển nhượng, 60% khi hoàn tất chuyển nhượng, 5% giữ lại để xử lý sau chuyển nhượng
Payment terms: 35% upon SPA signing, 60% upon completion, 5% retained for post-completion adjustments
- Điều chỉnh sau chuyển nhượng: Giá cuối cùng sẽ được điều chỉnh nếu có sự chênh lệch về Giá trị Tài sản giữa giá trị ghi sổ và báo cáo kiểm toán tại thời điểm hoàn tất giao dịch
Post-completion adjustment: Final price adjusted if NTA differs between book value and audited accounts at completion

