

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



CHUONG DUONG CORP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUONG DUONG

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 44/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 04 tháng 03 năm 2026.)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:
CÔNG TY CỔ PHẦN CHUONG DUONG

Trụ sở chính: Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3836 7734

Fax: (84-28) 3836 0582

Website: www.chuongduongcorp.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VIETINBANK

Trụ sở chính: Tầng 01-04, Tòa nhà N02-T2, Khu Ngoại giao đoàn, Phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3974 1771

Fax: (84-24) 3974 1760

Website: www.vbse.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: VĂN MINH HOÀNG

Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty

Điện thoại: (028) 38367734

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

(Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chương Dương
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	52.772.661 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:	527.726.610.000 đồng
Tổ chức kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2024 và soát xét BCTC bán niên năm 2025:	Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM Trụ sở chính: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội Điện thoại: (84-24) 3783 2121 Fax: (84-24) 3783 2122 Website: www.cpavietnam.vn
Tổ chức kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2023:	Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam Trụ sở chính: Tầng 3A, Tòa nhà L'MAK The Signature, Số 147-147bis Hai Bà Trưng, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh Điện thoại: (84-28) 3827 5026 Fax: (84-28) 3827 5027 Website: www.rsm.global/vietnam
Tổ chức Tư vấn:	CTCP Chứng khoán VietinBank Trụ sở chính: Tầng 01-04, Tòa nhà N02-T2, Khu Ngoại giao đoàn, Phường Xuân Đình, TP. Hà Nội Điện thoại: (84-24) 3974 1771 Fax: (84-24) 3974 1760 Website: www.vbse.vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	8
1. Tổ chức phát hành	8
2. Tổ chức tư vấn – Công ty cổ phần Chứng khoán VietinBank	8
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	8
1. Rủi ro về kinh tế	8
2. Rủi ro về luật pháp	11
3. Rủi ro đặc thù ngành và đặc thù của Công ty	11
4. Rủi ro của đợt chào bán và rủi ro của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	12
5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu từ đợt chào bán	13
6. Rủi ro quản trị công ty	15
7. Rủi ro khác	15
III. CÁC KHÁI NIỆM	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	17
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	17
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty	21
3. Cơ cấu tổ chức công ty	24
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của công ty	25
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	33
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	37
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các Doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	41
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	41
9. Thông tin về sở hữu nước ngoài	42
10. Hoạt động kinh doanh	43
11. Chính sách đối với người lao động	95
12. Chính sách cổ tức	97
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	97

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của CDC.....	99
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	101
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	102
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....	102
1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	102
2. Tình hình hoạt động tài chính.....	106
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	121
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	123
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....	124
1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	124
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	124
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	128
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	147
1. Loại cổ phiếu:.....	147
2. Mệnh giá cổ phiếu:	147
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	147
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:	147
5. Giá chào bán dự kiến:.....	147
6. Phương pháp tính giá:	147
7. Phương thức phân phối:	148
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	149
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	151
10. Phương thức thực hiện quyền (trường hợp chào bán cổ phiếu ưu đãi)	152
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	152

12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	152
13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Chương Dương	152
14. Hủy bỏ đợt chào bán	152
15. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	153
16. Các loại thuế có liên quan	153
17. Thông tin về các cam kết	154
18. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt	154
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	154
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	154
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN	161
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	163
XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN	164
XIII. PHỤ LỤC	165

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Danh sách con, công ty liên kết, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại.....	34
Bảng 2. Quá trình tăng vốn của Công ty	37
Bảng 3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 17/10/2025.....	41
Bảng 4. Danh mục thiết bị, dây chuyền của Công ty	54
Bảng 5. Danh mục một số thiết bị, dây chuyền công nghệ chính của Công ty phân theo các đơn vị sử dụng	57
Bảng 6. Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)	60
Bảng 7. Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2023 - 2025 (Hợp nhất).....	60
Bảng 8. Cơ cấu lợi nhuận gộp giai đoạn 2023 - 2025 (Công ty mẹ).....	61
Bảng 9. Cơ cấu lợi nhuận gộp giai đoạn 2023 - 2025 (Hợp nhất)	62
Bảng 10. Chi phí sản xuất kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)	64
Bảng 11. Chi phí sản xuất kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)	64
Bảng 12. Tài sản cố định giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ).....	65
Bảng 13. Tài sản cố định giai đoạn 2023 - 2025 (Hợp nhất)	66
Bảng 14. Tình hình sử dụng đất đai tại công ty	67
Bảng 15. Cơ cấu doanh thu hợp nhất theo thị trường	70
Bảng 16. Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất theo thị trường	70
Bảng 17. Danh sách các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã ký kết giai đoạn 2023 - 2024 và đến thời điểm hiện tại.....	78
Bảng 18. Danh sách các khách hàng lớn trong năm 2023 - 2024 và đến thời điểm hiện tại	82
Bảng 19. Danh sách các nhà cung cấp lớn trong năm 2023 - 2024 và đến thời điểm hiện tại.....	84
Bảng 20. Cơ cấu lao động của Công ty	95
Bảng 21. Kết quả hoạt động giai đoạn 2023 - 2025 (Công ty mẹ).....	102
Bảng 22. Kết quả hoạt động giai đoạn 2023 - 2025 (Hợp nhất)	103
Bảng 23. Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ).....	107
Bảng 24. Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất).....	108
Bảng 25. Tình hình sử dụng vốn kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ).....	108
Bảng 26. Tình hình sử dụng vốn kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất).....	109

Bảng 27. Các khoản phải thu giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)	110
Bảng 28. Các khoản phải thu giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)	112
Bảng 29. Các khoản nợ phải trả giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)	113
Bảng 30. Các khoản nợ phải trả giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)	115
Bảng 31. Các khoản phải nộp theo luật định giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ).....	116
Bảng 32. Các khoản phải nộp theo luật định giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)	117
Bảng 33. Số dư các quỹ giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ).....	118
Bảng 34. Số dư các quỹ giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)	118
Bảng 35. Số dư hàng tồn kho giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)	118
Bảng 36. Số dư hàng tồn kho giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)	119
Bảng 37. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu giai đoạn 2023 – 2024	120

*[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của
Bản Cáo Bạch]*

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Ông Nguyễn Ngọc Bền - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Văn Minh Hoàng - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân - Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn – Công ty cổ phần Chứng khoán VietinBank

Đại diện: **Ông Phạm Ngọc Hiệp**

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy Ủy quyền số 32/2025/GUQ-CKCT ngày 17/03/2025 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn số 27/2025/TVTC/CKCT07-CDC ngày 29/07/2025 với Công ty Cổ phần Chương Dương. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Chương Dương cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái... các yếu tố này có những tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và ảnh hưởng trực tiếp đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản.

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng phản ánh khả năng tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế.

Trong những năm trở lại đây, nền kinh tế toàn cầu đã có sự tăng trưởng vượt bậc, Việt Nam vì thế cũng nhận được những tác động tích cực từ sự tăng trưởng chung của nền kinh tế toàn cầu. Bên cạnh

đó, những nỗ lực của Chính phủ nhằm kích thích nền kinh tế thông qua chính sách tiền tệ và tài khóa linh hoạt nhưng vẫn giữ được những mục tiêu cơ bản của nền kinh tế như kiềm chế lạm phát, mặt bằng lãi suất và tỷ giá ổn định đã giúp tình hình kinh tế vĩ mô nước ta trong những năm qua có bước chuyển mình mạnh mẽ.

Kinh tế Việt Nam năm 2023 đến nay diễn ra trong bối cảnh tình hình bất ổn về địa chính trị khi xung đột Nga – Ukraine chưa có dấu hiệu chấm dứt, áp lực từ lạm phát tiếp tục gây sức ép điều chỉnh lãi suất của các ngân hàng trung ương và sự suy giảm sức mua tại một số thị trường lớn gây ra nhiều khó khăn cho các nền kinh tế phụ thuộc hàng hóa xuất khẩu.

GDP năm 2023 tăng 5,05% so với năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%.

GDP năm 2024 đạt 475,3 tỷ USD tăng 9,82% so với năm trước, là mức độ tăng trưởng cao nhất trong giai đoạn 2011-2024. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%. Tăng trưởng kinh tế vượt trội của Việt Nam là điểm sáng trong bối cảnh kinh tế toàn cầu vẫn khó khăn, nhiều nước tăng thấp. Mức này cũng cao hơn so với dự báo của nhiều tổ chức quốc tế đưa ra trước đó. Về cơ cấu nền kinh tế năm 2024, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,86%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,64%; khu vực dịch vụ chiếm 42,36%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,14% (Cơ cấu tương ứng của năm 2023 là 11,86%; 37,58%; 42,30%; 8,26%).

GDP năm 2025 tăng trưởng tích cực, với tốc độ tăng ước đạt 8,02% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,78%, đóng góp 5,30% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%; khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08%. Về cơ cấu nền kinh tế năm 2025, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,64%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,65%; khu vực dịch vụ chiếm 42,75%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 7,96% (Cơ cấu tương ứng của năm 2024 là 12,03%; 37,52%; 42,35%; 8,10%).

Những diễn biến chung của nền kinh tế cũng như ngành, lĩnh vực hoạt động luôn ảnh hưởng tới sự phát triển của các thành phần kinh tế. Khi nền kinh tế ở chu kỳ tăng trưởng, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát tốt, sức cầu tăng mạnh sẽ là động lực để phát triển doanh nghiệp và ngược lại sẽ là lực cản không nhỏ tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty cũng sẽ chịu ảnh hưởng không nhỏ từ việc nền kinh tế trong nước biến động. Vì vậy, Ban Lãnh đạo Công ty luôn cập nhật tình hình kinh tế - xã hội vĩ mô nhằm xây dựng và hoạch định chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty phù hợp với những thay đổi của tình hình kinh tế trong nước cũng như trên thế giới.

1.2. Tình hình lạm phát

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng sẽ dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh trong khi giá hàng hoá lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu thị trường.

Bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Hiện nay, Việt Nam đang nằm trong số ít những quốc gia có mức lạm phát trung bình 4-6%. Năm 2023, lạm phát bình quân của Việt Nam tăng 3,25%, đạt mục tiêu do Quốc hội đề ra là kiểm soát lạm phát ở mức 4,5%. Đây là năm thứ 12 liên tiếp Việt Nam duy trì được mức lạm phát một con số kể từ sau khi lạm phát tăng cao năm 2011, góp phần đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng kinh tế bền vững, củng cố niềm tin của người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài vào đồng nội tệ và môi trường kinh doanh tại Việt Nam.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2024 tăng 3,63% so với năm trước đó, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra (dưới 4,5%). Dịch vụ vẫn là nhóm đóng góp nhiều nhất vào giá trị tăng thêm của nền kinh tế, trên 49,46%. Theo Cục Thống kê, giá trị tăng thêm khu vực này đạt 7,38% so với năm trước. Trong khi đó, công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17% vào giá trị tăng thêm của nền kinh tế. Còn nông, lâm nghiệp và thủy sản góp 5,37% vào tăng trưởng. Đây là năm thứ 13 liên tiếp Việt Nam duy trì được mức lạm phát một con số kể từ sau khi lạm phát tăng cao năm 2011, góp phần đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng kinh tế bền vững, củng cố niềm tin của người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài vào đồng nội tệ và môi trường kinh doanh tại Việt Nam.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2025 tăng 3,31% so với năm trước đó, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Dịch vụ vẫn là nhóm đóng góp nhiều nhất vào giá trị tăng thêm của nền kinh tế, trên 51,08%. Theo Cục Thống kê, giá trị tăng thêm khu vực này đạt 8,62% so với năm trước. Trong khi đó, công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62% vào giá trị tăng thêm của nền kinh tế. Còn nông, lâm nghiệp và thủy sản góp 5,3% vào tăng trưởng. Đây là năm thứ 14 liên tiếp Việt Nam duy trì được mức lạm phát một con số kể từ sau khi lạm phát tăng cao năm 2011, góp phần đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng kinh tế bền vững, củng cố niềm tin của người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài vào đồng nội tệ và môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Thành công trong kiểm soát lạm phát là kết quả của sự phối hợp đồng bộ giữa chính sách tiền tệ (CSTT), chính sách tài khóa (CSTK) và các chính sách kinh tế vĩ mô khác, giữa các bộ, ngành quản lý kinh tế ở Trung ương và các địa phương trong công tác quản lý, điều hành giá, đảm bảo cân đối cung, cầu và lưu thông các mặt hàng trên thị trường và sự phản ứng chủ động, linh hoạt, kịp thời của các cơ quan chức năng trước những diễn biến mới từ thị trường quốc tế và nội địa.

Trong trường hợp lạm phát của Việt Nam tăng cao trở lại thì chi phí hoạt động của Công ty, bao gồm cả chi phí cho nhân viên, chi phí nguyên vật liệu, chi phí vận chuyển, chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí tài chính và các chi phí quản lý khác dự kiến cũng sẽ tăng theo tương ứng. Nếu Công ty không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá dịch vụ cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ

có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát cao có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và do đó ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

1.3. Lãi suất

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, tùy vào đặc điểm kinh doanh của từng doanh nghiệp, mỗi ngành, mỗi doanh nghiệp có cơ cấu vốn khác nhau. Tuy nhiên, phần lớn các doanh nghiệp sử dụng nguồn vay lớn từ các ngân hàng thương mại nên việc biến động lãi suất ngân hàng sẽ gây nên những rủi ro nhất định cho doanh nghiệp.

Những bất ổn về lạm phát và lãi suất (2008 – 2010) đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến sự phát triển của doanh nghiệp và nền kinh tế, là bài học kinh nghiệm cho Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước. Quan điểm nhất quán, xuyên suốt trong việc điều hành chính sách tài chính, tiền tệ hiện nay của Chính phủ là đảm bảo ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế. Do vậy, rủi ro lãi suất tăng đột biến sẽ khó có thể xảy ra trong thời gian tới.

Lãi suất cho vay doanh nghiệp những năm qua tương đối ổn định và duy trì ở mức thấp, phổ biến ở mức 7% – 8%/năm. Qua đó giảm chi phí lãi vay, hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng.

Trong các năm gần đây, chính sách tiền tệ tiếp tục được điều hành chủ động, linh hoạt, kịp thời, hiệu quả, phối hợp đồng bộ, hài hòa, chặt chẽ với chính sách tài khóa và các chính sách kinh tế vĩ mô khác, góp phần hỗ trợ thúc đẩy tăng trưởng, ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát. Về điều hành lãi suất, tiếp tục giữ nguyên các mức lãi suất điều hành nhằm tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng tiếp cận nguồn vốn với chi phí thấp để góp phần hỗ trợ nền kinh tế; đồng thời, tiếp tục khuyến khích tổ chức tín dụng tiết giảm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất cho vay. Lãi suất có vai trò rất quan trọng do biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí tài chính của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động của mình.

CTCP Chương Dương hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng... các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù ngành và đặc thù của Công ty

3.1. Rủi ro nguồn nguyên liệu

Trên 70% nguồn nguyên vật liệu đầu vào của Công ty Cổ phần Chương Dương đến từ thép, xi măng, gạch ốp lát,... Tuy nhiên, Công ty chưa chủ động được nguồn cung cấp nguyên vật liệu, mà hoàn toàn phụ thuộc vào các nhà cung cấp. Do đó, sự biến động về giá nguyên vật liệu và tình hình ổn định của nguồn cung là một trong những mối quan tâm chính của Công ty. Việc kiểm soát chi phí nguyên vật liệu khá phức tạp do nguồn cung nguyên vật liệu còn phụ thuộc vào địa điểm dự án. Bên cạnh đó, biến động giá nguyên vật liệu không chỉ phụ thuộc vào ngành công nghiệp sản xuất ra nó mà còn bị ảnh hưởng bởi hoạt động của ngành xây dựng và bất động sản vì đây là thị trường đầu ra chính. Ngoài ra, việc quản lý hàng tồn kho trong tình hình kinh doanh hiện nay cũng cần được Công ty lưu ý thêm.

3.2. Rủi ro bị chiếm dụng vốn

Một đặc thù khác trong ngành xây dựng là phải ứng trước các khoản để thanh toán cho chi phí vật liệu xây dựng và chi phí lao động trong quá trình thi công. Vì vậy, khi nguồn vốn bị chiếm dụng này không được các chủ đầu tư thanh toán theo đúng tiến độ thi công xây lắp sẽ làm ảnh hưởng đến dòng tiền và kế hoạch đầu tư của Công ty. Công ty Cổ phần Chương Dương tối thiểu hóa rủi ro này bằng cách đánh giá kỹ lưỡng tình hình tài chính và khả năng thanh toán của khách hàng trước khi tham gia đấu thầu hay ký hợp đồng dự án. Ngoài ra, Công ty cũng yêu cầu chủ đầu tư mua gói bảo lãnh thanh toán tại ngân hàng để đảm bảo quyền lợi của các bên.

3.3. Rủi ro đặc thù khác

Là doanh nghiệp hoạt động trong ngành có mức thâm dụng lao động khá cao nên nguồn nhân lực là yếu tố không thể thiếu đối với Công ty Cổ phần Chương Dương. Trong những năm gần đây, nền kinh tế suy thoái dẫn đến việc các doanh nghiệp lần lượt thực hiện chính sách cắt giảm nhân sự, đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh. Trong nền kinh tế không ngừng vận động lẫn môi trường cạnh tranh khắc nghiệt như hiện nay, việc tăng chi phí nhân công là không thể tránh khỏi.

4. Rủi ro của đợt chào bán và rủi ro của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

4.1. Rủi ro của đợt chào bán

Việc chào bán cổ phiếu này để trả nợ vay cho các cá nhân/tổ chức, Mua lại trái phiếu đến hạn/mua lại trái phiếu trước hạn và cơ cấu lại các khoản nợ vay ngân hàng để Công ty có thể chủ động tài chính, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, gia tăng năng lực hoạt động của Công ty. Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, do vậy khó tránh khỏi những rủi ro liên quan đến những diễn biến bất thường của thị trường chứng khoán. Trong điều kiện thị trường không thuận lợi, có thể xảy ra khả năng cổ phiếu chào bán thêm không được chào bán hết, ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư vốn và hoạt động kinh doanh của Công ty do số tiền thu được từ đợt chào bán không đạt được như kế hoạch dự kiến. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty sẽ thường xuyên cập nhật tình hình hoạt động thông qua các kênh trực tuyến với nhà đầu tư hoặc trên các phương tiện thông tin đại chúng (website, các báo điện tử...) để cổ đông, nhà đầu tư có đầy đủ thông tin đánh giá cơ hội đầu tư vào cổ phiếu của Công ty. Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định mà số lượng cổ phiếu chào bán không được chào bán hết, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua hình thức huy động khác như vay các tổ chức tín dụng, các nguồn vốn khác để thực hiện và/hoặc cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án sử dụng vốn đảm bảo nguyên tắc

không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh và phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.

4.2. Rủi ro của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Với mục tiêu duy trì hiệu quả kinh doanh tốt, CTCP Chương Dương đã xây dựng một chiến lược phát triển dài hạn một cách bài bản và thận trọng. Để thực hiện chiến lược này, Công ty đã có một lộ trình tăng vốn tương ứng. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để cơ cấu lại khoản nợ để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao năng lực tài chính, nâng cao khả năng đầu tư của Công ty được ĐHĐCĐ thông qua.

Đợt tăng vốn lần này hoàn toàn nằm trong lộ trình tăng vốn của Công ty nhằm thực hiện chiến lược phát triển dài hạn và cơ cấu vốn. Trong bối cảnh kinh tế đang có nhiều dấu hiệu tích cực như hiện nay, rủi ro sử dụng vốn của đợt chào bán này là không lớn.

5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu từ đợt chào bán

Trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm: (i) rủi ro pha loãng cổ phiếu, (ii) rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) và (iii) rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu.

5.1. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Trong đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng, giá giao dịch của cổ phiếu sẽ bị pha loãng và được điều chỉnh giảm theo tỷ lệ phát hành và giá phát hành tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm.

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm của cổ đông hiện hữu, giá thị trường của cổ phiếu CDC sẽ được Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Giá tham chiếu ngày XR} = \frac{(\text{Khối lượng cổ phiếu phát hành} \times \text{Giá chào bán}) + (\text{Khối lượng cổ phiếu lưu hành} \times \text{Giá đóng cửa trước ngày XR})}{\text{Số lượng CP đang lưu hành} + \text{Số lượng CP chào bán}}$$

Trong đó:

- + XR: ngày giao dịch không hưởng quyền
- + Giá sử giá cổ phiếu của Công ty phiên trước ngày giao dịch không hưởng quyền của đợt chào bán là 18.600 đồng/cổ phiếu
- + Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu
- + Giá sử đợt chào bán thành công với tỷ lệ cổ phiếu được phân phối hết là 100% số cổ phiếu chào bán.

Ví dụ: Giả sử giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành tăng vốn là 18.600 đồng/cổ phiếu, số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 52.772.661 cổ

phiếu, theo phương án phát hành dự kiến, giá cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá cổ phiếu sẽ bị pha loãng như sau:

Theo cơ chế giao dịch đang được Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng, giá điều chỉnh tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền sẽ được tính bằng:

$$\begin{aligned} \text{Giá tham chiếu} &= \frac{(52.772.661 \times 18.600) + (52.772.661 \times 10.000)}{52.772.661 + 52.772.661} \\ \text{ngày XR} &= \\ &= \mathbf{14.300 \text{ đồng/cổ phiếu}} \end{aligned}$$

Như vậy, Giá cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sau khi pha loãng là: 14.300 đồng/cổ phiếu.

5.2. Rủi ro pha loãng EPS

Công thức tính pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$\text{EPS pha loãng} = E/Q_{bq}$$

Trong đó:

- + EPS pha loãng: Thu nhập trên mỗi cổ phiếu pha loãng sau đợt chào bán thành công
- + E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông
- + Q_{bq} : Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau chào bán)

Như vậy, đợt chào bán cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CDC tăng lên, có thể ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu có thể giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu. Do đó, nhà đầu tư cần có những đánh giá cân trọng về rủi ro này.

5.3. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu

Công thức tính giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BV) như sau:

$$BV = NVCSH/(Q-CPQ)$$

Trong đó:

- + NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu
- + Q: Tổng số cổ phiếu đã chào bán
- + CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ

Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt chào bán thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm.

Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động

kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.

6. Rủi ro quản trị công ty

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, việc lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức phù hợp là nền tảng quan trọng trong chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Tùy vào tình hình cụ thể của từng doanh nghiệp mà khung quản trị rủi ro cần được xây dựng phù hợp với chiến lược của doanh nghiệp. Đây là một rủi ro tiềm ẩn, khó dự báo trước nhưng lại có thể ảnh hưởng rất lớn tới sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Rủi ro quản trị có thể xuất phát từ những nguyên nhân chủ quan (sai sót của cấp quản lý trong năng lực) và khách quan (biến động thị trường, thay đổi môi trường pháp lý...) gây ra tác động trực tiếp đến công tác quản trị tài chính, năng suất lao động... Do vậy, bất kỳ doanh nghiệp nào cũng cần phải nhận biết, đánh giá và hạn chế rủi ro này để đảm bảo hiệu quả trong hoạt động quản trị, từ đó đảm bảo ổn định hoạt động kinh doanh.

7. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty như chiến tranh, thiên tai, hoả hoạn, dịch bệnh, các biến động của chính trị - xã hội...

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Bản cáo bạch | : Tài liệu công khai những thông tin chính xác, trung thực, khách quan liên quan đến việc chào bán chứng khoán của Tổ chức phát hành |
| - BCTC | : Báo cáo tài chính |
| - CCCD | : Căn cước công dân |
| - Công ty/Tổ chức phát hành/CDC | : Công ty Cổ phần Chương Dương |
| - Cổ đông | : Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty |
| - Cổ phần | : Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau |
| - Cổ phiếu | : Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty |
| - Cổ tức | : Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính |

- CTCP	: Công ty cổ phần
- DTT	: Doanh thu thuần
- ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
- ĐKDN	: Đăng ký doanh nghiệp
- HĐQT	: Hội đồng quản trị
- HOSE	: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- LNST	: Lợi nhuận sau thuế
- NHNN	: Ngân hàng Nhà nước
- TGĐ	: Tổng Giám đốc
- Thuế TNDN	: Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế GTGT	: Thuế giá trị gia tăng
- Tổ chức tư vấn/VietinBank Securities	: CTCP Chứng khoán VietinBank
- TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
- TP	: Thành phố
- UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- UBKT	: Ủy ban kiểm toán
- VSDC	: Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam

*[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của
Bản Cáo Bạch]*

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Chương Dương
Tên tiếng anh:	Chuong Duong Corporation
Tên viết tắt:	CHUONGDUONG CORP
Sàn niêm yết:	HOSE
Mã cổ phiếu:	CDC
Trụ sở chính:	Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện theo pháp luật:	Ông Nguyễn Ngọc Bền – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Điện thoại:	(84-28) 3836 7734 Fax: (84-28) 3836 0582
Email	info@cdcorp.vn
Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	Số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025
Vốn điều lệ đăng ký:	527.726.610.000 VND (Năm trăm hai mươi bảy tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm mười nghìn đồng)
Vốn điều lệ thực góp:	527.726.610.000 VND (Năm trăm hai mươi bảy tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm mười nghìn đồng)
Website:	www.chuongduongcorp.vn

Logo:



Nghành nghề kinh doanh của Công ty Cổ phần Chương Dương:

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025 thì ngành, nghề kinh doanh của Công ty là:

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)	4933
2	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	7020
3	Giáo dục tiểu học	8520
4	Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)	3700
5	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy	4290
6	Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Thi công lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy	4321
7	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường, bến cảng, sân bay). Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế điện từ 0.4KV đến 110KV. Đóng và ép cọc.	4210
8	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn.	4663
9	Sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết: Sản xuất, kinh doanh cấu kiện kim loại theo tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn	2511
10	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ quản lý nhà cao tầng. Dịch vụ sàn GD bất động sản. Tư vấn, môi giới bất động sản.	6820
11	Xây dựng nhà để ở.	4101

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
12	Xây dựng nhà không để ở.	4102
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Dịch vụ kinh doanh quản lý nhà cao tầng. Kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810 (Chính)
14	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế, chế tạo, gia công và lắp đặt thiết bị áp lực và thiết bị nâng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội ngoại thất công trình. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng. Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị.	7110
15	Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường), bến cảng, sân bay.	4212
16	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.	7730
17	Xây dựng công trình điện. Chi tiết: Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế điện từ 0.4KV đến 500KV.	4221
18	Xây dựng công trình đường sắt.	4211
19	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn.	2395
20	Xây dựng công trình cấp, thoát nước.	4222

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
21	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.	4223
22	Xây dựng công trình công ích khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp.	4229
23	Xây dựng công trình thủy (trừ xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)	4291
24	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở).	0810
25	Phá dỡ (trừ phá dỡ tàu biển đã qua sử dụng)	4311
26	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ kinh doanh bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác) (không hoạt động tại trụ sở)	4662
27	Chuẩn bị mặt bằng (trừ dịch vụ nổ mìn)	4312
28	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản).	4322
29	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
30	Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không).	5224
31	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: Hạ tầng logistic vận tải đường sắt và đường bộ. Dịch vụ hỗ trợ vận tải, giữ xe	5229
32	Giáo dục nhà trẻ	8511

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
33	Giáo dục mẫu giáo	8512
34	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở)	2396
35	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Thi công đóng, ép cọc; gia cố nền đất yếu	4390
36	Giáo dục tiểu học (không hoạt động tại trụ sở)	8521
37	Giáo dục trung học cơ sở (không hoạt động tại trụ sở)	8522
38	Sản xuất điện (không hoạt động tại trụ sở)	3511
39	Giáo dục trung học phổ thông (không hoạt động tại trụ sở)	8523
40	Truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Bán điện cho người sử dụng (không hoạt động tại trụ sở)	3512
41	Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật có liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện	

Hoạt động kinh doanh chính:

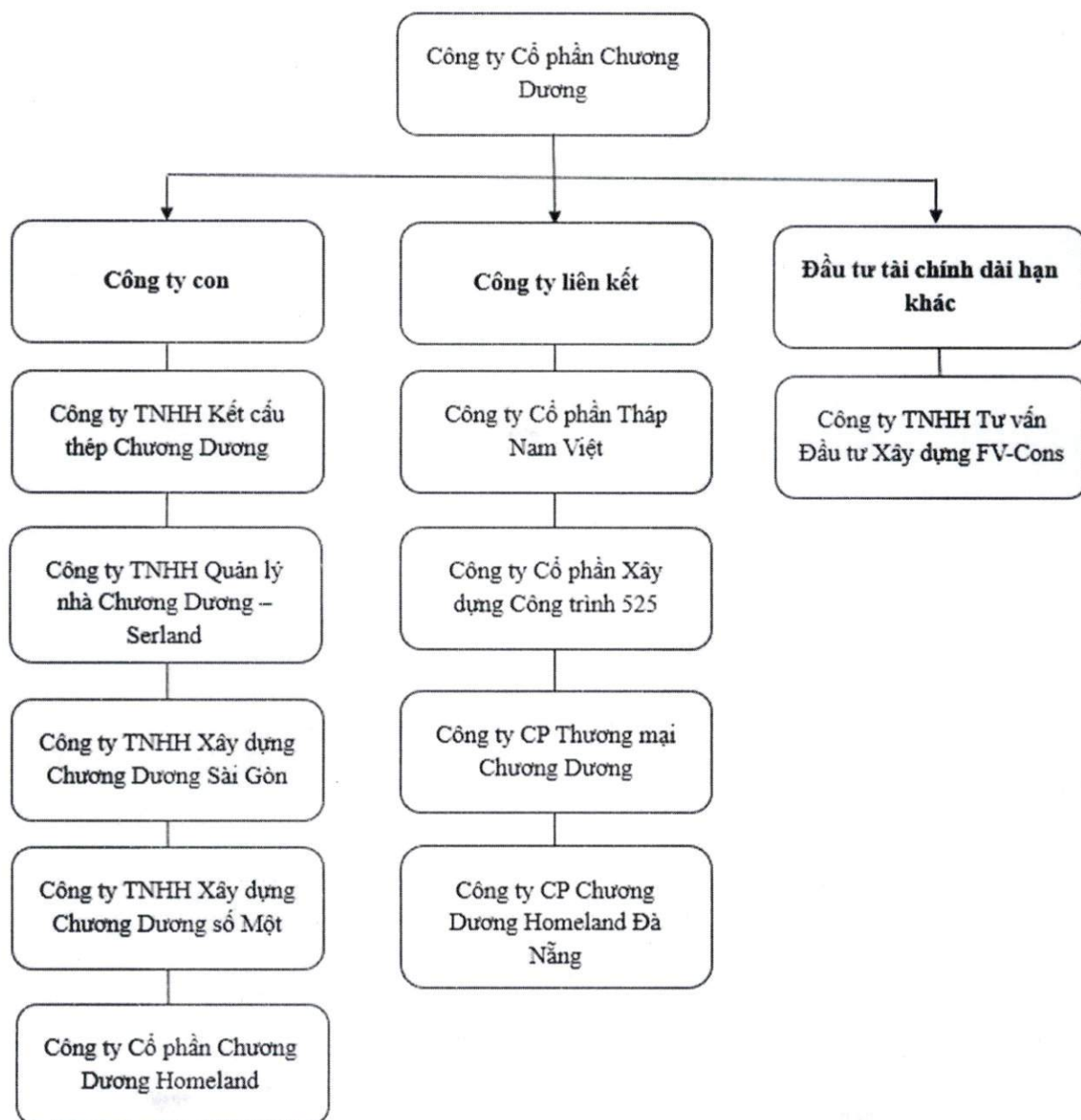
- Xây dựng các công trình dân dụng công nghiệp;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản;
- Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng;
- Cung cấp các dịch vụ quản lý nhà.

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
Trước 1975	Hãng Eiffel Asia – Chi nhánh hãng Eiffel (Cộng hoà Pháp)
Năm 1978	Ngày 21/01/1978, thành lập Xí nghiệp Xây dựng Số 2 trực thuộc Công ty Xây dựng số 8 trụ sở tại 225 Bến Chương Dương, Quận 1, TP.HCM theo quyết định số 156/BXD-TCCB của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng
Năm 1980	Ngày 08/01/1980, thành lập Xí nghiệp Lắp Máy trên cơ sở hợp nhất Xí nghiệp Xây Dựng Số 2 và Xí nghiệp Lắp máy điện nước thuộc Tổng Công ty Số 1, theo Quyết định số 141-TCT/TCCB của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1.
Năm 1990	Ngày 04/12/1990, đổi tên Xí nghiệp Lắp máy thuộc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 thành Công ty Xây lắp , theo quyết định 847/BXD-TCLĐ của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
Năm 2003	Ngày 20/11/2003, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương (ACIC) được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Xây lắp (theo quyết định số 1589/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)
Năm 2007	Ngày 01/11/2007, Công ty chính thức đưa 3,6 triệu cổ phiếu vào giao dịch tại Trung tâm giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CDC. Năm 2007, dự án Central Garden đã được chính thức đưa vào hoạt động gồm: • Cao ốc văn phòng 9 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng gần 4.050 m², hầm để xe 1.000 m² • Tổ hợp căn hộ cao cấp và dịch vụ thương mại gồm 3 khối Sun, Sun Rise, Sun Shine, Tổng diện tích sàn xây dựng gần 57.900 m² gồm 380 căn hộ cao cấp với tiện nghi tốt nhất, diện tích mỗi căn từ 72 m² đến 180 m² và hầm xe 4.500 m²
Năm 2009	Ngày 26/03/2009, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Chương Dương (CDC), theo quyết định số 92A/QĐ - ĐHCĐ – ACIC của Đại Hội Đồng Cổ Đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Chương Dương

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
Năm 2010	- Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cho cán bộ công nhân viên, tăng vốn điều lệ lên 124,657 tỷ đồng. - Ngày 13/09/2010, 12.465.715 cổ phiếu CDC được chuyển từ Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội sang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM
Năm 2011	Công ty phát hành cổ phiếu trả cổ tức, tăng vốn điều lệ lên 149,857 tỷ đồng
Năm 2014	Công ty phát hành cổ phiếu trả cổ tức, tăng vốn điều lệ lên 157,064 tỷ đồng. Năm 2014, Dự án Tân Hương Tower đã được đưa vào sử dụng năm 2014 gồm 02 Block A và B cao 21 tầng với tầng hầm để xe. Tầng 1 và tầng 2 là khu Trung tâm thương mại - dịch vụ, nhà trẻ... Tòa nhà có 360 căn hộ, diện tích từ 49,1 m² – 116,7 m²
Năm 2020	Công ty đã tiến hành chia cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn thặng dư của Công ty, tăng vốn điều lệ lên 219,887 tỷ đồng.
Năm 2022	Năm 2022, Dự án Nhà ở Xã hội Chương Dương Home đã được đưa vào sử dụng, gồm 05 block chung cư cao 12 tầng; 01 trung tâm thương mại; 01 trường học, 01 công viên Tổng diện tích đất dự án: 26.340 m²; Tổng diện tích đất xây dựng chung cư: 11.258 m². Khu trung tâm thương mại, dịch vụ: 1.660 m²; Trường học: 2.079 m²; Cây xanh: 2.677 m², Đường giao thông, hạ tầng: 8.666 m²; Tổng diện tích sàn xây dựng gần : 92.000 m². Tổng số căn hộ: 1.201 căn
Năm 2025	Công ty đã tiến hành chào bán/phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ lên 527,726 tỷ đồng.
Đến thời điểm hiện tại	Công ty luôn nỗ lực cao nhất tự hoàn thiện mình vì mục tiêu nâng cao năng lực hoạt động ở 3 mảng chính: Thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ bất động sản để phát triển Công ty và góp phần vào sự nghiệp chung xây dựng đất nước

3. Cơ cấu tổ chức công ty



(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

Tại ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Chương Dương có 05 công ty con, 04 công ty liên kết, 01 Công ty thuộc đầu tư tài chính dài hạn khác, cụ thể:

Công ty con/Công ty liên kết/Khác	Địa điểm
06 Công ty con	1. Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương: Số 328 Võ Văn

Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. **Công ty TNHH Quản lý nhà Chương Dương – Serland:** Tầng 3 (Khối đế), Lô B, Số 328-330 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
3. **Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn:** A1003 Lầu 10, Lô A – Tòa nhà Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh
4. **Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số Một:** 76/50 Lê Văn Phan, Phường Phú Thọ Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. **Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland:** C5, KDC Quang Vinh, KP 3, Phường Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai

04 Công ty liên kết

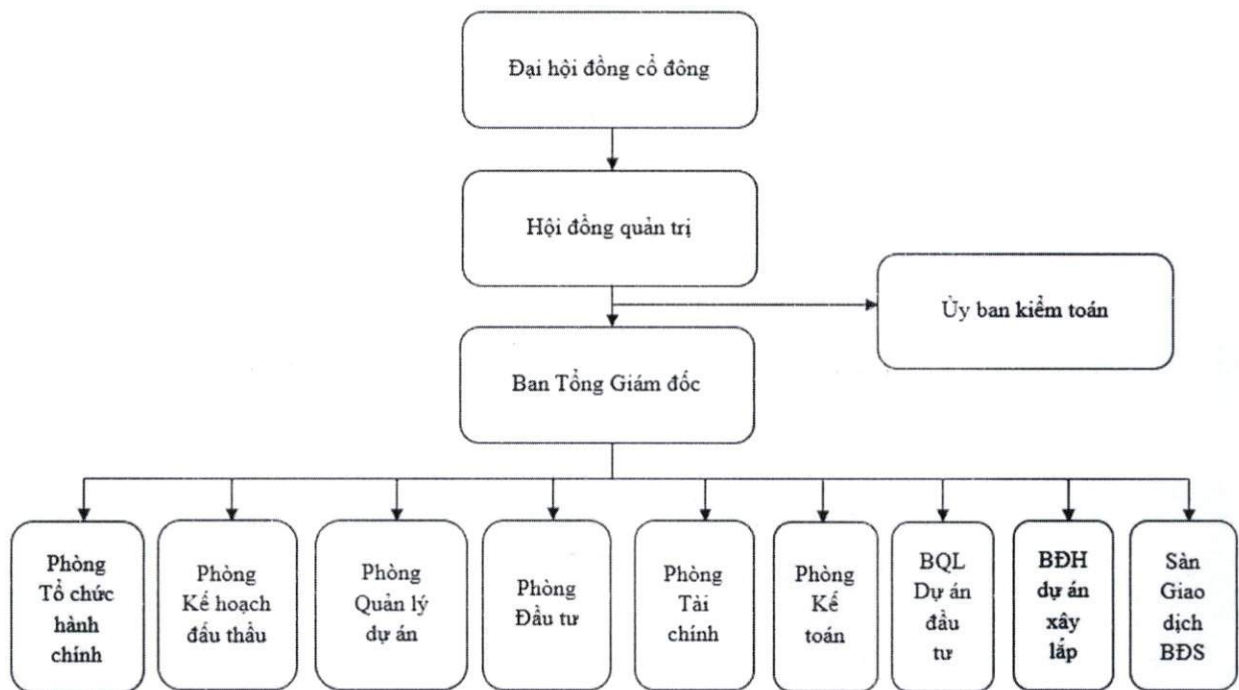
1. **Công ty Cổ phần Thập Nam Việt:** S0302b, Tầng 3, khu dịch vụ - thương mại, cao ốc Central Garden, Số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
2. **Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525:** 673 Trường Chinh, phường An Khê, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
3. **Công ty CP Thương mại Chương Dương:** Lầu 9, tòa nhà văn phòng Central Garden, 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
4. **Công ty CP Chương Dương Homeland Đà Nẵng:** 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh

**01 Công ty thuộc
Đầu tư tài chính
dài hạn khác**

1. **Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons:** Lầu 9, tòa nhà Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của công ty

Công ty Cổ phần Chương Dương được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc Hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XIV kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.



(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

➤ **Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty**

- **Đại hội đồng cổ đông:** gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị;
- Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị;
- Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.

- **Hội đồng quản trị:** là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông Công ty. Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:
 - Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;
 - Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
 - Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
 - Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;
 - Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
 - Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
 - Thông qua hợp đồng mua, bán và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;
 - Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
 - Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;
 - Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
 - Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.

Hiện tại, Hội đồng quản trị của Công ty có 05 thành viên với thông tin cụ thể như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Robert James Field McPhail	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

- **Ủy ban kiểm toán:** Ủy ban Kiểm toán là Ủy ban trực thuộc HĐQT, có chức năng tư vấn và hỗ trợ cho HĐQT trong việc đảm bảo có được một hệ thống hiệu quả về kiểm soát nội bộ và tuân thủ pháp luật; đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về báo cáo tài chính ra bên ngoài, bao gồm các yêu cầu áp dụng cho việc niêm yết trên thị trường chứng khoán theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Ủy ban kiểm toán có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 161 Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và các quyền, nghĩa vụ sau:

- Được quyền tiếp cận các tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Công ty, trao đổi với các thành viên Hội đồng quản trị khác, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và cán bộ quản lý khác để thu thập thông tin phục vụ hoạt động của Ủy ban kiểm toán.
- Có quyền yêu cầu đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề liên quan báo cáo tài chính kiểm toán tại các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán.
- Sử dụng dịch vụ tư vấn pháp luật, kế toán hoặc các tư vấn khác bên ngoài khi cần thiết.
- Xây dựng và trình Hội đồng quản trị các chính sách phát hiện và quản lý rủi ro; đề xuất với Hội đồng quản trị các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công ty.
- Lập báo cáo bằng văn bản gửi đến Hội đồng quản trị khi phát hiện thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác không thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.
- Xây dựng Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán và trình Hội đồng quản trị thông qua.

Hiện tại, Ủy ban Kiểm toán của Công ty có 02 thành viên với thông tin cụ thể như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Robert James Field McPhail	Chủ tịch
2	Đào Văn Sơn	Thành viên

- **Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược và kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua. Ban Tổng Giám đốc bao gồm 4 thành viên: 1 Tổng Giám đốc và 3 Phó Tổng Giám đốc.
- ❖ **Tổng Giám đốc:** Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:
 - Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
 - Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
 - Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
 - Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
 - Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;
 - Tuyển dụng lao động;
 - Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
 - Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
- ❖ **Phó Tổng Giám đốc:** Tổng Giám đốc sẽ căn cứ vào khả năng và nhu cầu quản lý để thực hiện việc ủy quyền một số quyền hạn chế nhất định cho Phó Tổng Giám đốc. Phó Tổng Giám đốc có nhiệm vụ sau:
 - Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc, thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công, ủy quyền của Tổng Giám đốc;
 - Giúp việc cho Tổng giám đốc về chuyên môn, về công tác quản lý hoạt động của Công ty cho Tổng Giám đốc;
 - Đề xuất giải pháp củng cố, hoàn thiện, phát triển các chính sách, chủ trương, chiến lược phát triển của Công ty;
 - Trực tiếp theo dõi, chỉ đạo, giám sát, kiểm tra và chịu trách nhiệm về hoạt động của các đơn vị được phân công phụ trách;

- Có trách nhiệm tuân thủ nghiêm túc quy định pháp luật, các quy định nội bộ của Công ty;
- Chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các nhiệm vụ được giao nói trên và các nhiệm vụ khác theo phân công cụ thể của Tổng Giám đốc.

➤ **Các phòng ban chức năng**

● **Phòng Tổ chức Hành chính**

- Thực hiện chức năng tham mưu và quản lý các hoạt động hành chính, nhân sự của toàn Công ty;
- Lập kế hoạch về chiến lược phát triển nguồn nhân lực, kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nâng cao tay nghề cho người lao động;
- Xây dựng nội quy, quy chế về hành chính, nhân sự cho toàn Công ty. Đồng thời giám sát việc thực hiện các nội quy, quy chế này phù hợp với thực tế của Công ty và chế độ hiện hành của Nhà nước;
- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ hồ sơ;
- Quản lý việc sử dụng xe ô tô, thiết bị văn phòng; hồ sơ pháp lý nhà xưởng, đất đai thuộc sở hữu của Công ty.

● **Phòng Tài chính**

- Tham mưu, xây dựng và tổ chức thực hiện chiến lược tài chính trung và dài hạn của Công ty phù hợp với chiến lược phát triển do Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Quản trị vốn, dòng tiền, thanh khoản và cấu trúc tài chính nhằm đảm bảo an toàn tài chính và tối đa hóa giá trị doanh nghiệp.
- Chủ trì công tác lập ngân sách, kiểm soát tài chính và phân tích hiệu quả hoạt động SXKD, đầu tư.
- Tham mưu, tổ chức thực hiện các hoạt động huy động vốn, quan hệ ngân hàng, nhà đầu tư, cổ đông, phát hành cổ phần, trái phiếu theo quy định.
- Quản lý tài chính đối với các dự án đầu tư, dự án xây lắp và phân vốn đầu tư tại công ty con, công ty liên kết.

● **Phòng Kế toán**

- Tổ chức thực hiện công tác kế toán, thống kê, hạch toán kế toán theo đúng chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán, pháp luật về thuế và các quy định hiện hành.

- Quản lý, phản ánh và kiểm soát tình hình tài sản, nguồn vốn, doanh thu, chi phí, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Thực hiện nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và các bên liên quan.
- Cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời số liệu kế toán phục vụ công tác quản lý, điều hành, phân tích tài chính và kiểm toán.
- **Phòng Đầu tư**
 - Nghiên cứu đề xuất áp dụng các dây chuyền sản xuất mới, sản phẩm mới phù hợp với thị trường; lập các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, kinh doanh phát triển nhà ở, nhà xưởng...;
 - Lập và trình duyệt báo cáo tiền khả thi và báo cáo khả thi cho các dự án đã được lãnh đạo Công ty xem xét đồng ý;
 - Theo dõi, giám sát việc khai thác có hiệu quả các dự án đầu tư nâng cao năng lực sản xuất;
 - Giám sát việc tuân thủ các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực đầu tư của các ban quản lý dự án;
 - Tham gia quyết toán đầu tư, nghiệm thu dự án đưa vào khai thác, sử dụng;
 - Đánh giá hiệu quả các dự án sau đầu tư;
 - Đại diện chất lượng, kiểm tra giám sát việc thực hiện các mục tiêu và chính sách chất lượng của Công ty.
- **Phòng Quản lý Dự án**
 - Quản lý các BDH dự án thi công xây lắp, quản lý chi phí xây lắp công trình, quản lý hồ sơ thanh toán các công trình;
 - Quản lý kỹ thuật thi công, kỹ thuật an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp;
 - Xây dựng các định mức tiêu hao vật tư cho từng lĩnh vực sản xuất của Công ty.
- **Phòng Kế hoạch Đầu thầu**
 - Thực hiện chức năng tìm kiếm công trình, dự án, công tác tiếp thị đầu thầu.
 - Thực hiện công tác quản lý đầu thầu; công tác quản lý các hợp đồng kinh tế, hợp đồng giao khoán;
 - Xây dựng các định mức kinh tế, kỹ thuật, đơn giá làm cơ sở thống nhất quản lý chung của toàn Công ty;
 - Lập kế hoạch đầu tư dài, trung và ngắn hạn của Công ty; Xây dựng kế hoạch và giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của toàn Công ty theo quy định.

● **Ban Quản lý dự án đầu tư**

- Tổ chức quản lý dự án đầu tư theo Báo cáo khả thi và kế hoạch thực hiện dự án được phê duyệt.
- Tiếp cận, nghiên cứu hồ sơ dự án cần triển khai;
- Lập kế hoạch tiến độ chi tiết triển khai thực hiện dự án đầu tư; tham gia Hội đồng xét thầu lựa chọn nhà cung ứng xây lắp và thiết bị;
- Tổ chức điều hành, điều phối các nhà thầu tham gia dự án;
- Tổ chức tiếp nhận thiết bị đảm bảo đúng chủng loại chất lượng theo Hợp đồng cung ứng thiết bị;
- Quản lý thi công xây lắp: tiến độ, chất lượng, an toàn, chi phí;
- Tổng hợp kết thúc dự án đầu tư: tiến hành chạy thử, nghiệm thu, bàn giao, quyết toán dự án;
- Thiết lập chương trình kế hoạch: tổ chức đào tạo nhân lực, vận hành thiết bị.

● **Ban Điều hành dự án Xây lắp**

- Tổ chức, triển khai, quản lý dự án thi công xây lắp đảm bảo yêu cầu tiến độ, chất lượng, an toàn lao động và hiệu quả kinh tế;
- Tiếp cận, nghiên cứu hồ sơ dự án cần triển khai thi công;
- Nghiên cứu, tổ chức bộ máy điều hành, thiết lập các quy trình quản lý kỹ thuật thi công và kiểm soát chất lượng sản phẩm;
- Thiết lập biện pháp, dự toán, tiến độ, kế hoạch nguồn lực: nhân công, vật tư, xe máy thiết bị, tài chính dự án, tổ chức điều hành các đơn vị thi công đảm bảo tiến độ, chất lượng, an toàn lao động và vệ sinh công trường;
- Tiếp nhận và quản lý việc sử dụng vật tư của dự án;
- Kiểm tra, cập nhật, phân tích, đánh giá tình hình trên công trường, đề xuất các biện pháp khắc phục các điểm không phù hợp;
- Căn cứ dự toán thi công, xác nhận khối lượng, giá trị thực hiện cho các đơn vị là cơ sở quyết toán chuyển về Công ty;
- Kiểm soát tài liệu và hồ sơ dự án thi công, thực hiện công tác thanh quyết toán với bên A, tổ chức bàn giao và bảo hành công trình.

● **Sàn Giao dịch Bất động sản**

- Sàn giao dịch bất động sản thực hiện dịch vụ mua/ bán, chuyển nhượng, thuê mua bất động sản;

- Môi giới bất động sản;
- Tư vấn bất động sản;
- Thực hiện việc kinh doanh, cho thuê bất động sản công ty làm chủ sở hữu.
- Xây dựng kế hoạch hoạt động hàng năm của Sàn giao dịch bất động sản Chương Dương trình Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt;
- Tiếp thị, tìm kiếm nguồn khách hàng có nhu cầu thuê bất động sản;
- Xây dựng và quản lý hợp đồng cho thuê bất động, nhắc nợ, thu hồi vốn, thu hồi công nợ khách hàng thuê bất động sản;
- Chăm sóc khách hàng thuê và làm đầu mối xử lý những khó khăn vướng mắc theo đề nghị hợp tình, hợp lý của khách hàng;
- Xây dựng phương án cho thuê, phương án bảo trì sửa chữa bất động sản khi cần.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

5.1. Danh sách Công ty mẹ của Tổ chức phát hành

Không có.

5.2. Danh sách công ty con, công ty liên kết của Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Bảng 1. Danh sách con, công ty liên kết, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

STT	Tên Công ty	Ngày thành lập	Số giấy chứng nhận ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Thời điểm	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
I	Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland (ii)	20/03/2024	3603953569	Kinh doanh bất động sản	378.000	31/12/2023	-	-
						31/12/2024	53,57%	53,57%
						31/12/2025	50,84%	50,84%
2	Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	03/08/2016	0313948258	Gia công chế tạo các sản phẩm kết cấu thép tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn	13.218	31/12/2023	100%	100%
						31/12/2024	100%	100%
						31/12/2025	100%	100%
3		05/03/2021	0316733606		10.000	31/12/2023	100%	100%

STT	Tên Công ty	Ngày thành lập	Số giấy chứng nhận ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Thời điểm	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	Công ty TNHH Quản lý Nhà Chương Dương - Serland			Cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà		31/12/2024	100%	100%
						31/12/2025	100%	100%
4	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số Một (i)	12/01/2007	0304817876	Xây dựng dân dụng	1.300	31/12/2023	66,67%	66,67%
						31/12/2024	66,67%	66,67%
						31/12/2025	66,67%	66,67%
5	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn (i)	05/10/2010	0310363370	Xây dựng dân dụng và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	2.000	31/12/2023	39,93%	90%
						31/12/2024	39,93%	90%
						31/12/2025	39,93%	90%
6	Công ty TNHH Chương Dương E&C	03/06/2022	0317362640	Xây dựng dân dụng	50.000	31/12/2023	0%	100%
						31/12/2024	0%	100%
						31/12/2025	0%	0%
II	Công ty liên kết							

STT	Tên Công ty	Ngày thành lập	Số giấy chứng nhận ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Thời điểm	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	06/03/2002	0400413354	Xây dựng công trình hạ tầng giao thông cầu cảng	68.834	31/12/2023	71,08%	71,08%
						31/12/2024	44,50%	44,50%
						31/12/2025	35,55%	35,55%
2	Công ty CP Thương mại Chương Dương	11/03/2010	0304807042	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	20.000	31/12/2023	70%	70%
						31/12/2024	21%	21%
						31/12/2025	21%	21%
3	Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	09/04/2007	0304918218	Xây dựng dân dụng	5.000	31/12/2023	26%	26%
						31/12/2024	26%	26%
						31/12/2025	26%	26%
4	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	18/07/2025	0319040744	Kinh doanh bất động sản	213.500	31/12/2023	-	-
						31/12/2024	-	-
						31/12/2025	31,5%	31,5%

STT	Tên Công ty	Ngày thành lập	Số giấy chứng nhận ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Thời điểm	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
III	Đầu tư tài chính dài hạn khác							
1	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng FV-Cons	23/03/2010	0309869525	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	3.000	31/12/2023	88,96%	88,96%
						31/12/2024	88,96%	88,96%
						31/12/2025	18%	18%

- (i) Các công ty con này đã tạm ngưng hoạt động.
- (ii) Công ty thế chấp toàn bộ số cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland để đảm bảo nghĩa vụ tín dụng của Công ty con này.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Bảng 2. Quá trình tăng vốn của Công ty

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
2006	4 tỷ đồng	18 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, cụ thể: - Phát hành cho cổ đông hiện hữu: Số lượng: 200.000 cổ phần; Giá: 10.000 đồng/cổ phần - Chào bán riêng lẻ: Số lượng: 200.000 cổ phần, giá: 14.000 đồng/cổ phần.	Văn bản chấp thuận tăng vốn điều lệ số 33/HĐQT-VB ngày 17/03/2006 của Tổng Công ty Xây dựng số 1 Giấy chứng nhận ĐKDN số 4103002011 thay đổi lần 2 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/04/2006	không
2007	18 tỷ đồng	36 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, cụ thể: - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: Số lượng: 570.000 cổ phần. - Chào bán cho cổ đông hiện hữu: Số lượng: 360.000 cổ phần, giá: 20.000 đồng/cổ phần.	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 331/QĐ/UBCK ngày 11/09/2008 của UBCKNN Giấy chứng nhận ĐKDN số 4103002011 thay đổi lần 3 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/05/2007	không

BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
			- Chào bán cho cổ đông chiến lược: Số lượng: 870.000 cổ phần, giá: 20.000 đồng/cổ phần và 65.000 đồng/cổ phần.		
2009	28,657 tỷ đồng	64,657 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ: - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức, tỷ lệ 10:1 - Chào bán cho cổ đông hiện hữu: tỷ lệ 2:1	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 487/UBCK-GCN ngày 31/12/2009 của UBCKNN Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 08/2007/GCNCP-VSD-1 ngày 17/02/2009 của TTLKCKVN; Giấy chứng nhận ĐKDN số 4103002011 thay đổi lần 5 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/04/2009	không
2010	60,000 tỷ đồng	124,657 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ - Phát hành cho cổ đông hiện hữu: tỷ lệ 2:1. - Chào bán cho CBCNV công ty. - Chào bán cổ đông chiến lược: Số lượng: 1.800.000 cổ phiếu,	Văn bản số 3001-UBCK-QLPH của UBCKNN ngày 28/12/2009 v/v chấp thuận, nguyên tắc chào bán CP. Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 08/2007/GCNCP-VSD-2 ngày 30/03/2010 của TTLKCKVN. Văn bản 216/TB-SGDHN ngày 22/3/2010 v/v chấp thuận nguyên tắc niêm yết CP CDC.	không

BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
			giá: 25.000 đồng/cổ phần.	Quyết định số 188/QĐ-SGDHCM ngày 27/8/2010 QĐ v/v niêm yết CP Giấy chứng nhận ĐKDN số 0303146167 thay đổi lần 7 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/08/2010	
2011	24,930 tỷ đồng	149,857 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu: tỷ lệ 10:0,5	Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán 08/2007/GCNCP-VSD-3 ngày 08/09/2011 của TTLKCKVN Giấy chứng nhận ĐKDN số 0303146167 thay đổi lần 8 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/10/2011	không
2014	7,477 tỷ đồng	157,064 tỷ đồng	Trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 20:1	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 08/2007/GCNCCP-VSD-4 ngày 12/11/2014 của TTLKCKVN Văn bản của UBCK số: 5344/UBCK-QLPH ngày 26/09/2014 Giấy chứng nhận ĐKDN số 0303146167 thay đổi lần 14 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/11/2014	không

BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
2020	62,823 tỷ đồng	219,887 tỷ đồng	Chia cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn thặng dư, tỷ lệ 5:2	Văn bản v/v tài liệu phát hành cổ phiếu của UBCK số: 7183/UBCK-QLCB ngày 07/12/2020 Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 08/2007/GCNCCP-VSD-5 ngày 20/11/2021 của TTLKCKVN Giấy chứng nhận ĐKDN số 0303146167 thay đổi lần 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/02/2021	không
2025	219,887 tỷ đồng	439,774 tỷ đồng	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 01/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 07/03/2025. Giấy chứng nhận ĐKDN số 0303146167 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 05/08/2025	không
	439,774 tỷ đồng	527,726 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Văn bản v/v tài liệu phát hành cổ phiếu của UBCK số: 5951/UBCK-QLCB ngày 03/10/2025. Giấy chứng nhận ĐKDN số 0303146167 thay đổi lần 19 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/11/2025	không

(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các Doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại, Công ty không có các khoản góp vốn, thoái vốn lớn nào có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm thực hiện.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Căn cứ Danh sách cổ đông do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại thời điểm 17/10/2025, cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

Bảng 3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 17/10/2025

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
1	Cổ đông trong nước	1.016	51.972.194	98,48%	98,48%
1.1	Tổ chức	7	6.648	0,01%	0,01%
1.2	Cá nhân	1.009	51.965.546	98,47%	98,47%
2	Cổ đông nước ngoài	33	800.467	1,52%	1,52%
2.1	Tổ chức nước ngoài	8	667.395	1,26%	1,26%
2.2	Cá nhân	25	133.072	0,25%	0,25%
3	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0%	0%
4	Cổ phiếu quỹ	0	0	0%	0%
Tổng cộng		1.049	52.772.661	100%	100%

BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán của Công ty Cổ phần Chương Dương chốt ngày 17/10/2025 của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam)

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có

8.3. Các loại chứng khoán khác

Các loại chứng khoán đang lưu hành tại ngày 31/12/2025:

STT	Mã Trái Phiếu	Ngày phát hành	Số lượng	Giá trị mệnh giá đang lưu hành (tỷ đồng)	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn	Các điều khoản quan trọng khác
Trái Phiếu riêng lẻ							
1	CDCH2124001	26/11/2021	1.109.500 trái phiếu	110,95	11%	60 tháng	Trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo
Tổng			1.109.500 trái phiếu	110,95			

(Nguồn: CTCP Chương Dương)

Theo Nghị quyết số 159/NQ-NSHTP ngày 15/11/2024 của Hội nghị Chủ sở hữu trái phiếu Công ty Cổ phần Chương Dương (mã CDCH2124001), trái phiếu được gia hạn từ 36 tháng lên 60 tháng. Theo đó, ngày đáo hạn được điều chỉnh từ ngày 26/11/2024 lên ngày 26/11/2026. Các điều khoản về việc phát hành trái phiếu không thay đổi.

9. Thông tin về sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật: 49%

(Năm 2022, CDC đã thực hiện Thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty là 49% theo quy định tại Khoản 3 Điều 141 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và đã nhận được Công văn số 7698/UBCK-PTTT ngày 21/11/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo này, theo đó hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty với tỷ lệ 49% là đầy đủ, hợp lệ).

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ Công ty: Không quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông lần gần nhất: Căn cứ Danh sách cổ đông do VSDC chốt tại ngày 17/10/2025, tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài là 1,52%, tương đương 800.467 cổ phiếu.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1. Các sản phẩm và dịch vụ chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty cổ phần Chương Dương gồm Thi công xây lắp, Sản xuất và kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ bất động sản, cụ thể như sau:

a. Lĩnh vực xây lắp

- Xây dựng công trình giao thông (cầu, đường), bến cảng, sân bay;
- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế đến 500kV;
- Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường bến cảng, sân bay...);
- Tư vấn thiết kế xây dựng.

Một số hình ảnh về lĩnh vực xây lắp của Công ty:



Dự án Aqua City Riverside – Biên Hòa – Đồng Nai



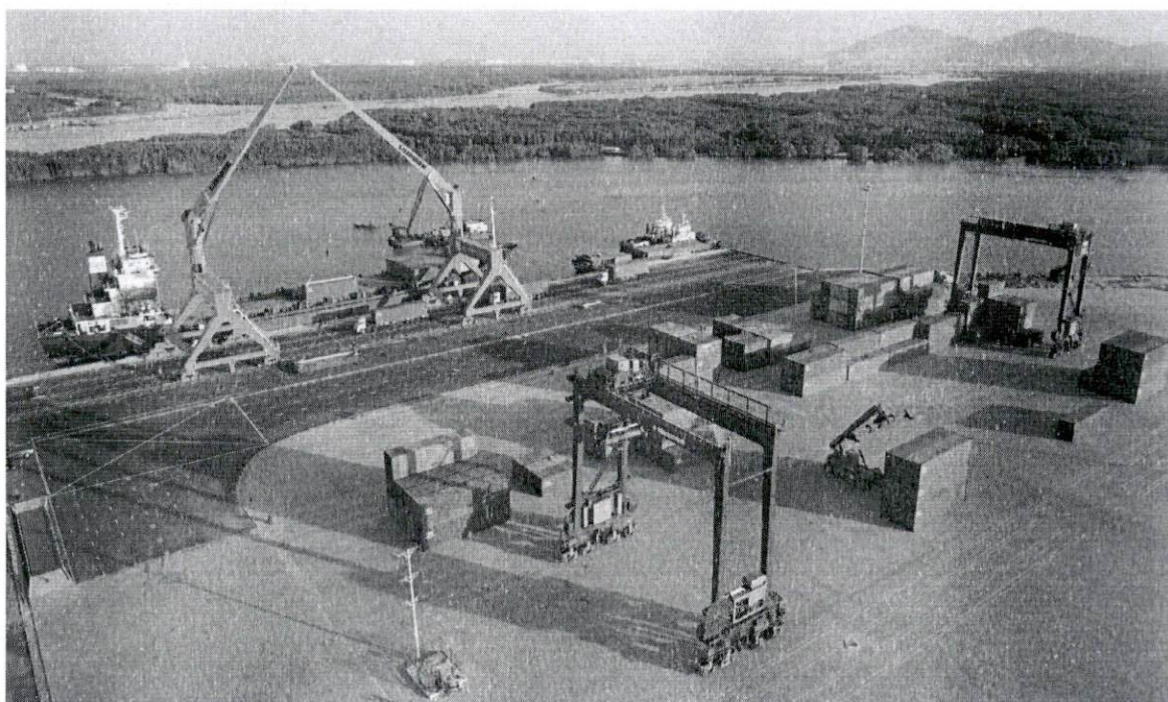
Dự án Khu dân cư Bàu Xéo – Đồng Nai



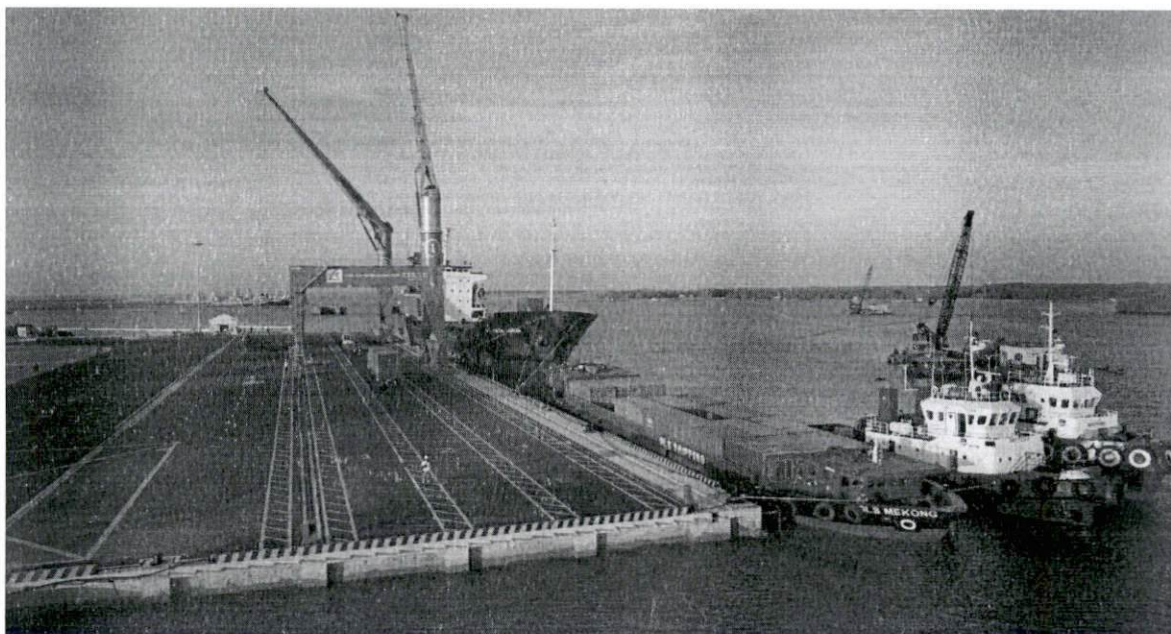
Dự án Nhà Kho WH3 – Cảng Quốc tế Long Sơn – TP. Vũng Tàu



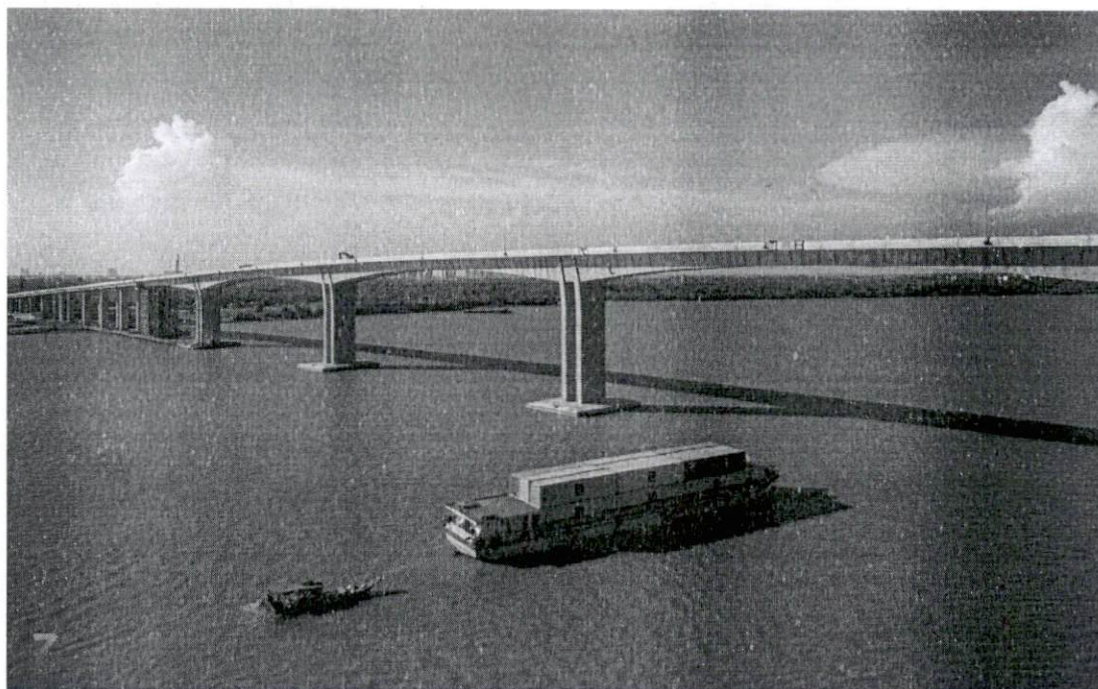
Dự án Nhà Kho WH3 – Cảng Quốc tế Long Sơn – TP. Vũng Tàu



Cảng Quốc tế Long Sơn – TP. Vũng Tàu



Cảng Quốc tế Long Sơn – TP. Vũng Tàu



Dự án cầu Nhơn Trạch nối TP.HCM và Đồng Nai trên tuyến Đường Vành Đai 3 TP.HCM



Dự án cầu Nhơn Trạch nối TP.HCM và Đồng Nai trên tuyến Đường Vành Đai 3 TP.HCM

b. Lĩnh vực sản xuất công nghiệp vật liệu xây dựng

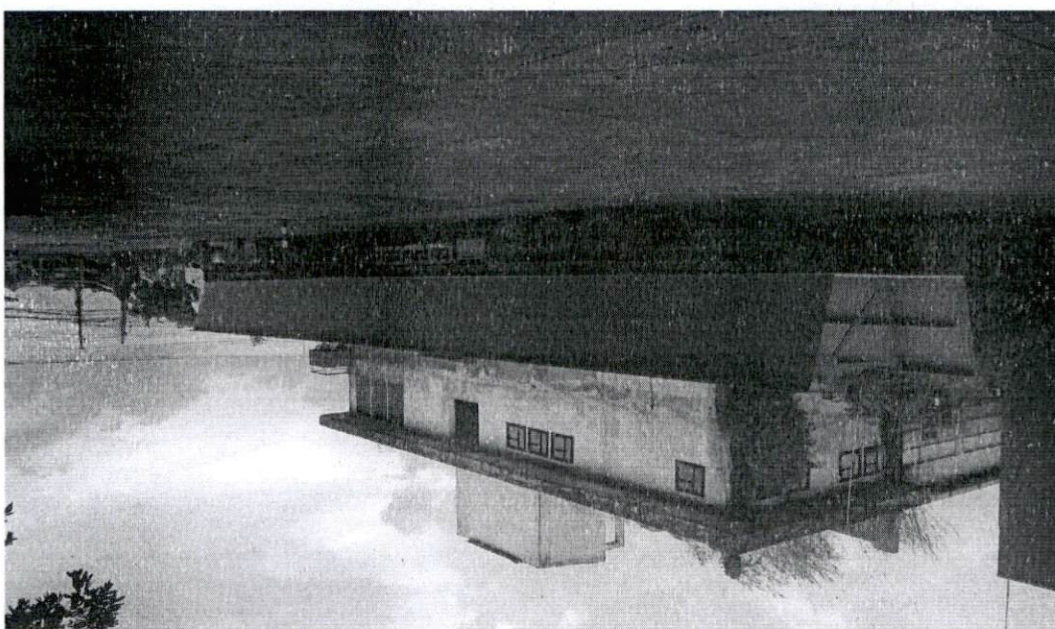
- Sản xuất, gia công cấu kiện kim loại theo tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn (Công suất: 8000 tấn/năm....).
- Sản xuất kinh doanh bê tông (công suất 120m²/h)

Một số hình ảnh sản xuất, gia công cấu kiện kim loại của Công ty:

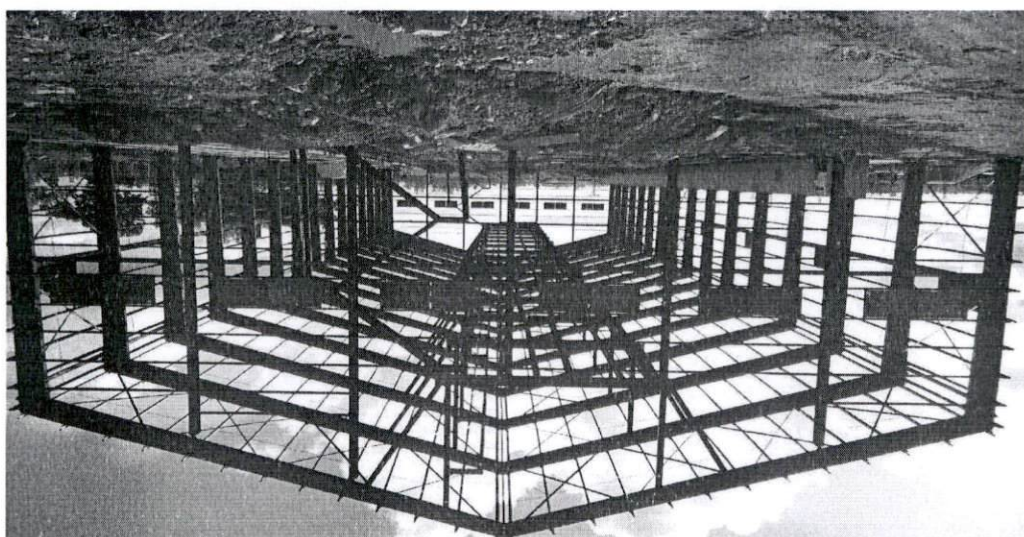
[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

[Phần cuối của trang này được có tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của
Ban Cao Bạch]

Dầm thép và xà mũ Dục án cầu vượt thép Ngã Tư Vũng Tàu – Biên Hòa - Đồng Nai



Kết Cấu Thép Kho - Nhà Máy Cement Hà Tiên 2-2 - Kiên Lương - Kiên Giang



BÀN CAO BẠCH
CHẠO BÀN CỎ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

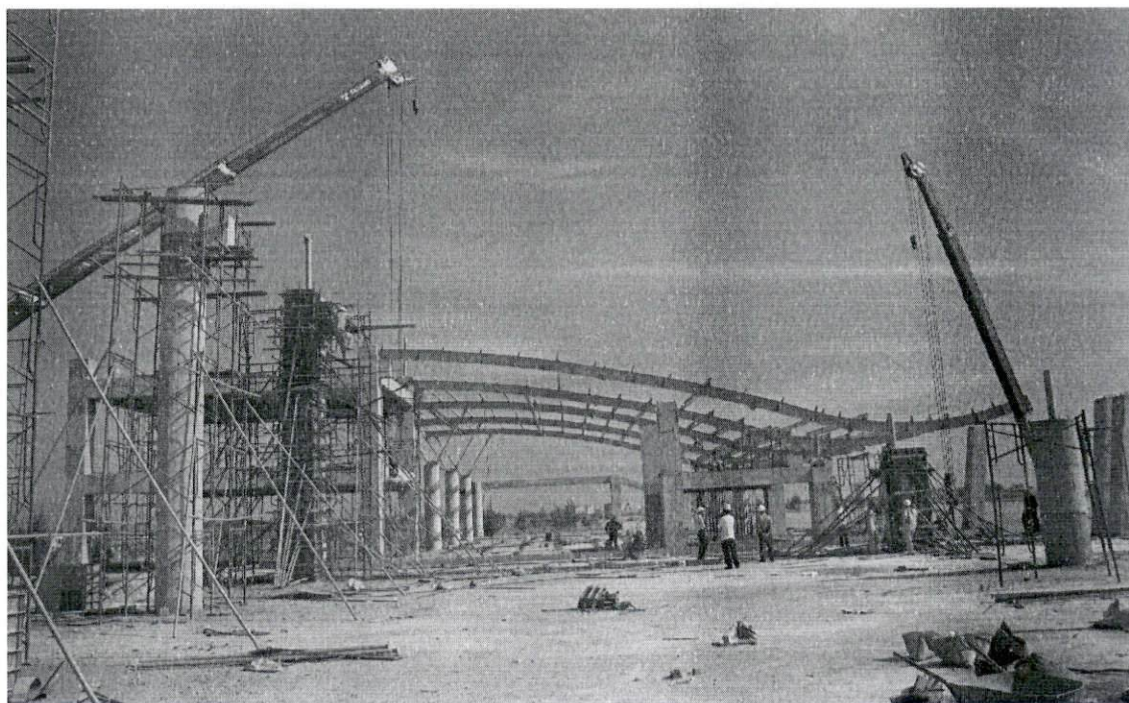
CHUONG DUONG CORP

EST. 1975





Kết cấu thép Mái nhà thi đấu Đại học Tôn Đức Thắng – TP.HCM



Kết cấu thép mái Cảng Hàng Không Quốc Tế Cam Ranh – Khánh Hòa

c. Lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và nhà ở:

- Đầu tư phát triển bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ môi giới bất động sản (Sàn giao dịch BĐS);
- Dịch vụ quản lý, cho thuê bất động sản;

Một số dự án thuộc lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS của Công ty:



Khu phức hợp Central Garden – P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM



Khu phức hợp Central Garden - P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM



Nhà ở Xã hội Chương Dương Home - P. Thủ Đức, TP.HCM



Nhà ở Xã hội Chương Dương Home - P. Thủ Đức, TP.HCM



Chung cư cao tầng Tân Hương Tower – P. Phú Thọ Hòa, TP.HCM



Chung cư cao tầng Tân Hương Tower - P. Phú Thọ Hòa, TP.HCM



Nhà ở Xã hội Long Bình Tân - P. Long Hưng, tỉnh Đồng Nai



Nhà ở Xã hội Long Bình Tân, P. Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

d. Lĩnh vực kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng:

Công ty kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng các sản phẩm: thép, xi măng, cát, đá...

10.1.2. Trình độ công nghệ

Công ty luôn ý thức được việc đảm bảo và nâng cao trình độ công nghệ áp dụng vào hoạt động sản xuất, kinh doanh là công việc có ý nghĩa quan trọng đối với doanh nghiệp. Công ty chú trọng áp dụng công nghệ vào từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty:

- Lĩnh vực xây lắp: Thường xuyên cập nhật công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất kết cấu thép. Đảm bảo đúng bộ tiêu chuẩn TCVN và tiêu chuẩn quốc tế trong lĩnh vực xây lắp.
- Lĩnh vực sản xuất kết cấu thép: Áp dụng công nghệ hàn tiên tiến – tự động của Hoa Kỳ. Đầu tư máy móc thiết bị gia công hiện đại đáp ứng yêu cầu cao về chất lượng sản phẩm của chủ đầu tư.
- Lĩnh vực quản lý: Các cán bộ quản lý điều hành Công ty được cử đi đào tạo quản lý doanh nghiệp tại các tổ chức đào tạo cán bộ quản lý có uy tín như PACE, UBI. Tổ chức quản trị trong Công ty và quản lý điều hành sản xuất kinh doanh theo nguyên tắc và chuẩn mực quy định.

Một số máy móc thiết bị, dây chuyền công nghệ chính của Công ty:

Bảng 4. Danh mục thiết bị, dây chuyền của Công ty

STT	DANH MỤC THIẾT BỊ	NƠI SẢN XUẤT	SỐ LƯỢNG	CÔNG SUẤT HOẠT ĐỘNG
A	MÁY THI CÔNG			
1	Máy đào KOMATSU	Nhật Bản	15	0.7m ³
2	Máy đào CAT-330C	Mỹ	8	1.8m ³
3	Máy đào KOMATSU	Nhật Bản	9	1.4m ³
4	Máy ủi KOMATSU	Nhật Bản	9	150CV
5	Máy ủi CATERPILLA	Mỹ	9	175CV
6	Máy san nền KOMATSU	Nhật Bản	10	145CV
7	Máy xoa nền KOMATSU	Nhật Bản	11	
8	Lu rung SAKAI	Nhật Bản	11	12-14T

STT	DANH MỤC THIẾT BỊ	NƠI SẢN XUẤT	SỐ LƯỢNG	CÔNG SUẤT HOẠT ĐỘNG
9	Lu tỉnh JIANDSU JUNMA	Trung Quốc	9	12-14T
10	Đầm cóc TACOM	Nhật Bản	27	60-100 kg
11	Cầu TADANO TL-3z00E	Nhật Bản	9	30T
12	Cầu TADANO TL-151	Nhật Bản	9	16T
13	Dàn ép cọc thủy lực	Việt Nam	10	200-500T
14	Máy đóng cọc Diesel	Nhật Bản	11	Q=1.5-3.5T
15	Cầu bánh xích Kobelco P&H-550S	Nhật Bản	8	Q=50T
16	Cầu bánh xích Hitachi KH180	Nhật Bản	8	Q=40T
17	Cầu bánh xích Hitachi KH-150	Nhật Bản	8	Q=30T
18	Cần trục tháp MP-652	Pháp	8	12T-60m
B	MÁY XÂY DỰNG			
1	Máy bơm bê tông TEKA	Nhật Bản	10	30-60m ³ /h
2	Máy phát điện Cummins	Mỹ	9	125KVA
3	Máy phát điện Cummins	Mỹ	9	60KVA
4	Máy bơm nước	Đài Loan	28	30-60m ³ /h
5	Máy hàn Hiatchi	Nhật Bản	20	15KW
6	Máy khoan cầm tay Metabo	CHLB Đức	15	1.5KW
7	Máy vận thăng Hòa Phát	Việt Nam	10	50m-5T
8	Máy trộn bê tông	Trung Quốc	18	250-500L

STT	DANH MỤC THIẾT BỊ	NƠI SẢN XUẤT	SỐ LƯỢNG	CÔNG SUẤT HOẠT ĐỘNG
9	Máy trộn vữa	Trung Quốc	13	80L
10	Máy mài cầm tay Metabo	CHLB Đức	23	750W
11	Máy kinh vĩ Nikon C-100	Nhật Bản	10	SS 1mm
12	Máy toàn đạc điện tử TOPCON	Nhật Bản	10	SS 1mm
13	Máy thủy bình	Nhật Bản	9	SS 1mm
14	Máy nén khí Atlas Copco	Thụy Sĩ	18	20m ³ /phút
15	Ván khuôn thép	Việt Nam		20.000m ²
16	Dàn giáo thép	Việt Nam	465	Bộ
17	Vận thăng lồng	Việt Nam	10	1.0T - 60m
C	THIẾT BỊ THI CÔNG			
1	Cầu tháp QTZ -5013D	Trung Quốc	7	6.0T-50m
2	Cầu tháp QTZ-6013D	Trung Quốc	7	8.0T-60m
3	Vận thăng SC 100/100	Hàn Quốc	7	1.0T-70m
4	Vận thăng SC 200/100	Hàn Quốc	7	2.0T-70m
D	Ô TÔ VẬN TẢI			
1	Xe tải tự đổ NISSAN	Nhật Bản	11	12.0m ³
2	Xe vận chuyển HYUNDAI	Hàn Quốc	10	12-15m ³
3	Xe tự đổ KAMAZ	CHLB Nga	13	12-15m ³
4	Xe trộn bê tông	Hàn Quốc	15	6.0m ³

(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

Bảng 5. Danh mục một số thiết bị, dây chuyền công nghệ chính của Công ty phân theo các đơn vị sử dụng

STT	DANH MỤC THIẾT BỊ	NƠI SẢN XUẤT	SỐ LƯỢNG	CÔNG SUẤT HOẠT ĐỘNG
CÔNG TY TNHH KẾT CẤU THÉP CHƯƠNG DƯƠNG				
1	Cầu (bánh lốp)	CHLB Nga	8	1
2	Cầu (chân dê)	CHLB Nga	8	2
3	Cầu lăn SBL 1000	Đài Loan	9	3
4	Cầu lăn SBL 500	Đài Loan	10	4
5	Cầu lăn SAL 500	Đài Loan	10	5
6	Máy phát điện	Nhật Bản	11	6
7	Trạm biến thế	Việt Nam	11	7
8	Máy nén khí	CHLB Nga	10	8
9	Máy tiện	CHLB Nga	11	9
10	Máy vát mép	Nhật Bản	9	10
11	Máy khoan cần	Việt Nam	15	11
12	Máy khoan cần	Trung Quốc	9	12
13	Máy khoan từ	Mỹ	11	13
14	Máy khoan từ	Trung Quốc	13	14
15	Máy phay vạn năng	CHLB Nga	9	15
16	Máy bào	Nhật Bản	9	16

STT	DANH MỤC THIẾT BỊ	NƠI SẢN XUẤT	SỐ LƯỢNG	CÔNG SUẤT HOẠT ĐỘNG
17	Máy cưa	Đài Loan	9	17
18	Máy phun sơn	Anh	8	18
19	Máy đo độ dày lớp sơn	Anh	8	19
20	Bồn phun cát	Việt Nam	11	20
21	Máy cắt tole	Đài Loan	9	21
22	Máy chấn tole	Đài Loan	8	22
23	Máy lóc tole	Đài Loan	8	23
24	Máy cắt gió đá tự động	Nhật Bản	10	24
25	Máy uốn ống	Việt Nam	9	25
26	Máy uốn dũa I	Việt Nam	9	26
27	Máy cán tole	Đài Loan	9	27
28	Máy cán xà gỗ	Đài Loan	8	28
29	Máy đột	Trung Quốc	11	29
30	Máy hàn tự phát	Nhật Bản	17	30
31	Hàn tự động	Mỹ	11	31
32	Hàn bán tự động	Mỹ	10	32
33	Hàn TIG-250	Mỹ	11	33
34	Máy hàn 06 mỏ	CHLB Nga	8	34
35	Máy hàn 07 mỏ	CHLB Nga	8	35
36	Máy hàn 08 mỏ	CHLB Nga	8	36

STT	DANH MỤC THIẾT BỊ	NƠI SẢN XUẤT	SỐ LƯỢNG	CÔNG SUẤT HOẠT ĐỘNG
37	Máy hàn	Đài Loan	13	37
38	Máy cắt PLASMA	Pháp	8	38
39	Máy vận bu lông	Nhật Bản	9	39
40	Bộ cờ lê lực	Pháp	10	40
41	Máy siêu âm SONATEST	Anh	9	41

(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

10.1.3. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

- Toàn bộ các hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty đều được vận hành trên cơ sở quy trình công việc được xây dựng và áp dụng cho từng hoạt động.
- Đối với hoạt động xây lắp, toàn bộ hoạt động được vận hành trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ quy trình quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2015.
- Đối với hoạt động đầu tư bất động sản, Công ty thực hiện quản lý hoạt động đầu tư theo quy định của luật đầu tư và các văn bản pháp quy có liên quan do Nhà Nước ban hành.
- Bên cạnh đó, Công ty còn hợp tác chặt chẽ với các đơn vị tư vấn, giám sát để quản lý chất lượng sản phẩm, đồng thời thực hiện chính sách bảo hành công trình theo quy định của luật pháp, tư vấn cho chủ đầu tư về sử dụng và bảo quản công trình xây lắp.

10.1.4. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

• Nguồn nguyên vật liệu

Hiện nay, toàn bộ nguyên vật liệu đầu vào cho các công trình mà công ty đang thi công được cung cấp bởi Công ty liên kết là Công ty CP Thương Mại Chương Dương. Công ty CP TM Chương Dương hiện là đại lý bán hàng của các nhà sản xuất nguyên vật liệu lớn: Xi măng Hà Tiên 1; Xi măng Holcim; Thép Pomina; Thép Miền Nam... Điều này đảm bảo cho việc cung cấp nguyên vật liệu đầu vào cho các công trình của Công ty một cách ổn định với giá thành phải chăng nhất đồng thời cũng tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững của Công ty.

• Tiêu thụ

Hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và xây dựng nói riêng là hoạt động không có tính thời

vụ mà dựa theo cung cầu của thị trường. Ngành xây dựng được đánh giá là rất cần thiết và quan trọng đối với kinh tế, xã hội của một quốc gia.

Ngoài ra, nhu cầu về xây dựng và bất động sản là nhu cầu thường xuyên và ngày càng tăng lên cùng với sự phát triển kinh tế, xã hội. Ngày nay, nền kinh tế phát triển, xây dựng trở thành một ngành sản xuất vật chất quan trọng cho nền kinh tế. Có thể nói, ngành xây dựng là tiền đề cho các ngành khác, vì nó tạo ra cơ sở vật chất phục vụ cho y tế, giáo dục, giao thông, sản xuất..., do đó được Nhà nước ưu tiên về vốn để tập trung cho sự phát triển, đồng thời việc huy động vốn vay của các tổ chức tài chính cũng có nhiều thuận lợi hơn. Ngoài ra, đối với nhu cầu sở hữu, thuê mua bất động sản ngày càng tăng cao, đòi hỏi một khối lượng lớn bất động sản cung cấp cho nhu cầu thiết yếu này.

10.1.5. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

• Cơ cấu doanh thu thuần

Bảng 6. Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Diễn giải	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Doanh thu xây dựng	400.219	51,98%	172.728	19,54%	390.455	33,23%
2	Doanh thu bán hàng hóa	301.659	39,18%	640.094	72,42%	720.813	61,34%
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ	52.405	6,81%	51.386	5,81%	28.639	2,44%
4	Doanh thu kinh doanh bất động sản	15.593	2,03%	19.605	2,22%	35.116	2,99%
Tổng cộng		769.875	100%	883.812	100%	1.175.023	100%

(Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Bảng 7. Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2023 - 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Diễn giải	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Doanh thu xây dựng	735.660	56,43%	213.678	18,28%	212.286	20,59%
2	Doanh thu bán hàng hóa	490.853	37,65%	863.361	73,87%	725.117	70,33%
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ	61.612	4,73%	70.580	6,04%	59.022	5,72%
4	Doanh thu kinh doanh bất động sản	15.585	1,20%	21.159	1,81%	34.620	3,36%
Tổng cộng		1.303.709	100%	1.168.778	100%	1.031.046	100%

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Doanh thu xây dựng và bán hàng hóa đều chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu của CTCP Chương Dương. Năm 2023, doanh thu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu, chiếm 56% và đứng thứ 2 là doanh thu bán hàng hóa chiếm 38%. Các mảng còn lại đóng góp 6% cơ cấu doanh thu. Tổng doanh thu năm 2023 đạt 1.304 tỷ đồng.

Trong năm 2024, doanh thu bán hàng hóa chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu với doanh thu hợp nhất là 863,4 tỷ đồng và doanh thu công ty mẹ là 640,1 tỷ đồng. Tổng doanh thu hợp nhất của cả Công ty trong năm 2024 là 1.169 tỷ đồng, giảm 10,35% so với cùng kỳ.

Năm 2025, Công ty vẫn ghi nhận doanh thu bán hàng hóa chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu với doanh thu hợp nhất 725,117 tỷ đồng và doanh thu công ty mẹ là 720,813 tỷ đồng. Tổng doanh thu hợp nhất của công ty lũy kế năm 2025 là 1.031,046 tỷ đồng.

- **Cơ cấu lợi nhuận gộp**

Bảng 8. Cơ cấu lợi nhuận gộp giai đoạn 2023 - 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Diễn giải	Năm 2023		Năm 2024		% tăng/giảm	Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)		Giá trị	Tỷ trọng/D TT (%)
1	Lợi nhuận gộp từ xây dựng	33.618	8,40%	(6.326)	(3,66%)	-	19.593	5,02%
2	Lợi nhuận gộp từ bán hàng hóa	122	0,04%	149	0,02%	22,13%	18.750	2,60%
3	Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ	22.062	42,10%	21.041	40,95%	(4,63%)	10.412	36,35%
4	Lợi nhuận gộp từ kinh doanh bất động sản	1.965	12,60%	40.768	207,95%	1.974,71%	12.044	34,30%
5	Điều chỉnh chi phí giá vốn	0	0%	0	0%	-	0	0%
Tổng cộng		57.767	7,52%	55.631	6,29%	(3,70%)	60.798	5,17%

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Bảng 9. Cơ cấu lợi nhuận gộp giai đoạn 2023 - 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Diễn giải	Năm 2023		Năm 2024		% tăng/giảm	Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp từ xây dựng	90.731	12,33%	(11.306)	(5,29%)	-	15.855	7,47%
2	Lợi nhuận gộp từ bán hàng hóa	(21.995)	(4,48%)	(3.213)	(0,37%)	-	21.011	2,90%
3	Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ	25.139	40,80%	41.087	58,21%	63,44%	8.194	13,88%
4	Lợi nhuận gộp từ kinh doanh bất động sản	1.956	12,55%	41.519	196,22%	2.022,65%	11.393	32,91%
5	Điều chỉnh chi phí giá vốn	0	0%	0	0%	-	0	0%
Tổng cộng		95.831	7,35%	68.087	5,83%	(28,95%)	56.452	5,48%

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024, BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Trong năm 2023, lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng cao nhất với 40,80%/DTT của mảng. Tiếp đến là lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng 12,55%/DTT của mảng. Theo BCTC kiểm toán năm 2023, tổng lợi nhuận gộp là 95,8 tỷ đồng trên BCTC hợp nhất, còn lợi nhuận gộp từ công ty mẹ là 57,8 tỷ đồng.

Năm 2024, lợi nhuận gộp từ kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất với 40,8 tỷ đồng trên BCTC riêng và 41,5 tỷ đồng trên BCTC hợp nhất trong cơ cấu lợi nhuận gộp. Tổng lợi nhuận gộp hợp nhất trong năm 2024 là 68,1 tỷ đồng, và lợi nhuận công ty mẹ 55,6 tỷ đồng.

Năm 2025, lợi nhuận gộp đến từ bán hàng hoá chiếm tỷ trọng lớn nhất với gần 18,750 tỷ đồng trên BCTC riêng và 21,011 tỷ đồng trên BCTC hợp nhất trong cơ cấu lợi nhuận gộp. Tổng lợi nhuận gộp hợp nhất trong năm 2025 là 56,452 tỷ đồng và lợi nhuận công ty mẹ là 60,798 tỷ đồng.

- Chi phí sản xuất kinh doanh

Bảng 10. Chi phí sản xuất kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng/DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/DTT (%)
1	Giá vốn hàng bán	712.109	92,50%	828.181	93,71%	1.114.226	94,83%
2	Chi phí tài chính	49.473	6,43%	44.222	5,00%	58.879	5,01%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.767	1,92%	25.124	2,84%	19.484	1,66%
4	Chi phí khác	88	0,01%	606	0,068%	890	0,08%
Tổng cộng		776.437	100,85%	898.133	101,62%	1.193.479	101,57%

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Bảng 11. Chi phí sản xuất kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng/DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/DTT (%)
1	Giá vốn hàng bán	1.207.878	92,65%	1.100.691	94,17%	974.594	94,52%

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng/DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/DTT (%)
2	Chi phí tài chính	59.459	4,56%	64.206	5,49%	56.099	5,44%
3	Chi phí bán hàng	1.870	0,14%	1.472	0,13%	157	0,02%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	40.421	3,10%	38.489	3,29%	26.358	2,56%
5	Chi phí khác	1.638	0,13%	996	0,09%	1.615	0,16%
Tổng cộng		1.311.266	100,58%	1.205.856	103,17%	1.058.823	102,69%

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Chi phí giá vốn là chi phí có ảnh hưởng lớn nhất đến tỷ lệ lợi nhuận của Công ty, chi phí giá vốn luôn chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu chi phí trong các năm, trên 92% và sau đó là chi phí tài chính (năm 2023: 4,56%, năm 2024: 5,49%, năm 2025: 5,44%).

10.2. Tài sản

• Tài sản cố định

Bảng 12. Tài sản cố định giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
TSCĐ hữu hình	20.097	7.216	23.825	7.519	21.911	6.366
Nhà cửa, vật kiến trúc	103	0	3.831	1.727	3.831	1.696

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
Máy móc thiết bị	6.256	15	6.256	-	4.205	157
Phương tiện vận tải	12.917	7.026	12.917	5.686	12.917	4.346
Thiết bị, văn phòng	822	174	822	106	958	167
Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-	-	3.148	2.991
Máy móc, thiết bị	-	-	-	-	3.148	2.991
Bất động sản đầu tư	66.824	39.222	65.399	37.238	65.399	35.384
Nhà và Quyền sử dụng đất	66.824	39.222	65.399	37.238	65.399	35.384
Tổng cộng	86.921	46.438	89.224	44.757	90.458	44.741

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Bảng 13. Tài sản cố định giai đoạn 2023 - 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
TSCĐ hữu hình	159.063	49.204	37.571	12.289	35.508	10.320
Nhà cửa, vật kiến trúc	19.772	10.203	13.771	6.210	13.771	5.485
Máy móc thiết bị	113.367	25.830	9.206	302	6962	300
Phương tiện vận tải	24.106	12.875	13.772	5.672	13.772	4.331

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
Thiết bị, văn phòng	1.817	295	822	106	1.003	204
TSCĐ thuê tài chính	6.616	5.955	-	-	-	-
Máy móc thiết bị	6.616	5.955	-	-	-	-
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	-	-	-	-	-	-
TSCĐ vô hình	66.827	63.385	-	-	-	-
Nhà và Quyền sử dụng đất	66.827	63.385	-	-	-	-
Bất động sản đầu tư	66.824	39.222	65.399	37.238	65.399	35.384
Nhà và Quyền sử dụng đất	66.824	39.222	65.399	37.238	65.399	35.384
Tổng cộng	299.330	157.766	102.970	49.527	100.907	45.703

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Bảng 14. Tình hình sử dụng đất đai tại công ty

STT	Khu đất	Diện tích (m ²)	Công trình trên đất	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Thời hạn thuê
1	Tòa nhà văn phòng 10 tầng - số 328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM	360,8	Tòa nhà văn phòng 10 tầng. 4.900 m ² sàn XD	Tòa nhà văn phòng cho thuê	Nhà nước cho thuê đất, đã có sổ thuê đất. Số sổ: AB661782	Đến năm 2054

BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

STT	Khu đất	Diện tích (m ²)	Công trình trên đất	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Thời hạn thuê
2	Khu thương mại – dịch vụ tầng 1,2,3 – số 328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM	- Tầng 1: 1.856,8 - Tầng 2: 2.029,0 - Tầng 3: 1.385,8	Trung tâm thương mại. 5.271,6 m ² sàn	Trung tâm thương mại cho thuê	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Lâu dài
3	Khu chung cư cao tầng Tân Hương – số 118 đường Tân Hương, P. Phú Thọ Hòa, TP.HCM	6.298	Chung cư cao tầng. 27.224 m ² sàn căn hộ	Căn hộ và Trung tâm thương mại Phần trường học (chưa đầu tư xây dựng)	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Số sổ: N653820	Căn hộ sử dụng lâu dài. Trường học sử dụng 50 năm
4	Chung cư cao tầng Chương Dương Home – số 34 đường 12, P.Thủ Đức, TP.HCM	11.258,76	Chung cư cao tầng. 66.200 m ² sàn căn hộ	Nhà ở xã hội	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền 1 lần Số sổ: CI812291, CI812293, CI812294	Đến ngày 25/10/2066 người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.
5	Chung cư cao tầng Chương Dương Home –	1.660	Trung tâm thương mại	Trung tâm thương mại (chưa	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho	Đến ngày 25/10/2066

STT	Khu đất	Diện tích (m ²)	Công trình trên đất	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Thời hạn thuê
	số 34 đường 12, P. Thủ Đức, TP.HCM		Chương Dương	đầu tư xây dựng)	thuê đất trả tiền 1 lần. Số sổ: CI812292	
6	Chung cư cao tầng Chương Dương Home – số 34 đường 12, P. Thủ Đức, TP.HCM	2.079	Không có	Xây dựng trường học (chưa đầu tư xây dựng)	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền 1 lần (chưa có sổ) *Ghi chú: Trường học thuộc dự án chung cư Chương Dương Home	
7	Chung cư cao tầng Chương Dương Home – số 34 đường 12, P. Thủ Đức, TP.HCM	1.600	Không có	Chưa đầu tư xây dựng	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Số sổ: AK712913	Đến ngày 31/12/2027
8	Khu đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 - đường số 1, KCN Biên Hòa 1, tỉnh Đồng Nai	21.817,3	Nhà xưởng	Nhà xưởng	Thuê lại đất theo HĐ số 48/HĐTD/BH1	Đến ngày 12/4/2051

(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

10.3. Thị trường hoạt động

Bảng 15. Cơ cấu doanh thu hợp nhất theo thị trường

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Khu vực	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	% Doanh thu	Giá trị	% Doanh thu	Giá trị	% Doanh thu
1	Doanh thu nước ngoài	0	0%	0	0%	0	0%
2	Doanh thu trong nước	1.303.709	100%	1.168.778	100%	1.031.046	100%
Tổng cộng		1.303.709	100%	1.168.778	100%	1.031.046	100%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

Bảng 16. Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất theo thị trường

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Khu vực	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	% Lợi nhuận	Giá trị	% Lợi nhuận	Giá trị	% Lợi nhuận
1	Lợi nhuận gộp nước ngoài	0	0%	0	0%	0	0%
2	Lợi nhuận gộp trong nước	95.831	100%	68.087	100%	56.453	100%
Tổng cộng		95.831	100%	68.087	100%	56.453	100%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

10.4. Báo cáo về tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành

Trong năm 2021, Công ty đã thực hiện thành công việc nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525, một doanh nghiệp trong lĩnh vực hạ tầng giao thông nhằm mục đích nâng cao năng lực thi công hạ tầng giao thông.

Trong năm 2022, Công ty liên danh với Công ty TNHH Phú Hương để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Cầu Hương An, thị trấn Hương An, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam và Công ty cũng đã tiến hành thực hiện dự án Khu đô thị Central Garden 2, huyện Hóc Môn.

Trong năm 2023 – 2024, Công ty liên danh với công ty khác tham gia lựa chọn nhà đầu tư các dự án nhà ở xã hội ở tỉnh Đồng Nai và thành phố Đà Nẵng, đến năm 2024 đã có Quyết định từ UBND tỉnh Đồng Nai về quyết định về phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Công ty cũng tập trung tìm kiếm các quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội tại các tỉnh, thành phố lớn như: Tp. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đồng thời xây dựng lại cơ cấu nhân sự để chuẩn bị tốt cho công tác đấu thầu các quỹ đất để phát triển kinh doanh bất động sản.

10.4.1. Các dự án tiêu biểu đã và đang triển khai của Công ty

10.4.1.1. Khu phức hợp Cao ốc Văn Phòng – TTTM – Căn hộ Central Garden

Tình hình đầu tư

Tổng mức đầu tư của dự án : 395.000.000.000 đồng. (Trong đó khối nhà Văn phòng là 25.000.000.000 đồng, và khối Chung cư cao tầng Central Garden là 370.000.000.000 đồng)

Đặc điểm : Tòa nhà văn phòng, Khu chung cư

Thông số dự án

Vị trí : 328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

Diện tích : 46.600 m².

Hiện trạng

Khối Văn phòng với 1 tầng trệt và 10 lầu với 1 tầng hầm 1.000m²

Khối chung cư 22 tầng với 385 căn hộ cao cấp, 03 tầng làm trung tâm thương mại và 1 tầng hầm để xe.

Dự án đối với Khối chung cư đã bán hết.

Dự án đối với Khối Văn phòng đã hoàn thành và được đưa vào sử dụng.

Hiệu quả đầu tư

Doanh thu khối Văn phòng với 1 tầng trệt và 10 lầu với 1 tầng hầm 1.000m²: 995.739.071 đồng/tháng.

Doanh thu khối chung cư 03 tầng làm trung tâm thương mại và 1 tầng hầm để xe: 1.422.426.115 đồng/tháng.

10.4.1.2. Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home

Tình hình đầu tư

Tổng mức đầu tư : 950.000.000.000 đồng.

Đặc điểm : Nhà ở xã hội.

Thông số dự án

Vị trí : Số 34 đường số 12, P. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

Diện tích : 26.340 m².

Hiện trạng

Công tác hoàn thiện bàn giao đưa vào sử dụng Block C2 đã hoàn thành, đã có biên bản nghiệm thu của Cục giám định chất lượng – Bộ xây dựng.

Đối với Trường học và 1.600m² đất giai đoạn 2, Công ty đang làm việc với UBND Thành phố Thủ Đức để xin chủ trương đầu tư nhà trẻ.

Hiệu quả đầu tư

Tính đến hiện tại, tổng doanh thu (chưa VAT) của dự án đạt 1.004.110.284.088 đồng.

10.4.1.3. Dự án Cao ốc căn hộ Tân Hương Tower

Tình hình đầu tư

Tổng mức đầu tư của dự án : 380.241.181.129 đồng.

Đặc điểm : Chung cư cao cấp.

Thông số dự án

Vị trí : 118/5A Tân Hương, P. Phú Thọ Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

Diện tích : 6.298,9 m².

Hiện trạng

Đã hoàn thành khối nhà chính 21 tầng.

Công ty đang làm việc với cơ quan nhà nước về chủ trương đầu tư trường học, thống nhất đầu tư Trường THCS hay Trường mầm non

Công ty đang làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước để xác định nghĩa vụ tài chính cho phần đất chung cư, thủ tục nộp tiền sử dụng đất và triển khai làm sổ hồng cho cư dân.

Hiệu quả đầu tư

Hiện tại dự án có Tổng doanh thu (có VAT) là: 456.594.586.776 đồng và có Lợi nhuận sau thuế TNDN đạt: 17.081.853.577 đồng.

10.4.1.4. Dự án Khu đô thị Central Garden 2

Tình hình đầu tư

Tổng mức đầu tư toàn khu dự kiến : 5.379.124.064.949 đồng.

Tổng mức đầu tư GĐ 1 dự kiến : 2.506.774.375.608 đồng.

Đặc điểm: Khu đô thị.

Thông số dự án:

Vị trí : xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn.

Diện tích toàn khu : 13 ha.

Diện tích GĐ 1 : 4,2 ha.

Hiện trạng

Đang hoàn tất thanh toán đối với hợp đồng đã ký, hoàn tất công tác bồi thường giai đoạn 1 và thỏa thuận đền bù giai đoạn 2 (dự kiến 9,3ha).

Pháp lý

Quyết định số 45/QĐ-HĐQT-CDC ngày 28/4/2022 của Công ty Cổ phần Chương Dương v/v phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Central Garden 2.

Đang thực hiện thủ tục pháp lý xin chủ trương cho dự án; lập quy hoạch chi tiết 1/500; thiết kế mặt bằng quy hoạch tổng thể và bản vẽ phối cảnh; thiết kế cơ sở, báo cáo ĐTM, PCCC và xin cấp phép xây dựng giai đoạn 1.

Thuận lợi – khó khăn

Công tác đền bù còn gặp nhiều khó khăn và tốn thời gian do việc thỏa thuận giá thay đổi liên tục; đất thuộc hộ gia đình nên việc đồng thuận về giá cần phải họp và có sự thống nhất của các thành viên trong gia đình;

Hiện nay, Công ty đã thỏa thuận xong hơn 95% diện tích cho Giai đoạn 1 của Dự án, đang tiến hành thủ tục nhận chuyển nhượng, cập nhật sang tên những sổ đã thanh toán đền bù, việc giảm diện tích đền bù cũng ảnh hưởng đến việc điều chỉnh các chỉ tiêu giai đoạn 1.

Hiệu quả đầu tư dự kiến

Hiệu quả đầu tư toàn khu dự kiến:

+ Tổng doanh thu : 6.362.485.028.060 đồng

+ Lợi nhuận sau thuế : 786.688.770.488 đồng

Hiệu quả đầu tư giai đoạn 1 dự kiến:

+ Tổng doanh thu : 3.342.785.879.241 đồng

+ Lợi nhuận sau thuế : 668.809.202.907 đồng

10.4.1.5. Dự Án KDC Đông Cầu Hương An – Tỉnh Quảng Nam

Tình hình đầu tư

Tổng mức đầu tư : 425,0 tỷ đồng.

Đặc điểm : Khu dân cư.

Thông số dự án

Vị trí : Dự án nằm tại phía đông cầu Hương An, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam

Diện tích : 22,4ha.

Hiện trạng

Đã có quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500 của dự án, đang tiến hành thỏa thuận đền bù.

Đã có quyết định của HĐQT về tạm ngưng đầu tư dự án.

10.4.1.6. Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4ha, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Tình hình đầu tư

Tổng mức đầu tư tạm tính (Chưa bao gồm VAT): 1.387.665.692.528 đồng.

Đặc điểm : Chung cư Nhà ở xã hội.

Thông số dự án

Vị trí : Tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 36, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

Diện tích : 1,4 ha.

Hiện trạng

Đất trống, đã san lấp mặt bằng sơ bộ. Bên cạnh đó cũng đã triển khai thi công phần cọc đại trà, tăng hàm của dự án.

Pháp lý

Quyết định 3111/QĐ-UBND ngày 15/11/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư;

Quyết định 515/QĐ-UBND ngày 4/3/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về duyệt kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Cho Liên danh Chương Dương – Asia – Đình Việt đáp ứng sơ bộ năng lực, kinh nghiệm;

Nghị quyết số 50/NQ-HĐQT ngày 12/03/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương về việc Phê duyệt thành lập Công ty Cổ phần Chương Dương Home Land để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 16/04/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận liên danh Chương Dương – Asia – Đình Việt (Công ty cổ phần Chương Dương, Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Asia, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Đình Việt) là nhà đầu tư thực hiện dự án “Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4ha phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”;

Quyết định số 112/QĐ-SXD ngày 17/05/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai v/v Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 1,4ha phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Thuận lợi – khó khăn

Hiện trạng khu đất là đất trống, đã san lấp mặt bằng sơ bộ, rất thuận lợi cho công tác triển khai dự án.

Thị trường bất động sản tại khu vực sôi động và nhu cầu nhà ở thực của người dân địa phương, cán bộ công nhân viên cao.

Hiệu quả đầu tư dự kiến

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| + Tổng doanh thu | : 1.526.432.261.781 đồng |
| + Lợi nhuận sau thuế | : 123.421.411.698 đồng |

10.4.1.7. Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất Chung cư số 3 thuộc khu B – Khu dân cư Nam Cầu Cẩm Lệ

Tình hình đầu tư

Tổng mức đầu tư tạm tính (bao gồm VAT): 1.214.844.542.580 đồng.

Đặc điểm : Chung cư Nhà ở xã hội.

Thông số dự án

Vị trí : Xã Hòa Châu, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng).

Diện tích : 1,7 ha.

Hiện trạng

Công ty đang tiến hành thủ tục triển khai dự án.

Công ty đã nhận bàn giao đất và triển khai một số công tác để triển khai dự án (gồm: làm hàng rào, rà phá bom mìn, khảo sát địa chất, địa hình,...)

Ngày 19/12/2025 dự án đã tổ chức Lễ Khởi động.

Pháp lý

Quyết định số 2637/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất Chung cư số 3 thuộc khu B – Khu dân cư Nam Cầu Cẩm Lệ;

Quyết định số 1456/QĐ-UBND ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất Chung cư số 3 thuộc khu B – Khu dân cư Nam Cầu Cẩm Lệ;

Thông báo số 1624/TB-BDDHTKT ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và Hạ tầng kỹ thuật thành phố Đà Nẵng về kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất Chung cư số 3 thuộc khu B – Khu dân cư Nam Cầu Cẩm Lệ;

Quyết định số 1160/QĐ-UBND ngày 25 tháng 08 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh bổ sung kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Nhà ở Xã hội tại khu đất Chung cư số 3 thuộc khu B – Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ;

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319040744 của Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland - Đà Nẵng do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh đăng ký lần đầu ngày 18/7/2025.

Thuận lợi – khó khăn

Hiện trạng khu đất là đất trống, đã san lấp mặt bằng sơ bộ, rất thuận lợi cho công tác triển khai dự án.

Thị trường bất động sản tại khu vực sôi động và nhu cầu nhà ở thực của người dân địa phương, cán bộ công nhân viên cao.

Hiệu quả đầu tư dự kiến

- + Tổng doanh thu : 1.467.570.587.583 đồng
- + Lợi nhuận sau thuế : 195.306.284.693 đồng

10.4.1.8. Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất chung cư thuộc khu TĐC P.Long Bình, tỉnh Đồng Nai

Tình hình đầu tư

Tổng mức đầu tư tạm tính (Bao gồm VAT): 1.362.146.729.551 đồng.

Đặc điểm : Chung cư Nhà ở xã hội.

Thông số dự án

Vị trí : khu TĐC P.Long Bình, tỉnh Đồng Nai

Diện tích : 24.279 m².

Hiện trạng

Công ty đang thực hiện các thủ tục chuẩn bị thực hiện dự án (thiết kế, xin bàn giao đất tạm,...)

Pháp lý

Quyết định 2007/QĐ-UBND ngày 09/07/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư;

Quyết định 1391/QĐ-UBND ngày 24/09/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về Quyết định giao chủ đầu tư.

Thuận lợi – khó khăn

Hiện trạng khu đất là đất trống, đã san lấp mặt bằng sơ bộ, rất thuận lợi cho công tác triển khai dự án.

Thị trường bất động sản tại khu vực sôi động và nhu cầu nhà ở thực của người dân địa phương, cán bộ công nhân viên cao.

Hiệu quả đầu tư dự kiến

- + Tổng doanh thu : 1.611.452.007.360 đồng
- + Lợi nhuận sau thuế : 236.124.531.217 đồng

10.5. Các hợp đồng lớn

Bảng 17. Danh sách các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã ký kết giai đoạn 2023 - 2024 và đến thời điểm hiện tại

STT	Đối tác	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, UBKT, Ban TGD, cổ đông lớn	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
1	Sở VHTT & Du lịch tỉnh Kon Tum	36.224.553.881	14/03/2023	900 ngày	Gói thi công xây lắp - TT VHNT tỉnh Kon Tum	Không	Không
2	TCT CP DV Kỹ thuật Dầu Khí Việt Nam	29.991.548.989	04/07/2023	293 ngày	Thi công xây dựng Móng bồn LPG Thị Vải	Không	Không
3	Công ty CP HASUCO Việt Nam	7.930.000.000	28/03/2023	-	Gia công chế tạo kết cấu thép	Không	Không
4	Công ty CP PJACA GROUP	2.232.000.000	10/07/2023	-	Gia công chế tạo kết cấu thép	Không	Không
5	Công ty CP Phát Triển Đầu Tư Việt Hương	3.212.000.000	20/10/2023	-	Gia công chế tạo kết cấu thép	Không	Không

STT	Đối tác	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, UBKT, Ban TGD, cổ đông lớn	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620	128.025.926.000	26/06/2023	1.020 ngày	CT Đường Cao Tốc Hậu Giang	Không	Không
7	Hội đồng trị sự giáo hội phật giáo Việt Nam – Ban Kinh tế tài chính TW giáo hội phật giáo Việt Nam	30.000.000.000	11/04/2024	90 ngày	Cung cấp và thi công cọc Bê tông ly tâm D600, D400 - Trung tâm hội nghị Phật Giáo Quốc Tế	Không	Không
8	Công ty CP đầu tư Bất động sản Nam Việt	47.454.011.260	03/05/2024	221 ngày	Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng Habitat	Không	Không
9	Văn phòng tỉnh ủy Bình Định	13.041.539.000	29/03/2024	210 ngày	Sửa chữa, nâng cấp nhà làm việc văn phòng tỉnh ủy Bình Định	Không	Không
10	TCT CP DV Kỹ thuật Dầu Khí Việt Nam	12.557.330.139	30/10/2024	83 ngày	Thiết kế, thi công văn phòng tạm	Không	Không

STT	Đối tác	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, UBKT, Ban TGD, cổ đông lớn	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
11	TCT CP DV Kỹ thuật Dầu Khí Việt Nam	19.522.799.754	28/04/2025	30/12/2025	Thi công đường ống dẫn khí lô B Ô Môn - gói cọc thử cọc đại trà	Không	Không
12	TCT CP DV Kỹ thuật Dầu Khí Việt Nam	207.453.156.789	04/09/2025	23/11/2027	Thi công đường ống dẫn khí lô B Ô Môn - gói lắp đặt tuyến ống	Không	Không
13	TCT CP DV Kỹ thuật Dầu Khí Việt Nam	153.712.442.268	29/09/2025	19/09/2027	Thi công đường ống dẫn khí lô B Ô Môn - gói civil	Không	Không
14	Công ty cổ phần cảng quốc tế Long Sơn	88.909.000.000	04/11/2024	300 ngày	Thi công xây dựng Kè bờ - Giai đoạn 2 - Khu DV CN Long Sơn	Không	Không
15	Công ty TNHH Năng lượng tái tạo Uni – Vinafor Châu Đức	71.953.000.000	01/11/2024	300 ngày	Thi công xây dựng Nhà máy liên doanh chế biến Viên nén gỗ	Không	Không

STT	Đối tác	Giá trị (đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, UBKT, Ban TGD, cổ đông lớn	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
16	Công ty TNHH Đầu tư Hưng Lộc Phát Phan Thiết	59.040.000.000	23/09/2025	10/05/2025	Thi công hoàn thiện 24 căn thuộc Khu thấp tầng – Khu Đô thị dịch vụ Du lịch P. Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng	Không	Không
17	Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố Đà Nẵng	35.061.197.000	31/05/2025	400 ngày	Thi công xây dựng công trình thuộc dự án Hải đội dân quân thường trực tại khu vực cảng cá An Hòa, xã Tam Giang.	Không	Không

(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 18. Danh sách các khách hàng lớn trong năm 2023 - 2024 và đến thời điểm hiện tại

TT	Tên khách hàng	Giá trị giao dịch (đồng)	Thời gian dịch vụ	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, UBKT, Ban TGD, cổ đông lớn
1	CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN VIETINBANK - CN TP.HCM	388.080.000	2024-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không
2	CÔNG TY CP GIẢI PHÁP ĐIỆN TỬ VIỆT HỒNG QUANG	131.507.537	2023-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không
3	CÔNG TY CỔ PHẦN CHUYÊN ĐỔI SỐ AIONTECH	46.636.057	2023-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không
4	CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HẢI PHÒNG	69.473.989	2023-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không
5	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ LB	81.313.452	2023-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không
6	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BĐS CASLAND	40.700.034	2023-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không

TT	Tên khách hàng	Giá trị giao dịch (đồng)	Thời gian dịch vụ	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, UBKT, Ban TGD, cổ đông lớn
7	CÔNG TY TNHH ADVANTECH VIỆT NAM TECHNOLOGY	58.114.033	2023-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không
8	VPĐD LEGRAND VIỆT NAM SNC TẠI TP HCM	64.864.800	2023-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không
9	CÔNG TY CỔ PHẦN VRS VIETADJUSTERS	95.997.825	2023-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không
10	CÔNG TY TNHH SAEILO VIỆT NAM	16.000.000	2023-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không
11	CÔNG TY TNHH TMDV XĂNG DẦU NKOIL	18.231.939	2024-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không
12	CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LINEZONE	13.091.616	2024-Nay	Dịch vụ cho thuê mặt bằng	Không

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

Bảng 19. Danh sách các nhà cung cấp lớn trong năm 2023 - 2024 và đến thời điểm hiện tại

TT	Tên nhà cung cấp	Giá trị giao dịch (đồng)	Thời gian dịch vụ	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, UBKT, Ban TGD, cổ đông lớn
1	Công ty Cổ phần Địa kỹ thuật xây dựng QTNC	116.100.000	31/03/2025 - 15/04/2025	Khoan khảo sát địa chất	Không
2	Công ty Cổ phần Thành Đại Phú Mỹ	72.000.000	Từ ngày 29/06/2024	Xi thép	Không
3	Công ty TNHH VLXD Kiến Hoa (Long An)	9.959.328.000	Từ ngày 27/08/2025	Cọc bê tông ly tâm.	Không
4	Công ty Cổ phần PVM Holding	912.500.000	Từ ngày 27/08/2025	Vật liệu xây dựng: Đất san lấp, Xi...	Không
5	Nhà máy Bê tông Hùng Vương - CN Cty TNHH XDCT Hùng Vương	7.422.347.520	Từ ngày 28/11/2025	Cọc bê tông ly tâm dự ứng lực.	Không
6	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khang Hưng	314.371.204	21/11/2025	Cung cấp hệ thống điều hòa không khí	Không
7	Công ty TNHH Cọc ống Kiến Hoa – Đất Việt	8.886.496.560	02/06/2025	Cung cấp cọc BTLT PHC A300,A600	Không
8	Công ty Cổ phần BTLT Minh Thành Tín	3.976.943.400	01/10/2025	Cung cấp cọc BTLT PHC A300,A600	Không

TT	Tên nhà cung cấp	Giá trị giao dịch (đồng)	Thời gian dịch vụ	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, UBKT, Ban TGD, cổ đông lớn
9	Công ty Cổ phần ĐT XD Số 1 Mê Kông	15.386.285.880	08/04/2024	Cung cấp cọc BT DU'L & Bê tông thương phẩm	Không
10	Công ty Cổ phần BTLT Đồng Nai	7.960.680.000	16/06/2024	Cung cấp cọc BT DU'L & Bê tông thương phẩm	Không
11	Công ty Cổ phần Siêu Thị VLXD Thế Giới Nhà	4.493.361.600	15/07/2024	Cung cấp cọc BT DU'L & Bê tông thương phẩm	Không
12	Công ty TNHH Bê tông Ống Tiền Phong	3.350.989.440	15/12/2022	Cung cấp cọc BT DU'L	Không
13	Công ty TNHH TM DV MTV Nguyên Đăng	895.527.271	12/12/2025	Cung cấp hệ thống MEP	Không
14	Công ty TNHH Kỹ thuật Năng lượng Hiệp Phát	772.740.000	01/12/2025	Cung cấp máy phát điện 550kVA	Không

(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Công ty CP Chương Dương với lịch sử phát triển lâu đời, tiền thân của Công ty là hãng Eiffel Asia (chi nhánh của hãng Eiffel) thuộc Cộng Hòa Pháp. Năm 1975 hãng Eiffel Asia chuyển giao cho chính phủ

Việt Nam, Công ty sau đó trở thành một trong những công ty xây dựng hàng đầu ở khu vực phía Nam Việt Nam. Trong những năm qua, ngoài việc phát huy thế mạnh của lĩnh vực sản xuất và lắp dựng kết cấu thép của Eiffel Asia để lại, Công ty đã không ngừng cố gắng và nỗ lực nâng cao vị thế của mình trên thị trường bằng việc xây dựng và kinh doanh địa ốc, đầu tư lớn trang thiết bị sản xuất các sản phẩm cơ khí kết cấu thép, bê tông các loại và nhiều loại máy móc, phương tiện thi công xây lắp.

Công ty có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xây lắp, đã thi công nhiều công trình lớn, trọng điểm của cả nước như: Nhà Máy Thủy Điện Trị An tại Đồng Nai, Nhà Máy Thủy Điện Thác Mơ, Đài Vệ Tinh Mặt Đất Hoa Sen, Các Nhà Máy Nhiệt Điện Phú Mỹ I, Phú Mỹ 2.2, Nhà Thi Đấu TDTT Phú Thọ phục vụ thi đấu Seagame 22, Cung Trình diễn Hoa Hậu Hoàn Vũ 2008 tại Nha Trang, nhà máy Xi măng Hà Tiên tại Kiên Giang, Hội đồng Nhân Dân tỉnh Bạc Liêu, Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bạc Liêu, Trụ sở công an Bạc Liêu, Công trình Nhiệt điện Vĩnh Tân 2 & 4, Nhà Thi đấu đa năng Quận 1, Bệnh viện Đa khoa vùng Tây Nguyên, Trung đoàn cảnh sát cơ động...

Trải qua nhiều sự thay đổi, Công ty CP Chương Dương hiện tại đang ngày càng cải tiến không ngừng phát triển và mở rộng lĩnh vực hoạt động đa dạng hơn. Những lĩnh vực Công ty đang hoạt động bao gồm: lĩnh vực xây lắp, kinh doanh bất động sản, dịch vụ quản lý tòa nhà, thiết kế, cung cấp vật liệu xây dựng...

Đối với mảng bất động sản mặc dù những dự án bất động sản của công ty chưa nhiều, nhưng những dự án đang hoạt động lại nằm ở những vị trí thuận lợi giao thông, khu dân cư đông đúc, gần nhiều trung tâm tiện ích, khu vực sinh hoạt cộng đồng. Dự án phức hợp cao ốc Central Garden nằm ở vị trí thuận lợi hướng nhìn ra sông Sài Gòn, Đại Lộ Võ Văn Kiệt, gần hầm Thủ Thiêm, chợ Bến Thành được biết đến là khu vực có Khu Chợ Nga độc đáo nằm giữa lòng Sài Gòn sầm uất thu hút nhiều khách hàng đến đây thuê mặt bằng, kho bãi, văn phòng. Dự án Tân Hương Tower tọa lạc tại cửa ngõ phía Tây của TP.HCM, ngay trung tâm quận Tân Phú, gần với các trung tâm sinh hoạt cộng đồng như: Nhà thờ Tân Hương, siêu thị, Chợ Tân Hương, Sân bay Tân Sơn Nhất, Ủy ban nhân dân Quận Tân Phú, Trung tâm Văn hóa TDTT Tân Phú... Dự án Chương Dương Home ở khu phía Đông TP.HCM trong tương lai sẽ nằm ở trung tâm thành phố Thủ Đức, sau khi hoàn thành sẽ nằm giữa ga số 9 và nhà ga số 10 của tuyến Metro Bến Thành - Suối Tiên. Tuyến metro khi hoàn thành sẽ tạo điều kiện cư dân tại dự án dễ dàng di chuyển đến: siêu thị Metro An Phú, siêu thị Big C Cantavil, Parkson Cantavil...

Nguồn vốn chủ sở hữu của công ty trong những năm gần đây luôn tăng ổn định nhờ vào chính sách đầu tư cân đối và hợp lý của HĐQT Công ty. Ngoài ra tổng giá trị dành cho đầu tư và phát triển các dự án trong những năm gần đây luôn tăng, từ đó tạo tiền đề vững chắc cho các dự án đang đầu tư khai thác và những dự án sẽ phát triển mới trong tương lai.

So sánh với một số doanh nghiệp cùng ngành: Một số công ty cùng ngành, tương đồng về tài sản với CDC trong mảng xây dựng hiện đang niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán Việt Nam như sau:

Mã CK	Tên doanh nghiệp	Sàn	Tổng tài sản (tỷ đồng)	VCSH (tỷ đồng)	P/E	P/B	Doanh thu thuần cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30/06/2025 (tỷ đồng)	Lợi nhuận sau thuế cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30/06/2025 (tỷ đồng)
API	CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương	HNX	2.110	912	(8500)	0,78	146	(0,505)
C47	CTCP Xây dựng 47	HSX	1.895	467	12,81	0,75	908	28
CCL	CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long	HSX	1.158	718	17,49	0,57	199	26
D2D	CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	HSX	1.559	937	6,29	1,59	195	26
CDC	CTCP Chương Dương	HSX	2.423	702	111,33	1,79	502	5

(Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2025 của các Công ty được so sánh)

Thông tin về thị phần của Công ty trong ngành: hiện nay chưa có báo cáo thống kê nào về các doanh nghiệp khác hoạt động cùng ngành với CDC nên Tổ Chức Phát Hành không thu thập được các thông tin, số liệu về thị phần của các doanh nghiệp khác cùng ngành.

10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Hiện nay nguồn cung bất động sản có giới hạn trong khi nhu cầu bất động sản ngày một tăng. Nguồn cung và cầu trong bất động sản có thể xem như là không co giãn so với giá cả. Thị trường bất động sản Việt Nam đang trong giai đoạn điều chỉnh để hướng đến hoàn thiện hơn. Các chính sách liên quan đến cấp quyền sử dụng đất, phê duyệt dự án; về xây dựng, thị trường bất động sản; về tiền tệ - tín dụng ngân hàng; về thuế, quỹ và các công cụ tài chính; về đầu tư... đều có những tác động tích cực tới thị trường. Đặc biệt là công tác đầu tư để thị trường bất động sản có thể đủ sức mạnh vượt qua giai đoạn khó khăn của nền kinh tế hiện nay và tiếp tục phát triển.

Từ năm 2020 đến nay, thị trường bất động sản gặp rất nhiều khó khăn do sự ảnh hưởng của dịch COVID – 19. Tuy nhiên, theo dự báo của Bộ Xây dựng, nhu cầu nhà ở giai đoạn 2021 – 2030 sẽ tiếp tục tăng, đặc biệt tại các khu đô thị mặc dù số lượng thông tin về bất động sản mới cần chào bán còn chưa nhiều. Từ kết quả này cho chúng ta thấy rằng việc nhu cầu mua, sở hữu nhà ở quá lớn trong khi nguồn cung thì hạn chế do sự thiếu hụt nhà đất nghiêm trọng sẽ dẫn đến việc giá bán bất động sản trên thị trường vẫn không có dấu hiệu giảm đi.

Thị trường bất động sản năm 2024 đã có những chuyển biến tích cực, mở ra những cơ hội và triển vọng cho thị trường bất động sản trong tương lai. Nhiều hạn chế, vướng mắc đã được nhận diện, nhiều kiến nghị đã được nghiên cứu tiếp thu để quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật mới đã được ban hành và dự kiến ban hành trong thời gian tới. Điều này đã giúp thị trường bất động sản năm 2024 có những chuyển biến tích cực. Thống kê của Bộ Xây dựng cho thấy từ đầu năm 2024 đến nay, mức độ quan tâm, tìm kiếm thông tin về bất động sản của khách hàng, nhà đầu tư tăng cao; lượng giao dịch đối với loại hình căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền cũng có xu hướng tăng, quý sau cao hơn quý trước và cao hơn so với cùng kỳ năm 2023; nguồn cung bất động sản sau một thời gian bị hạn chế đang có dấu hiệu chuyển biến tích cực. Thị trường ghi nhận sự quay trở lại của hàng loạt dự án cũ được tái khởi động, dự án mới mở bán.

Cùng với đó, lãi suất ngân hàng được điều chỉnh giảm, các chủ đầu tư đưa ra nhiều chính sách có lợi cho người mua nhà đã gia tăng thanh khoản trên thị trường.

Một trong những vướng mắc nhất của thị trường bất động sản hiện nay là tính pháp lý của các dự án, chiếm khoảng 70 - 80% khó khăn, các dự án có khó khăn, vướng mắc về pháp lý được tháo gỡ đang tăng dần với việc hàng loạt dự án luật mới đã được điều chỉnh và được Quốc hội thông qua như Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi),... Nhờ đó, nguồn cung trên thị trường đang gia tăng.

Đặc biệt, thị trường nhà ở xã hội sẽ có nhiều cải thiện nhờ tăng mạnh nguồn cung từ các dự án lớn trên toàn quốc của cả Nhà nước và tư nhân. Qua nhiều giai đoạn phát triển với những kết quả đạt được:

- Hỗ trợ tích cực từ Chính phủ;

- Hệ thống quy phạm pháp luật tương đối đầy đủ và đồng bộ;
- Việc phát triển nhà ở xã hội có những bước chuyển tích cực, ổn định trong cơ cấu nhà ở đô thị;
- Góp phần quan trọng trong bảo đảm an sinh xã hội;
- Tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội.

Trong tương lai, ngành Bất động sản vẫn là ngành có triển vọng cao khi mà tính đến năm 2025, Việt Nam có tỷ lệ đô thị hóa trên 41%, với mục tiêu đạt 50 – 55% vào năm 2030. Quá trình này kéo theo nhu cầu mạnh mẽ về phát triển các khu dân cư mới, nhà ở vừa túi tiền, căn hộ cho thuê và khu đô thị vệ tinh. Theo Bộ Xây dựng, Việt Nam cần bổ sung thêm khoảng 1 triệu căn nhà ở xã hội giai đoạn 2021 – 2030, mở ra tiềm năng lớn cho các doanh nghiệp tham gia vào phân khúc nhà ở vừa và thấp tầng.

10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Công ty CP Chương Dương được biết đến là một công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, trong những năm gần đây thì việc sở hữu các tòa nhà và phát triển các dự án đã đem lại nguồn thu lớn và ổn định cho công ty đồng thời tạo ra giá trị tăng vốn đầu tư dự án mới. Lĩnh vực bất động sản của Công ty cung cấp bao gồm:

- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở, bất động sản;
- Dịch vụ cho thuê địa điểm: văn phòng làm việc, trung tâm thương mại, nhà trẻ, cho thuê các gian hàng, kinh doanh kho, bãi;
- Quản lý, khai thác, cung cấp dịch vụ vận hành dịch vụ tổng hợp tại các chung cư;
- Tư vấn đầu tư BĐS, quảng cáo và các dịch vụ liên quan khác...

Trong những năm qua Công ty CP Chương Dương đã luôn cố gắng để khẳng định vị thế của mình trong lĩnh vực bất động sản, song song đó là sự quan tâm hỗ trợ chỉ đạo trực tiếp từ Ban lãnh đạo Công ty và từ các cấp chính quyền, ban ngành Trung ương đến địa phương, các chính sách hỗ trợ nhà ở và thị trường bất động sản của Nhà nước.

Các dự án đã và đang xây dựng, khai thác của công ty thường là các dự án được hỗ trợ, ưu đãi của Chính phủ đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Do đó giá bán căn hộ thường ở mức thấp tạo điều kiện thuận lợi cho công ty trong việc bán được các căn hộ, đem lại doanh thu.

Ngoài ra, với vị thế của Công ty cũng những tiềm năng phát triển của ngành xây dựng, việc quan tâm, chú trọng đến nguồn nhân lực cũng như đẩy mạnh đầu tư máy móc, thiết bị nhằm nâng cao năng lực sản xuất, đảm bảo tính cạnh tranh trên thị trường cũng là một sự chuẩn bị chắc chắn cho quá trình phát triển

sắp tới của CDC. Có thể thấy định hướng phát triển của CDC là khá phù hợp với tình hình hiện nay của ngành xây dựng Việt Nam cũng như xu hướng chung trên thế giới.

10.8. Hoạt động marketing

Công ty tập trung quảng bá thương hiệu đến với các Chủ đầu tư tạo cơ hội hợp tác và phát triển những khách hàng mới. Tạo thêm nhiều kênh và đầu mối thông tin để tiếp cận khách hàng.

Tiếp cận khách hàng qua nhiều kênh, huy động mọi lực lượng trong công ty tham gia công tác tiếp xúc và phát triển khách hàng. Để thực hiện được nhiệm vụ này, nhóm phụ trách công tác tiếp thị phát triển khách hàng của Công ty sẽ được củng cố hơn nữa và đề ra kế hoạch hoạt động cụ thể.

Chiến lược phát triển nguồn công việc của Công ty giai đoạn này là tiếp tục ưu tiên tiếp cận những dự án đầu tư bất động sản, có nguồn vốn đầu tư nước ngoài hoặc các Chủ đầu tư có nguồn vốn tốt.

Đấu thầu là một hoạt động quan trọng mang về dự án cho Công ty. Do đó, Công ty cần cải tiến hơn nữa công tác đấu thầu và tính toán khối lượng, để có thể đấu thầu nhiều công trình cùng một lúc, tư vấn kỹ thuật cho Chủ đầu tư theo yêu cầu của khách hàng. Bên cạnh đó, cũng cần tiếp tục rà soát và cập nhật thêm hệ thống nhà thầu phụ, nhà cung cấp để có được giá cạnh tranh.

Các hoạt động Marketing – Truyền thông chính đang được triển khai hiện nay có thể kể đến như:

a. Hoạt động truyền thông thương hiệu

- Xây dựng bộ quy chuẩn logo và bảng hiệu nhằm đảm bảo sự nhất quán về nhận diện thương hiệu CDC;
- Xây dựng hồ sơ năng lực của Công ty;
- Xây dựng và phát triển các kênh truyền thông chính thống trên truyền hình, mạng xã hội điện tử để giới thiệu quảng bá hình ảnh, thương hiệu Chuong Duong Corp.
- Thực hiện các hoạt động CSR (Corporate Social Responsibilities) – trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, các hoạt động đóng góp cho cộng đồng như Chương trình trao quà tiếp tế cho công trình Aqua City – Biên Hòa trong giai đoạn dịch bệnh COVID-19, tổ chức sinh hoạt tháng hành động về An toàn vệ sinh lao động được phát động, thăm hỏi phụng dưỡng Bà mẹ Việt Nam Anh hùng,...

b. Hoạt động Marketing nội bộ

Hoạt động Marketing nội bộ giúp gắn kết, tạo dựng nên một nền văn hóa nội bộ riêng biệt cho Công ty. Các thành viên trong Công ty cùng chung tay và ý thức được tầm quan trọng của mình trong việc góp phần xây dựng và củng cố giá trị văn hóa doanh nghiệp. Việc sử dụng “sức mạnh văn hóa” sẽ mang lại hiệu quả về mặt dài hạn trong việc xây dựng hình ảnh Công ty.

c. Hoạt động Marketing bán hàng

Xây dựng và triển khai các chiến lược giới thiệu và quảng bá sản phẩm đến khách hàng, xây dựng các chính sách khách hàng, thường xuyên cập nhật danh sách khách hàng theo từng thời kỳ để đảm bảo quản trị khách hàng hiệu quả Bản kế hoạch Marketing bán hàng đảm bảo các yếu tố:

- Phân tích về tình hình thị trường;
- Xác định thị trường Marketing mục tiêu;
- Đề ra các mục tiêu kế hoạch Marketing cụ thể;
- Phương tiện để thực hiện mục tiêu;
- Dự trù ngân sách cho chiến lược Marketing.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu tên thương mại, sáng chế

Logo của Công ty:



Nhãn hiệu của Công ty đang được đăng ký bảo hộ với Cục Sở hữu trí tuệ.

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Trong giai đoạn cạnh tranh ngày càng khốc liệt như hiện nay, việc nghiên cứu ra sản phẩm mới với giá trị gia tăng cao và chất lượng tốt luôn là mục tiêu phấn đấu của Công ty để đẩy mạnh sự phát triển và chinh phục các thị trường khó tính. CDC đã thành lập một bộ phận chuyên môn nghiên cứu các sản phẩm mới, với đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ và kinh nghiệm. Công ty luôn tích cực đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ, khảo sát nhu cầu của thị trường để từ đó lựa chọn cho Công ty các thị trường mục tiêu nhằm mang lại hiệu quả cao nhất. Hiện tại, Công ty đang nghiên cứu và đưa ra những sản phẩm, dịch vụ mới như: chăm sóc khách hàng sau khi hoàn thiện và bàn giao công trình, sửa chữa bảo hành công trình, cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà văn phòng và chung cư hoàn thiện và hữu ích hơn...

10.11. Chiến lược kinh doanh

10.11.1. Mục tiêu chung

Đến năm 2030, Công ty đặt mục tiêu:

- Đạt Top 10 doanh nghiệp xây dựng hàng đầu Việt Nam theo VNR.

- Đạt Top 10 doanh nghiệp đầu tư bất động sản trong lĩnh vực nhà ở xã hội và nhà ở thương mại phân khúc trung bình.
- Giá trị doanh thu đạt trên 10.000 tỷ đồng; tổng tài sản đạt trên 15.000 tỷ đồng.
- Vốn chủ sở hữu tăng hơn 10 lần so với năm 2022.
- Thực hiện hoàn thành và vận hành hệ thống quản trị và điều hành doanh nghiệp tiên tiến.

10.11.2. Mục tiêu cho các lĩnh vực hoạt động chính

❖ Thi công xây lắp

Đến năm 2030, Công ty đặt mục tiêu trở thành nhà thầu đủ sức tham gia nhận thầu EPC và thực hiện mở rộng hợp tác đầu tư xây lắp với các đối tác nước ngoài.

❖ Đầu tư kinh doanh bất động sản

Đến năm 2030, Công ty đặt mục tiêu:

- Đầu tư hoàn thành dự án Central Garden 2 cả giai đoạn 1 và giai đoạn 2 (13ha).
- Hoàn thành bàn giao xong căn hộ các dự án nhà ở xã hội tại Đồng Nai, Đà Nẵng và Quảng Nam.
- Triển khai thêm được 1÷2 dự án bất động sản khác.

❖ Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

Đến năm 2030, Công ty đặt mục tiêu Mở rộng thêm các mặt hàng vật liệu xây dựng khác.

10.11.3. Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến

❖ Dòng tiền cho hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Năm Chỉ tiêu	2026	2027	2028	2029	2030
A	KẾ HOẠCH THU TIỀN	3.460	4.380	5.910	6.580	7.780
1	Thi công xây lắp	1.960	2.400	3.500	4.000	5.200
2	KD thương mại	1.440	1.920	2.350	2.500	2.500
3	Thu khác	60	60	60	80	80

STT	Năm Chỉ tiêu	2026	2027	2028	2029	2030
B	KẾ HOẠCH CHI	4.530	5.750	7.700	8.500	10.085
1	Chi cho xây lắp	2.580	3.165	4.590	5.275	6.860
2	Chi cho KD TM	1.900	2.535	3.060	3.165	3.165
3	Chi khác	50	50	50	60	60
C	CHÊNH LỆCH	-1.070	-1.370	-1.790	-1.920	-2.305
D	BỔ SUNG VỐN KD	1.040	1.340	1.670	1.880	2.285
1	Vay ngắn hạn	1.000	1.300	1.600	1.800	2.200
2	Nguồn khác	40	40	70	80	85

❖ Dòng tiền cho hoạt động đầu tư bất động sản

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Năm Chỉ tiêu	2026	2027	2028	2029	2030
A	KẾ HOẠCH THU TIỀN	1.630	2.315	1.915	1.450	1.160
1	Dự án Central Garden 2	890	1.900	1.850	1.250	860
2	Dự án KDC Đông Cầu Hương An	110	85	-	-	-
3	Dự án NOXH Long Bình Tân	385	265	-	-	-
4	Dự án khác	245	65	65	200	300
B	KẾ HOẠCH CHI TIỀN	1.775	1.475	1.170	1.150	625
1	Dự án Central Garden 2	1.410	1.375	970	850	125
2	Dự án KDC Đông Cầu Hương An	50	-	-	-	-

STT	Năm Chỉ tiêu	2026	2027	2028	2029	2030
3	Dự án NOXH Long Bình Tân	230	-	-	-	-
4	Dự án khác	85	100	200	300	500
C	CHÊNH LỆCH	-145	840	745	300	535
D	BỔ SUNG VỐN	145	-	-	-	-
1	Vay dài hạn (70%)	100	-	-	-	-
2	Vay khác (30%)	45	-	-	-	-

❖ Giá trị đầu tư phát triển

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Năm Danh mục	2026	2027	2028	2029	2030
1	Đầu tư bất động sản	1775	1475	1170	1150	625
2	Đầu tư nâng cao năng lực	-	-	40	-	-
2.1	Thi công xây lắp	-	-	20	-	-
2.2	Hạ tầng giao thông	-	-	20	-	-
3	Mua bán sáp nhập (M&A)	-	100	-	100	100
Cộng		1.775	1.575	1.210	1.250	725

❖ Kế hoạch nguồn lực

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Nguồn nhân lực (người)	320	300	300	300	300
1.1	Công ty Mẹ	120	80	50	50	50
1.2	Công ty con	200	220	250	250	250

10.12. Trường hợp Tổ Chức Phát Hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Công ty Cổ phần Chương Dương không hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của pháp luật liên quan.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng người lao động

Trong những năm qua, công tác tổ chức cán bộ và bố trí sử dụng lao động của Công ty luôn được quan tâm. Theo Báo cáo tài chính năm 2023, 2024 đã được kiểm toán, tổng số lao động toàn Công ty đến thời điểm 31/12/2023 là 245 người, thời điểm 31/12/2024 là 153 người. Đến thời điểm 31/12/2025, tổng số lao động của Công ty là 202 người. Số lượng lao động bình quân trong 2 năm 2023 và 2024 là 199 người. Cơ cấu người lao động cụ thể như sau:

Bảng 20. Cơ cấu lao động của Công ty

Tiêu chí	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I. Phân theo trình độ	245	153	202
Đại học và trên Đại học	108	97	157
Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	27	23	20
Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	34	19	08
Lao động phổ thông	76	14	17
II. Phân theo chức năng	245	153	202

Tiêu chí	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Lao động trực tiếp	142	75	89
Lao động gián tiếp	103	78	113

(Nguồn: Công ty Cổ phần Chương Dương)

11.2. Chính sách đối với người lao động

a. Chính sách tuyển dụng, đào tạo

- Mục tiêu tuyển dụng của Công ty Cổ phần Chương Dương là thu hút người lao động có trình độ, đáp ứng nhu cầu nâng cao chất lượng dịch vụ và mở rộng hoạt động kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà công ty đề ra những tiêu chuẩn tuyển dụng nhất định, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như có trình độ chuyên môn phù hợp, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tinh thần tập thể cao. Các cán bộ quản lý phải có bằng cấp và kiến thức chuyên ngành vững chắc, kinh nghiệm công tác phong phú, đặc biệt đề cao tính chủ động, sáng tạo trong công việc và năng lực tổ chức, quản lý lãnh đạo nhóm.
- Đặc biệt, Công ty luôn chú trọng đến công tác phát triển nguồn nhân lực. Tất cả cán bộ, công nhân viên mới gia nhập Công ty đều được đào tạo định hướng để có những hiểu biết cần thiết về lịch sử hình thành và phát triển của Công ty, giá trị cốt lõi, sứ mệnh, tầm nhìn, văn hóa làm việc trong tổ chức và các lĩnh vực hoạt động của Công ty. Công ty cũng đặc biệt coi trọng và khuyến khích quá trình học hỏi để nâng cao kỹ năng của mỗi cán bộ công nhân viên và luôn hết sức tạo điều kiện để họ có cơ hội tiếp xúc và tích lũy kinh nghiệm thực tế trong quá trình công tác. Coi con người là tài sản quý giá nhất và là nhân tố cho sự phát triển, hướng tới khuyến khích mỗi cá nhân phát triển và tin tưởng rằng sự tiến bộ của mỗi cá nhân sẽ thúc đẩy sự phát triển của Công ty.

b. Chính sách lao động, lương thưởng, trợ cấp

- Công ty tổ chức làm việc theo thời gian quy định của pháp luật. Nhưng do tính chất, đặc thù công việc hoặc khi có yêu cầu về tiến độ Công ty có thể yêu cầu người lao động trong Công ty làm thêm ngoài giờ và thực hiện chế độ đãi ngộ thỏa đáng.
- Nghỉ Lễ, Tết, ốm đau, thai sản: Người lao động được nghỉ theo quy định của pháp luật. Các chế độ trợ cấp trong thời gian nghỉ ốm, nghỉ thai sản cũng được đảm bảo đầy đủ theo quy định của Nhà nước.
- Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kinh nghiệm và trình độ chuyên môn của cán bộ công nhân viên nhằm ghi nhận đúng năng lực và kết quả công

việc của từng cá nhân, đồng thời tạo ra động lực khuyến khích mỗi cá nhân phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả trong quá trình thực hiện nhiệm vụ. Công ty cũng thường xuyên thực hiện đánh giá năng lực, ý thức, hiệu quả công tác và thực hiện bình xét, xếp loại lao động hàng tháng theo KPIs để áp dụng chính sách chi trả lương thưởng phù hợp cho từng vị trí công việc. Hằng năm, Công ty thực hiện tổng kết và tuyên dương, khen thưởng xứng đáng cho các tập thể, cá nhân có thành tích xuất sắc và đóng góp nhiều cho Công ty.

c. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Không có

12. Chính sách cổ tức

Công ty Cổ phần Chương Dương tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh hàng năm có lãi, sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Công ty đảm bảo sau khi đã trả hết số cổ tức theo quy định vẫn đảm bảo thanh toán được các khoản nợ và nghĩa vụ về tài sản đến hạn phải trả. Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ trả cổ tức cho cổ đông trên cơ sở đề xuất của Hội đồng quản trị, kết quả hoạt động kinh doanh và kế hoạch kinh doanh của năm tiếp theo. Lợi nhuận được giữ lại bổ sung vào nguồn vốn kinh doanh, tăng vốn chủ sở hữu nâng cao năng lực cạnh tranh và đầu tư của Công ty. Công ty có chính sách trả cổ tức theo định hướng ổn định, ưu tiên đầu tư phát triển, mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty. Những năm gần đây, lợi nhuận được giữ lại bổ sung vào nguồn vốn kinh doanh, tăng vốn chủ sở hữu nâng cao năng lực cạnh tranh và đầu tư của Công ty. Do vậy các năm 2023, 2024 và 2025 Công ty không chia cổ tức cho cổ đông.

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng như sau:

- Cơ sở pháp lý của việc phát hành:
 - + *Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 80/NQ-DHĐCĐ ngày 15/04/2024 thông qua phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;*
 - + *Nghị quyết số 112/2024/NQ-HĐQT ngày 20/06/2024 của Hội đồng quản trị Công ty thông qua triển khai phương án chi tiết mục đích sử dụng vốn;*
 - + *Nghị quyết số 151/NQ-HĐQT ngày 23/10/2024 của Hội đồng quản trị Công ty v/v sửa đổi Nghị quyết số 112/2024/NQ-CĐC ngày 20/06/2024;*
 - + *Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 19/02/2025 của Hội đồng quản trị Công ty v/v Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung theo phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng tại Nghị quyết số 151/NQ-HĐQT ngày 23/10/2024;*

BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG



- + Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán số 01/GCN-UBCK do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 07/03/2025.
- Số lượng cổ phiếu chào bán: 21.988.716 cổ phiếu
- Tổng số tiền huy động từ đợt chào bán: 241.875.876.000 đồng
- Tổng thu ròng từ đợt chào bán (sau khi đã trừ đi chi phí): 241.412.776.000 đồng
- Ngày kết thúc đợt chào bán: 20/05/2025
- Mục đích sử dụng vốn và tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán như sau:
Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024, Nghị quyết số 112/2024/NQ-HĐQT ngày 20/06/2024, Nghị quyết số 151/NQ-HĐQT ngày 23/10/2024 và 09/NQ-HĐQT ngày 19/02/2025 của Hội đồng quản trị đã thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán ra công chúng như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)
1	Trả nợ vay cho các cá nhân để góp vốn vào Công ty cổ phần Chương Dương Homeland để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	150.000.000.000
2	Mua lại trái phiếu đến hạn/mua lại trái phiếu trước hạn (mã trái phiếu: CDCH2124001) phát hành ngày 26/11/2021	70.000.000.000
3	Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn Cụ thể:	21.875.876.000
	- Thanh toán khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng số 02/2024/378299/HĐTD ngày 26/11/2024 (tiếp nối Hợp đồng tín dụng số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023)	21.875.876.000
	Tổng	241.875.876.000

Tuy nhiên, căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, ngày 22/05/2025 Hội đồng quản trị CDC đã ban hành Nghị quyết số 62/NQ-HĐQT thông qua Điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng, cụ thể:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)	Số tiền đã sử dụng (đồng)
1	Trả nợ vay cho các cá nhân để góp vốn vào Công ty cổ phần Chương Dương Homeland để thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	138.293.492.000	138.293.492.000
2	Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn Cụ thể:	103.582.384.000	103.582.384.000
	- Thanh toán khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng số 02/2024/378299/HĐTD ngày 26/11/2024 (tiếp nối Hợp đồng tín dụng số 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023)	103.582.384.000	103.582.384.000
Tổng		241.875.876.000	241.875.876.000

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của CDC

a. Góp vốn đầu tư vào công ty con

Công ty cổ phần Chương Dương có các cam kết góp vốn vào các công ty con được trình bày chi tiết tại mục 5.2 Danh sách các công ty con của Tổ Chức Phát Hành.

b. Trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán hoặc chuyển đổi đến thời điểm 31/12/2025

Ngày phát hành: 26/11/2021.

Ngày thu tiền: Từ tháng 01/2022 đến tháng 03/2022.

Ngày đáo hạn: 26/11/2026 (Theo Nghị quyết số 159/NQ-NSHTP ngày 15/11/2024 của Hội nghị Chủ sở hữu trái phiếu Công ty Cổ phần Chương Dương (mã CDCH2124001), trái phiếu được gia hạn từ 36 tháng lên 60 tháng. Theo

đó, ngày đáo hạn được điều chỉnh từ ngày 26/11/2024 lên ngày 26/11/2026. Các điều khoản về việc phát hành trái phiếu không thay đổi.).

Loại trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản.
Mã trái phiếu:	CDCH2124001.
Hình thức:	Trái phiếu phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
Mệnh giá:	100.000 VND/trái phiếu.
Tổng giá trị phát hành:	300.000.000.000 VND, tương đương 3.000.000 trái phiếu.
Tổng số tiền thực tế thu được từ việc phát hành trái phiếu:	111.950.000.000 VND, tương đương 1.119.500 trái phiếu.
Tổng giá trị trái phiếu đang lưu hành tại ngày 31/12/2025	110.950.000.000 VND, tương đương 1.109.500 trái phiếu.
Lãi suất:	Lãi suất cố định 11%/năm
Kỳ tính lãi:	6 tháng/lần.
Ngày thanh toán lãi:	6 tháng/lần.
Dư nợ gốc, lãi tại ngày 31/12/2025	Dư nợ gốc, lãi tại ngày 31/12/2025: Nợ gốc trái phiếu là 110.950.000.000 đồng và tổng tiền lãi trái phiếu dự kiến cho kỳ tính lãi từ 27/11/2025 đến 26/11/2026 là 12.304.810.958 đồng.
Mục đích sử dụng:	Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và các cơ sở đào tạo tại Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp, và các hoạt động kinh doanh khác.
Điều khoản mua lại:	Sau 12 tháng kể từ ngày phát hành, Công ty có quyền yêu cầu mua lại trái phiếu đã phát hành, sau 24 tháng kể từ ngày phát hành, Chủ sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Công ty mua lại số trái phiếu do mình sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ mua lại số trái phiếu này từ Chủ sở hữu trái phiếu nhưng không vượt quá 50% số lượng trái phiếu được phát hành.

Bảo đảm cho trái phiếu: + Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m², hầm 1.000 m²
+ 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525

Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu như sau: + Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND;
+ Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đặt cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh thương mại vật tư; các hoạt động kinh doanh khác như nộp thuế GTGT, thuế TNCN và chi phí khác,...): 108.197.878.220 VND.

c. Thông tin về việc thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo hợp đồng thuê lại đất số 48/HĐTĐ/BH1 ngày 14/11/2003 và phụ lục 01 ký ngày 19/05/2021 giữa Công ty Phát Triển Khu Công Nghiệp Biên Hòa và Công ty Xây Lắp nay là Công ty Cổ phần Chương Dương

Địa điểm: Tại Khu đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 - đường số 1, KCN Biên Hòa 1, tỉnh Đồng Nai

Tổng diện tích thuê: 21.817,3 m²

Mục đích sử dụng: Làm nhà xưởng gia công kết cấu thép

Thời hạn thuê: Kể từ ngày ký hợp đồng đến 12/04/2051

Phương thức thanh toán tiền thuê: Trả tiền thuê đất và sử dụng hạ tầng hàng năm

Giá thuê và tiền sử dụng hạ tầng: Được điều chỉnh theo sự điều chỉnh của Nhà nước và sẽ được thông báo bằng văn bản

Mức thanh toán hiện tại: 429.953.774 đồng/năm

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành

có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Tổ Chức Phát Hành không có phát sinh vụ việc tranh chấp, kiện tụng nào có thể ảnh hưởng đến HĐKD, tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành, đợt chào bán và dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Công ty Cổ phần Chương Dương cam kết: “không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.” theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 26/11/2019.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của CDC trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Một số chỉ tiêu tài chính theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023 được điều chỉnh tại Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và theo Báo cáo tài chính Quý IV năm 2025 do Công ty lập.

Bảng 21. Kết quả hoạt động giai đoạn 2023 - 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm	Năm 2025
Tổng giá trị tài sản	1.437.792	1.817.672	26,42%	2.393.521
Doanh thu thuần	769.875	883.812	14,80%	1.175.023
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	38.561	25.960	(32,68%)	35.215
Lợi nhuận khác	988	(251)	-	1.391
Lợi nhuận trước thuế	39.550	25.709	(35,00%)	36.606

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm	Năm 2025
Lợi nhuận sau thuế	33.595	21.088	(37,23%)	29.052
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	Không chi trả	Không chi trả	-	Không chi trả

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Bảng 22. Kết quả hoạt động giai đoạn 2023 - 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm	Năm 2025
Tổng giá trị tài sản	1.805.882	2.006.033	11,08%	2.962.252
Doanh thu thuần	1.303.709	1.168.778	(10,35%)	1.031.046
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	18.617	3.530	(81,04%)	27.896
Lợi nhuận khác	2.242	8.142	263,16%	899
Lợi nhuận trước thuế	20.859	11.672	(44,04%)	28.795
Lợi nhuận sau thuế	10.656	23.326	118,90%	23.041
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	Không chi trả	Không chi trả	-	Không chi trả

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

- Các chỉ tiêu khác: Không có
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong năm báo cáo

1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm 2023 và 2024

a. Thuận lợi

❖ Trong lĩnh vực thi công xây lắp và sản xuất công nghiệp

➤ Trong lĩnh vực thi công xây lắp:

- Công ty Cổ phần Chương Dương đã tiếp cận và thực hiện chào thầu, báo giá nhiều loại công trình như: công trình dân dụng, công trình công nghiệp, hạ tầng,...
- Công tác đấu thầu có tiến triển tốt, các công trình Công ty Cổ phần Chương Dương tham gia đấu thầu chào giá với khối lượng công việc lớn trong 2 năm gần đây như: gói thầu Công ty CP Cảng Quốc tế Long Sơn, với tổng giá trị gói thầu 271.320.000.000, gói thầu Công ty CP Bất động sản Xuân Thảo với tổng giá trị gói thầu 204.247.000.000 đồng.
- Đội ngũ cán bộ kỹ thuật của Công ty có kinh nghiệm và năng lực thi công đáp ứng được yêu cầu của nhiều loại hình công trình khác nhau.

➤ Trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp:

- Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương sau thời gian gặp khó khăn trong hoạt động SXKD, trong năm 2023, 2024 bước đầu đã ký kết được 1 số hợp đồng gia công kết cấu thép.
- Nợ phải thu còn tồn đọng từ nhiều năm trước đây bước đầu đã có tiến triển trong công tác thu hồi vốn trong năm 2023, 2024.
- Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương có mặt bằng nhà xưởng, sân bãi tương đối rộng rãi; có đội ngũ công nhân lành nghề, nhiều năm kinh nghiệm

❖ Trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và quản lý nhà

➤ Công tác kinh doanh bất động sản tại các dự án:

- Tình hình kinh doanh căn hộ tại các dự án như Tân Hương Tower và Chương Dương Home cơ bản đã hoàn thành công tác kinh doanh và đã bàn giao căn hộ cho khách hàng vào sử dụng.
- Công tác cho thuê mặt bằng đối với tòa nhà văn phòng và khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Võ Văn Kiệt, Quận 1 cơ bản đã cho thuê phủ kín các mặt bằng.

- Dịch vụ quản lý nhà:
 - Công tác quản lý vận hành tại các khu chung cư tương đối ổn định, không để xảy ra những sự cố đáng tiếc. Chất lượng dịch vụ được cải thiện và từng bước được nâng cao.
- Công tác đầu tư dự án mới:
 - Công ty đang tìm kiếm, phân tích, đánh giá để đầu tư phát triển nhiều dự án nhà ở tại các tỉnh, thành phố lớn như: TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Đồng Nai,... Trong số đó có dự án Khu đô thị Central Garden 2 đang trong giai đoạn thực hiện công tác đền bù để chuẩn bị triển khai dự án.
 - Lãnh đạo của các địa phương mà Công ty đến tìm kiếm đầu tư luôn chào đón và rất mong muốn Công ty triển khai đầu tư xây dựng dự án trên địa bàn là một động lực lớn để Công ty theo đuổi và quyết tâm thực hiện.

❖ **Trong lĩnh vực thương mại:**

- Công ty CP Thương mại Chương Dương đã có lượng khách hàng ổn định, thu hồi vốn một số còn chậm nhưng vẫn đảm bảo được việc thanh toán cho nhà cung cấp.
- Công ty CP Thương mại Chương Dương đã mở rộng thêm nhiều mặt hàng kinh doanh có mức lợi nhuận cao hơn thép xây dựng như ống thép, xi măng, dây điện, ống nước... trong 2 năm qua và sẽ đẩy mạnh trong thời gian sắp tới.

b. Khó khăn

❖ **Trong lĩnh vực thi công xây lắp và sản xuất công nghiệp:**

- Trong lĩnh vực thi công xây lắp:
 - Biến động giá vật tư xây dựng ảnh hưởng đến công tác đấu thầu công trình mới theo kế hoạch đề ra.
 - Cạnh tranh rất cao trên thị trường xây dựng hiện nay.
- Trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp:
 - Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương có nguồn tài chính không nhiều để nhận thực hiện các công trình lớn (khó khăn trong việc mua sắm vật tư gia công).
 - Nguồn nhân sự phục vụ công việc chuyên môn của Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương đa số kiêm nhiệm, đội ngũ kỹ thuật không đủ phục vụ sản xuất.

- Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương có thiết bị cũ, lỗi thời nên việc sản xuất tốn nhiều công đoạn, tăng chi phí nhân công và nhiên liệu, dẫn đến hiệu quả sản xuất không cao, vì thế rất khó cạnh tranh về giá khi tham gia chào giá.

❖ **Trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và quản lý nhà:**

- Công tác kinh doanh căn hộ tại các dự án:
 - Công tác lập thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng mua căn hộ hiện nay tại dự án Tân Hương Tower và Chương Dương Home gặp nhiều vướng mắc.
- Dịch vụ quản lý nhà:
 - Hiện ở chung cư Chương Dương Home và Central Garden có một bộ phận cư dân bất hợp tác với Ban quản lý, không thanh toán phí quản lý vận hành.
- Công tác đầu tư dự án mới:
 - Công tác đền bù còn gặp nhiều khó khăn và tốn thời gian do việc thỏa thuận giá thay đổi liên tục.
 - Chính sách thắt chặt cho vay bất động sản của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước dẫn đến việc tìm nguồn vốn để đầu tư bất động sản gặp khó khăn.
 - Hệ thống pháp luật còn mâu thuẫn, chồng chéo, không đồng bộ và thống nhất, dẫn tới không rõ trách nhiệm quản lý, gây khó khăn cho tổ chức thực hiện.

❖ **Trong lĩnh vực thương mại:**

- Thị trường vật liệu xây dựng có giá cả không ổn định, nhất là thép xây dựng.
- Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương chưa đủ vốn để nhập nguyên vật liệu đầu vào với số lượng lớn giúp tăng doanh số bán hàng.

1.2.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của tổ chức phát hành kể từ thời điểm 31/12/2024 đến nay:

Không có

2. Tình hình hoạt động tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

a. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

❖ **Báo cáo về vốn điều lệ**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Vốn điều lệ	219.887	219.887	527.729

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng và hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

❖ **Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty**

Bảng 23. Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nguồn vốn	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Vốn chủ sở hữu	312.265	332.346	601.656
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	219.887	219.887	527.729
2	Thặng dư vốn cổ phần	14.319	14.319	21.426
3	Quỹ đầu tư phát triển	5.927	5.927	5.927
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	72.133	92.213	46.575
II	Nợ phải trả	1.125.527	1.485.326	1.791.865
1	Nợ ngắn hạn	907.566	1.104.515	1.342.117
2	Nợ dài hạn	217.961	380.811	449.748
Tổng nguồn vốn kinh doanh		1.437.792	1.817.672	2.393.521

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Bảng 24. Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nguồn vốn	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Vốn chủ sở hữu	338.314	456.518	871.479
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	219.887	219.887	527.729
2	Thặng dư vốn cổ phần	14.319	14.319	21.426
3	Quỹ đầu tư phát triển	7.929	7.123	7.123
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	68.328	82.882	32.657
5	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27.851	132.307	282.544
II	Nợ phải trả	1.467.568	1.549.514	2.090.773
1	Nợ ngắn hạn	1.216.345	1.176.618	1.170.738
2	Nợ dài hạn	251.223	372.895	920.035
Tổng nguồn vốn kinh doanh		1.805.882	2.006.033	2.090.773

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

❖ **Báo cáo tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty**

Bảng 25. Tình hình sử dụng vốn kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Tài sản ngắn hạn	1.268.626	1.412.689	1.922.855

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Tài sản dài hạn	169.166	404.983	470.667
Tổng cộng	1.437.792	1.817.672	2.393.521

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Bảng 26. Tình hình sử dụng vốn kinh doanh giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Hợp nhất		
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Tài sản ngắn hạn	1.613.193	1.606.697	2.796.665
Tài sản dài hạn	192.689	399.336	165.587
Tổng cộng	1.805.882	2.006.033	2.962.252

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

b. Khấu hao tài sản cố định

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao áp dụng tại Công ty:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: 12 – 25 năm
- Máy móc, thiết bị: 05 – 15 năm
- Phương tiện vận tải: 06 – 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý: 05 – 10 năm

Những thay đổi trong chính sách khấu hao: Công ty không có sự thay đổi trong chính sách khấu hao qua các năm.

c. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2023 là 19.500.000 triệu đồng/người/tháng, năm 2024 là 18.204.000 triệu đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập khá cạnh tranh với các doanh nghiệp khác trong ngành và so với các doanh nghiệp khác trên địa bàn khu vực miền Nam của Công ty, chi tiết như sau:

Mã CK	Tên doanh nghiệp	Mức lương bình quân năm 2023 (đồng/người/tháng)	Mức lương bình quân năm 2024 (đồng/người/tháng)
C47	CTCP Xây dựng 47	14.566.000	14.277.000
CI5	CTCP Đầu tư Xây dựng số 5	8.046.122	11.491.390
D2D	CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	18.013.493	33.031.726

(Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2023 và 2024 của các Công ty được so sánh)

Điều này cho thấy chính sách đãi ngộ đối với người lao động và hiệu quả sử dụng lao động của Công ty là tốt.

d. Tình hình công nợ

CDC thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản công nợ phải thu, phải trả và bảo đảm tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Chi tiết tình hình công nợ phải thu và phải trả như sau:

❖ **Các khoản phải thu**

Tổng số nợ phải thu theo BCTC riêng của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2023 là 600.696 triệu đồng, đến thời điểm 31/12/2024 là 802.889 triệu đồng và đến thời điểm 31/12/2025 là 734.155 triệu đồng.

Bảng 27. Các khoản phải thu giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	600.643	802.832	733.296
1	Phải thu khách hàng	371.591	261.099	229.331

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
2	Trả trước cho người bán	78.398	351.842	300.949
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	116.896	56.352	41.907
4	Phải thu ngắn hạn khác	63.000	166.662	193.379
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(29.242)	(33.122)	(32.271)
II	Các khoản phải thu dài hạn	53	57	859
1	Phải thu dài hạn khác	53	57	859
	Tổng cộng	600.696	802.889	734.155

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Các khoản phải thu Quý IV năm 2025 theo BCTC riêng:

Tại thời điểm 31/12/2025, CDC đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn (Công ty mẹ) là 32.270.766.153 đồng, chi tiết như sau:

Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty mẹ như sau:

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị đã trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Phải thu khách hàng	32.732.142.546	31.366.025.235	Trên 3 năm	Công ty đã tích cực liên lạc với các khách hàng, nhà cung cấp nhưng đến thời điểm hiện tại vẫn không có kết quả	Có khả năng thu hồi
2	Trả trước người bán	62.772.114	62.772.114	Trên 3 năm		Không có khả năng thu hồi
3	Tạm ứng	370.330.404	370.330.404	Trên 3 năm		Không có khả năng thu hồi
4	Phải thu khác	496.638.400	471.638.400	Trên 3 năm		Không có khả năng thu hồi

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị đã trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
	Tổng cộng	33.661.883.464	32.270.766.153			

(Nguồn: Công ty cổ phần Chương Dương)

Tổng số nợ phải thu theo BCTC hợp nhất của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2023 là 746.459 triệu đồng, đến thời điểm 31/12/2024 là 1.021.835 triệu đồng và đến thời điểm 31/12/2025 là 1.131.103 triệu đồng.

Bảng 28. Các khoản phải thu giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	745.817	865.339	1.129.486
1	Phải thu khách hàng	562.024	218.766	245.946
2	Trả trước cho người bán	96.645	427.013	645.130
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	81.352	56.352	41.907
4	Phải thu ngắn hạn khác	80.319	198.130	231.869
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(74.596)	(34.996)	(35.441)
6	Tài sản thiếu chờ xử lý	74	74	74
II	Các khoản phải thu dài hạn	642	156.496	1.617
1	Trả trước cho người bán dài hạn	0	138.857	0
2	Phải thu dài hạn khác	642	17.640	1.617
	Tổng cộng	746.459	1.021.835	1.131.103

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Các khoản phải thu Quý IV năm 2025 theo BCTC hợp nhất:

Tại thời điểm 31/12/2025, CDC đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn (Hợp nhất) là 35.440.707.415 đồng, chi tiết như sau:

Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất như sau:

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị đã trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Phải thu khách hàng	34.353.095.271	29.699.186.379	Trên 3 năm	Công ty đã tích cực liên lạc với các khách hàng, nhà cung cấp nhưng đến thời điểm hiện tại vẫn không có kết quả	Có khả năng thu hồi
2	Tạm ứng	2.522.778.515	2.522.778.515	Trên 3 năm		Không có khả năng thu hồi
3	Phải thu khác	477.461.400	477.461.400	Trên 3 năm		Không có khả năng thu hồi
4	Trả trước cho người bán	2.741.281.121	2.741.281.121	Trên 3 năm		Không có khả năng thu hồi
	Tổng cộng	40.094.616.307	35.440.707.415			

(Nguồn: Công ty cổ phần Chương Dương)

❖ **Các khoản phải trả**

Tổng số nợ phải trả theo BCTC riêng của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2023 là 1.125.527 triệu đồng, đến 31/12/2024 là 1.485.326 triệu đồng và đến thời điểm 31/12/2025 là 1.791.865 triệu đồng.

Bảng 29. Các khoản nợ phải trả giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Nợ ngắn hạn	907.566	1.104.515	1.342.117
1	Phải trả người bán ngắn hạn	164.685	87.285	73.709

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	56.749	25.684	233.999
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.807	6.734	8.444
4	Phải trả người lao động	3.410	4.266	6.270
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	34.506	105.233	128.278
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	7.881	0
7	Phải trả ngắn hạn khác	13.654	15.518	24.041
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	614.057	840.324	857.644
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	11.242	8.433	8.433
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.456	3.156	1.298
II	Nợ dài hạn	217.961	380.811	449.748
1	Phải trả người bán dài hạn	60.766	49.043	51.778
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	86.808	96.657	93.577
3	Chi phí phải trả dài hạn	30.000	30.000	30.000
4	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	0	0
5	Phải trả dài hạn khác	6.418	20.041	20.116
6	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	33.069	184.171	253.377
7	Dự phòng phải trả dài hạn khác	899	899	899
Tổng cộng		1.125.527	1.485.326	1.791.865

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Tổng số nợ phải trả theo BCTC hợp nhất của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2023 là 1.467.568 triệu

đồng, đến thời điểm 31/12/2024 là 1.549.514 triệu đồng và đến thời điểm 31/12/2025 là 2.090.773 triệu đồng.

Bảng 30. Các khoản nợ phải trả giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Nợ ngắn hạn	1.216.345	1.176.618	1.170.738
1	Phải trả người bán ngắn hạn	182.055	100.118	100.706
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	147.676	47.174	93.533
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13.148	10.627	11.991
4	Phải trả người lao động	9.136	6.012	9.457
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	53.712	124.137	155.473
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	7.881	0
7	Phải trả ngắn hạn khác	17.459	17.670	21.815
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	777.768	851.392	768.013
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	11.261	8.451	8.451
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.132	3.156	1.298
II	Nợ dài hạn	251.223	372.895	920.035
1	Phải trả người bán dài hạn	48.075	52.005	52.810
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	108.748	96.657	93.577
3	Chi phí phải trả dài hạn	30.000	30.000	30.000
4	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	153	153	153
5	Phải trả dài hạn khác	6.586	6.742	6.714

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
6	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	37.124	184.171	734.076
7	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	19.637	2.269	1.086
8	Dự phòng phải trả dài hạn khác	899	899	899
	Tổng cộng	1.467.568	1.549.514	2.090.773

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

❖ **Tình hình thanh toán các khoản nợ quá hạn**

CDC thực hiện tốt các nghĩa vụ thanh toán công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác. Các khoản nợ vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn từ các tổ chức tín dụng, nợ trái phiếu đều được CDC thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi trong các năm qua.

CDC và các Công ty con không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng và các cam kết có liên quan.

e. Các khoản phải nộp theo luật định

Các loại thuế, phí, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Công ty thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn. Công ty nghiêm chỉnh thực hiện các chính sách thuế của Nhà nước cũng như các chính sách có liên quan đến người lao động theo luật định. Cụ thể các khoản phải nộp theo luật định chi tiết như sau:

Bảng 31. Các khoản phải nộp theo luật định giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Công ty mẹ		
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	3.986	1.884	272
Thuế tiêu thụ đặc biệt	0	0	0
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.801	3.804	7.195

Khoản mục	Công ty mẹ		
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Thuế thu nhập cá nhân	0	1.025	956
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	0	0	0
Thuế BVMT và các loại thuế khác	21	21	21
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	0	0	0
Tổng cộng	5.807	6.734	7.996

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Bảng 32. Các khoản phải nộp theo luật định giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Hợp nhất		
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	8.160	5.627	3.552
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.639	3.829	7.373
Thuế thu nhập cá nhân	154	1.149	1.043
Thuế tài nguyên	0	0	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	0	0	(175)
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	194	22	22
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	0	0	0
Tổng cộng	13.148	10.627	11.991

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

f. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và pháp luật hiện hành. Số dư các quỹ như sau:

Bảng 33. Số dư các quỹ giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Công ty mẹ		
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.456	3.156	1.298
Quỹ đầu tư phát triển	5.927	5.927	5.927
Tổng cộng	9.383	9.083	7.225

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Bảng 34. Số dư các quỹ giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Hợp nhất		
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Quỹ khen thưởng phúc lợi	4.132	3.156	1.298
Quỹ đầu tư phát triển	7.929	7.123	7.123
Tổng cộng	12.061	10.279	8.421

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

g. Hàng tồn kho

Bảng 35. Số dư hàng tồn kho giai đoạn 2023 – 2025 (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
1	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	292.139	215.066	590.011
2	Hàng hóa bất động sản – căn hộ CD Home	0	0	72.700
4	Hàng hoá kinh doanh thương mại	0	979	63.186
	Tổng cộng	292.139	216.045	725.897

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Bảng 36. Số dư hàng tồn kho giai đoạn 2023 – 2025 (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
1	Nguyên liệu, vật liệu	2.216	582	1.265
2	Công cụ, dụng cụ	987	31	722
3	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	379.036	336.397	952.300
4	Hàng hoá thương mại	192	979	63.318
5	Hàng gửi bất động sản	0	0	72.700
	Tổng cộng	382.431	337.990	1.090.305

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

h. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Năm 2025, Công ty ghi nhận Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 23.041 triệu đồng, duy trì mức ổn định so với năm 2024.

Thực hiện việc tăng vốn thành công sẽ giúp gia tăng năng lực tài chính cũng như khả năng cạnh tranh của Công ty trong việc phát triển các dự án và tham gia đấu thầu các dự án lớn. Ngoài ra, năng lực vốn lớn sẽ giúp hoạt động kinh doanh của Công ty bắt nhịp tốt hơn với những biến động của thị trường, qua đó gia tăng thu nhập cho Công ty trong thời gian tới.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 37. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu giai đoạn 2023 – 2024

STT	Chỉ tiêu Hợp nhất	Đơn vị tính	Hợp nhất		Công ty mẹ	
			Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	lần	1,33	1,37	1,40	1,27
-	Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	1,01	1,08	1,08	0,80
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
-	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	81,3	77,3	78,28	81,69
-	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	433,7	339,5	360,44	446,23
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
-	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	3,86	3,06	3,08	3,26
-	Vòng quay vốn lưu động	Vòng	0,85	0,73	0,66	0,66

	(Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)					
-	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,75	0,61	0,57	0,54
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
-	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,82	1,99	4,36	2,39
-	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	3,23	5,87	11,37	6,54
-	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,62	1,22	2,49	1,30
-	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	1,39	0,30	5,01	2,94
-	Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	Đồng	389	1.061	1.528	982

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC riêng và hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của Công ty)

- Các chỉ tiêu khác: Không có
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

3.1. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023

- Ý kiến tổ chức kiểm toán độc lập trên Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2023 theo Báo cáo Kiểm toán độc lập số 536/2024/KT-RSMHCM ngày 29/03/2024 của Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

“Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Chương Dương và các

công ty con vào ngày tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”

- **Ý kiến tổ chức kiểm toán độc lập trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023 theo Báo cáo Kiểm toán độc lập số 221/2024/KT-RSMHCM ngày 21/03/2024 của Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

“Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Chương Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề khác:

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Chương Dương cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần với đoạn nhấn mạnh về thông tin việc khởi kiện trường Đại học Tôn Đức Thắng của Công ty Cổ phần Chương Dương đối với báo cáo tài chính tổng hợp ngày tại ngày 07 tháng 04 năm 2023.”

3.2. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024

- **Ý kiến tổ chức kiểm toán độc lập trên Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2024 theo Báo cáo số 74/2025/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM ngày 17/02/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam**

“Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Chương Dương tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh

ngành Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên khác và Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần vào ngày 21/3/2024.”

- **Ý kiến tổ chức kiểm toán độc lập trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2024 theo Báo cáo số 73/2025/BCKT-CPA VIETNAM-HCM ngày 17/02/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam**

“Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Chương Dương tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên khác và Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần vào ngày 21/3/2024.”

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức

ĐHĐCĐ chưa thông qua Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026 do Công ty chưa tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025
Doanh thu thuần (triệu đồng)	1.168.778	1.031.046
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	23.326	23.041
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	2,39%	2,23%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%)	6,54%	3,47%

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025
Tỷ lệ cổ tức (%)	Không chi trả	Không chi trả

4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch

Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Chương Dương là cấp có thẩm quyền thông qua các chỉ tiêu Kế hoạch kinh doanh của Công ty.

4.3. Căn cứ xây dựng kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Không có do Công ty chưa tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 để trình Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026

4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

Không có.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14:

“Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông”.

CTCP Chương Dương hoạt động theo mô hình công ty cổ phần bắt đầu từ ngày 29/12/2003 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003. Do đó, toàn bộ cổ phiếu của cổ đông sáng lập tại thời điểm đăng ký lần đầu ngày 29/12/2003 đã hết thời hạn bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày 29/12/2006.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Danh sách cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm hiện tại:

**BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

STT	Họ và tên	Năm sinh/Năm thành lập	Quan hệ với Tổ chức phát hành	Tại thời điểm hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán	
				Số cổ phần	Tỷ lệ %	Số cổ phần	Tỷ lệ %
1	Phùng Khánh Ly	1996	Cổ đông lớn	3.243.160	6,15%	6.486.320	6,15%
2	Nguyễn Thị Trang	1989	Cổ đông lớn	3.000.000	5,68%	6.000.000	5,68%

(Nguồn: CTCP Chương Dương)

❖ **Bà Phùng Khánh Ly**

Năm sinh: 1996

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ: Số 18 Ngõ 629 Kim Mã, Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội

Số lượng cổ phần của Bà Phùng Khánh Ly nắm giữ tại CDC tại thời điểm hiện tại: 3.243.160 cổ phần

Số lượng cổ phần của Người có liên quan nắm giữ tại CDC tại thời điểm hiện tại: 0 cổ phần

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Là cổ đông lớn nắm giữ 6,15% vốn điều lệ CDC

Số lượng cổ phần dự kiến nắm giữ tại CDC sau đợt chào bán: 6.486.320 cổ phần

Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán: 6,15% vốn điều lệ CDC

Thông tin về các hợp đồng giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông lớn là tổ chức, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan

Không có

Trường hợp cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

❖ **Bà Nguyễn Thị Trang**

Năm sinh 1989

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ: Khu Phúc Đình, Tây Cốc, Đoàn Hùng, Phú Thọ

Số lượng cổ phần của Bà Nguyễn Thị Trang nắm giữ tại CDC tại ngày 17/10/2025: 3.000.000 cổ phần

Số lượng cổ phần của Người có liên quan nắm giữ tại CDC tại ngày 17/10/2025: 0 cổ phần

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Là cổ đông lớn nắm giữ 5,68% vốn điều lệ CDC

Số lượng cổ phần dự kiến nắm giữ tại CDC sau đợt chào bán: 6.000.000 cổ phần

Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán: 5,68% vốn điều lệ CDC

Thông tin về các hợp đồng giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông lớn là tổ chức, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan

Không có

Trường hợp cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

- ❖ Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

Tên cổ đông	Chức vụ tại Công ty/ mối quan hệ của NLQ với CDL	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn			Tại thời điểm hiện tại			Dự kiến sau phát hành		
		Số lượng cp nắm giữ	Số lượng cp có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cp nắm giữ	Số lượng cp có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cp nắm giữ	Số lượng cp có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
1. Phùng Khánh Ly (Ngày trở thành cổ đông lớn: 23/06/2025)	Cổ đông lớn	2.554.300	2.554.300	5,81%	3.243.160	3.243.160	6,15%	6.486.320	6.486.320	6,15%

**BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**



1.1. Người có liên quan của cổ đông Phùng Khánh Ly	Không	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
2. Nguyễn Thị Trang (Ngày trở thành cổ đông lớn: 21/07/2025)	Cổ đông lớn	2.500.000	2.500.000	5,68%	3.000.000	3.000.000	5,68%	6.000.000	6.000.000	5,68%
2.1. Người có liên quan của cổ đông Nguyễn Thị Trang	Không	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%

(Nguồn: CTCP Chương Dương)

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Ngọc Bền	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Vũ Linh Chi	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Đào Văn Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Robert James Field McPhail	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

3.1.1. Ông Nguyễn Ngọc Bền - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên: **NGUYỄN NGỌC BỀN**

Năm sinh: **1982**

**BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Quốc tịch: Việt Nam
Trình độ học vấn: Thạc sĩ
Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
2005 – 2016		Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Trí Tuệ Việt
2008 – 2016		Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Bảo Quân
10/2016 – 2018		Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP
2018 – 2022		Chủ tịch Công ty KSD Việt Nam
2022 – 12/2023	Chuyên gia cao cấp Công ty CP Chương Dương	
12/2023 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chương Dương	

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chương Dương

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 17/10/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)
- Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

STT	Họ tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ	Người nội bộ của TCPH
1	Nguyễn Hoàng	Bố ruột	4.800	0,01%	Không

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Ngọc Bền và những người có liên quan của ông Nguyễn Ngọc Bền: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và 2025

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
110.000.000 đồng	1.445.000.000 đồng	1.455.000.000 đồng	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

3.1.2. Ông Văn Minh Hoàng - Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: **VĂN MINH HOÀNG**

Năm sinh: 1964

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn: Đại học

Năng lực chuyên môn: Cử nhân tài chính tổng hợp

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
1988 – 1991		Kế toán tại Xí nghiệp Nguyên liệu thuốc lá Miền Đông
1991 – 1996		Kế toán Xí nghiệp Nguyên liệu thuốc lá Miền Nam – TCT Thuốc lá Việt Nam
1996 – 2000	Kế toán tại CDC	
2000 – 2006	Phó phòng TCKT của CDC	
2006 – 2007	Kế toán trưởng của CDC	
2007 – 2011	Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng của CDC	
2011 – 2017	Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng của CDC	
2017 – 3/2020	Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị của CDC	
3/2020 – 12/2020	Phó Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị của CDC	
12/2020 – nay	Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị của CDC	
3/2024 – nay		Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
09/2025 - nay		Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Chương Dương.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng

Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 17/10/2025: 1.365.772 cổ phiếu (chiếm 2,59% vốn cổ phần của Công ty)

- Sở hữu cá nhân: 1.365.772 cổ phiếu (chiếm 2,59% vốn cổ phần của Công ty)
- Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số cổ phần	Tỷ lệ	Người nội bộ của TCPH
1	Nguyễn Thị Loan Anh	Mẹ vợ	846.247	1,60%	Không

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Văn Minh Hoàng và những người có liên quan của ông Văn Minh Hoàng: không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và 2025

**BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
1.140.670.522 đồng	1.256.086.000 đồng	1.240.000.000 đồng	Không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC:

STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Số lượng cổ phần/phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp	Mối quan hệ của doanh nghiệp với người nội bộ của CDC
1	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	0	0%	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Xây dựng công trình đường bộ	0	0%	Chức vụ: Thành viên HĐQT
3	Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland Đà Nẵng	Thi công xây dựng	0	0%	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

3.1.3. Bà Vũ Linh Chi - Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: **VŨ LINH CHI**
Giới tính: **Nữ**
Năm sinh: **1975**
Quốc tịch: **Việt Nam**
Trình độ học vấn: **Thạc sĩ**
Năng lực chuyên môn: **Thạc sĩ Kinh tế quốc tế, Luật sư.**

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
1992 - 1997		Cử nhân Kinh tế, chuyên ngành Kinh tế Đối ngoại, Đại học Ngoại Thương (Hà Nội)
8/1997 - 7/2007		Công tác tại Công ty XNK Thiết bị toàn bộ và Kỹ thuật (Technoimport) trực thuộc Bộ Thương mại (nay là Bộ Công thương). Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm tư vấn đầu tư và thương mại
7/2007 - 9/2007		Công tác tại Văn phòng đại diện Công ty Sumitomo Corporation. Chức vụ: Trợ lý Phòng Hành chính phụ trách pháp chế
10/2007 - 10/2025		Công tác tại Công ty TNHH Sumitomo Corporation Việt Nam.

**BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
		Chức vụ: Giám đốc Phòng Pháp chế và Quản lý rủi ro.
10/2025 – đến nay	Thành viên HĐQT CDC nhiệm kỳ 2023-2028	

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Chương Dương.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 17/10/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)
- Sở hữu đại diện: không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Vũ Linh Chi và những người có liên quan của bà Vũ Linh Chi: Không có.
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và 2025:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
0 đồng	0 đồng	250.000.000 đồng	không có

-

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

3.1.4. Ông Đào Văn Sơn – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: ĐÀO VĂN SƠN

Năm sinh: 1977

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn: Đại học

Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
09/2000 – 01/2018		Trưởng phòng Vật tư, Thành viên Ban Kiểm Soát của Công ty Cổ Phần Bê Tông Biên Hòa
01/2018 – 04/2021		Trưởng phòng Vật tư của Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng số 1 Mê Kông
04/2021 – 11/2022		Giám đốc tại Công ty CP Thương mại Chương Dương
12/2022 – 04/2023	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Chương Dương.	Giám đốc tại Công ty TNHH Thương mại Chương Dương
05/2023 – 03/2024		Giám đốc tại Công ty TNHH Thương mại Chương Dương

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
03/2024 - nay		Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Thương mại Chương Dương
04/2024 – nay	Thành viên Hội đồng quản trị; thành viên Ủy ban kiểm toán	

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ủy ban kiểm toán của Công ty CP Chương Dương

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại Chương Dương

Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 17/10/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)*
- *Sở hữu đại diện: Không có*

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Đào Văn Sơn và những người có liên quan của ông Đào Văn Sơn: không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và 2025:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
0 đồng	55.000.000 đồng	90.000.000 đồng	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC:

STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Số lượng cổ phần/phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp	Mối quan hệ của doanh nghiệp với người nội bộ của CDC
1	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	300.000 cổ phần	15%	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

3.1.5. Ông Robert James Field McPhail - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Họ và tên: **ROBERT JAMES FIELD MCPHAIL**

Năm sinh: 10/04/1947

Quốc tịch: Anh Quốc

Trình độ học vấn: Đại học

Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Cử nhân Luật

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
1965–1970		Học tại Đại học Aberdeen (Scotland), tốt nghiệp với bằng MA (Ordinary Degree) chuyên ngành kinh tế, kế toán và luật
1970–1973		Hoàn tất chương trình đào tạo và trở thành Kế toán viên Công chứng (CA) tại Viện Kế toán Công chứng Scotland (ICAS)
1970–2007		Đồng sáng lập và Giám đốc Điều hành tại Deloitte Emerging Markets Group (Anh, Bỉ, Canada, Hoa Kỳ)
2007 – tháng 5/2025		Sáng lập và Giám đốc Điều hành tại Volta Associates và sau đó là Volta Associates Pte Ltd (Singapore)
Tháng 5/2025 – đến nay	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch UBKT CDC	

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty CP Chương Dương

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 17/10/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)
- Sở hữu đại diện: không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có.

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Robert James Field McPhail và những người có liên quan của ông Robert James Field McPhail: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và 2025:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
Không có do mới bầu ngày 12/06/2025	Không có do mới bầu ngày 12/06/2025	Không có do mới bầu ngày 12/06/2025	Không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

3.2. Danh sách thành viên Ủy ban Kiểm toán

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Robert James Field McPhail	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
2	Ông Đào Văn Sơn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán

3.2.1. Ông Robert James Field McPhail - Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Chi tiết tại 3.1.5

3.2.2. Ông Đào Văn Sơn - Thành viên Ủy ban Kiểm toán

Chi tiết tại 3.1.4

3.3. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc
2	Ông Mai Xuân Chiêm	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Lê Anh Trung	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân	Kế toán trưởng

3.3.1. Ông Văn Minh Hoàng - Tổng Giám đốc

Chi tiết tại 3.1.2

3.3.2. Ông Mai Xuân Chiêm - Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: **MAI XUÂN CHIÊM**

Năm sinh: 1982

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn: Thạc sĩ

Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh - Kỹ sư Trắc địa

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
09/2007-10/2009	Kỹ sư trắc địa	
11/2009-05/2013	Nhân viên P.PTDA & QLĐT	
06/2013-03/2016	Phó phòng P.PTDA & QLĐT	
03/2016-03/2017	Phó phòng – Phụ trách P.PTDA & QLĐT	
04/2017-01/2024	Trưởng phòng Đầu tư	
02/2024 đến nay	Phó Tổng Giám đốc của CDC	

BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG



Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Chương Dương

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 17/10/2025: 209.390 cổ phiếu (chiếm 0,4% vốn cổ phần của Công ty)

- *Sở hữu cá nhân*: 209.390 cổ phiếu (chiếm 0,4% vốn cổ phần của Công ty)
- *Sở hữu đại diện*: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Mai Xuân Chiêm và những người có liên quan của ông Mai Xuân Chiêm: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và 2025:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
0 đồng	632.000.000 đồng	710.000.000 đồng	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC: Không có

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

3.3.3. Ông Lê Anh Trung - Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: **LÊ ANH TRUNG**

**BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Năm sinh: 1977
Quốc tịch: Việt Nam
Trình độ học vấn: Thạc sĩ
Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Kỹ thuật Xây dựng
Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
08/2000 - 05/2006		Cán bộ kỹ thuật, Trưởng phòng kỹ thuật (2002) Công ty Công Trình Đường thủy miền Nam
04/2006 - 11/2007		Cán bộ quản lý dự án thuộc BQL dự án đại lộ Đông Tây và Môi trường nước TP. HCM
12/2007 - 08/2008		Cán bộ quản lý dự án thuộc BQL dự án KCN Hàm Kiệm II
09/2008 - 2019	Giám đốc Kinh tế - Kỹ thuật (nay là phòng Quản lý dự án xây lắp)	
06/2019 - 09/2021		Phó Tổng giám đốc của Công ty TNHH Xây dựng Fico – Corea
9/2021 đến 09/2024		Phó Tổng giám đốc của Công ty CP XDCT 525
10/2024 - nay	Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương	

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Chương Dương

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525

BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG



Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 17/10/2025: 1.920 cổ phiếu (chiếm 0,004% vốn cổ phần của Công ty)

- *Sở hữu cá nhân: 1.920 cổ phiếu (chiếm 0,004% vốn cổ phần của Công ty)*
- *Sở hữu đại diện: Không có*

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

STT	Họ tên	Mối quan hệ	Số cổ phần	Tỉ lệ	Người nội bộ của TCPH
1	Lương Thị Hồng Thảo	Mẹ ruột	4.838	0,01%	Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Lê Anh Trung và những người có liên quan của ông Lê Anh Trung: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và 2025:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
0 đồng	200.000.000 đồng	550.000.000 đồng	không có

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC:

STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Số lượng cổ phần/phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu cổ	Mối quan hệ của doanh nghiệp với
-----	------------------	----------------------------	-------------------------------	-----------------	----------------------------------

				phần/phần vốn góp	người nội bộ của CDC
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Xây dựng công trình đường bộ	0	0%	Chức vụ: Thành viên HĐQT

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

3.3.4. Bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân - Kế toán trưởng

Họ và tên: **HUỲNH HOÀNG HOÀI HÂN**

Giới tính: Nữ

Năm sinh: 1990

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn: Đại học

Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
09/2011-02/2013		Thư ký Kế toán - Công ty TNHH Thương Mại Gia Hiền
04/2013-03/2017		Kế toán viên - Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Giao thông Tài Lộc
04/2017-04/2019		Kế toán trưởng - Công ty TNHH Thiết bị Tomko

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CDC	Tại các tổ chức khác
04/2019-06/2024		Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Xây dựng Cơ điện Lê Nguyên
09/2024 đến nay		Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thương Mại Chương Dương
05/2025 đến nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Chương Dương	

Chức vụ đang nắm giữ tại TCTP: Kế toán trưởng của Công ty CP Chương Dương

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương.

Số lượng cổ phần nắm giữ tại ngày 17/10/2025: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (chiếm 0% vốn cổ phần của Công ty)
- Sở hữu đại diện: Không có

Số lượng cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Lợi ích liên quan đối với CTCP Chương Dương:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, Công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân và những người có liên quan của bà Huỳnh Hoàng Hoài Hân: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong năm 2023, 2024 và 2025:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tiền thưởng/Cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động/cổ tức
0 đồng	0 đồng	315.000.000 đồng	Không có

**BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký phát hành: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với CDC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của CDC:

STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Số lượng cổ phần/phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp	Mối quan hệ của doanh nghiệp với người nội bộ của CDC
1	Công ty Cổ phần Thương mại Chương Dương	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	0	0%	Chức vụ: Kế toán trưởng

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CDC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

- Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 52.772.661 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 527.726.610.000 đồng
- Giá chào bán dự kiến:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- Phương pháp tính giá:**

Nguyên tắc xác định mức giá bán cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu được dựa vào giá trị sổ sách và giá trị thị trường của cổ phiếu CDC, cụ thể:

- **Định giá cổ phiếu theo phương pháp giá trị sổ sách (BVPS):**

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành – cổ phiếu quỹ}}$$

Cụ thể:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024
Tổng nguồn vốn chủ sở hữu	Đồng	456.518.640.345
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đồng	132.306.769.464
Số cổ phiếu đã phát hành	Cổ phiếu	21.988.716
Số cổ phiếu quỹ	Cổ phiếu	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	Cổ phiếu	21.988.716
Giá trị sổ sách	đồng/Cổ phiếu	14.744

• **Định giá cổ phiếu theo phương pháp giá thị trường:**

Giá tham chiếu bình quân cổ phiếu CDC 60 phiên giao dịch từ ngày 21/05/2025 đến ngày 12/08/2025 là 16.308 đồng/cổ phiếu

Đây là đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu, để bảo vệ lợi ích của cổ đông và nâng cao khả năng chào bán thành công nhằm đảm bảo nguồn vốn, ĐHĐCĐ đã thông qua mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

7. Phương thức phân phối:

- Tên cổ phiếu chào bán : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chương Dương
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)
- Số lượng chào bán : 52.772.661 cổ phiếu (Năm mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi một cổ phiếu), tương đương với 100% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

- Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá : 527.726.610.000 đồng (*Năm trăm hai mươi bảy tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm mười nghìn đồng*).
- Đối tượng chào bán : Các cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp theo quy định.
- Tỷ lệ thực hiện quyền : 1:1 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu CDC được hưởng 01 quyền mua, và cứ 01 quyền mua sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu chào bán thêm).
- Xử lý cổ phiếu lẻ : Do phát hành theo tỷ lệ 1:1 nên đợt phát hành không phát sinh cổ phiếu lẻ

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 171 cổ phần. theo tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1, khi đó số lượng cổ phần phát hành thêm cổ đông A có thể mua: $(171:1)*1 = 171$. Cổ đông A sẽ được mua 171 cổ phần.

- Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết (nếu có) : Hội đồng quản trị Công ty thực hiện phân phối tiếp các cổ phiếu không phân phối hết cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, đồng thời đảm bảo điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Việc xử lý cổ phần bán không hết phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1. Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu

Số lượng đăng ký mua tối thiểu của cổ đông: Không quy định

8.2. Thời hạn đăng ký mua

Thời hạn cho cổ đông đăng ký và thực hiện quyền mua tối thiểu là hai mươi (20) ngày.

8.3. Đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu

- Cổ đông đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty Cổ phần Chương Dương – Số 328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM (đối với cổ đông chưa lưu ký).
- Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng quyền mua cho người thứ ba).

8.4. Phương thức thanh toán

Tiền mua cổ phần sẽ được chuyển khoản theo hướng dẫn tại nơi đăng ký mua cổ phiếu. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán phải được chuyển vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu theo thông tin như mục số 12.

8.5. Chuyển giao cổ phiếu

- Toàn bộ số lượng cổ phần chào bán thành công cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX).
- Cổ đông nhận cổ phiếu đã mua thông qua công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty Cổ phần Chương Dương – Số 328 Võ Văn Kiệt, P. Cầu Ông Lãnh, TP.HCM (đối với cổ đông chưa lưu ký).
- Thời gian nhận chuyển giao cổ phiếu sẽ được Công ty thông báo đến các cổ đông sau khi kết thúc đợt phát hành.

8.6. Quyền lợi người mua cổ phiếu

- Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông, cổ đông được hưởng quyền lợi đối với cổ phiếu phổ thông theo quy định tại Điều lệ của Công ty và các quy định của Pháp luật.
- Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ phát hành có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Công ty thực hiện phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến tối thiểu 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp bắt đầu có hiệu lực. Trong trường hợp cần thiết, Công ty sẽ xin phép UBCKNN cho gia hạn đợt chào bán.

Lịch trình phân phối cổ phiếu:

STT	Nội dung công việc	Dự kiến thời gian thực hiện
1	Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán có hiệu lực	D
2	Gửi thông báo chốt danh sách cổ đông tới VSDC chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu	D + 2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên một tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp	D – D + 7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền	D + 15
5	Ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông	D + 16
6	Tổng hợp danh sách cổ đông để thực hiện phân bổ quyền mua	D + 22
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phiếu	D + 22 – D + 50
8	Xử lý cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không đặt mua hết để phân phối tiếp theo Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT	D + 50 – D + 60
9	Báo cáo kết quả đợt chào bán tới UBCKNN, công bố thông tin theo quy định	D + 65
10	Thực hiện thủ tục niêm yết chứng khoán bổ sung với HSX và lưu ký chứng khoán bổ sung với VSDC	D + 68 – D + 85
11	Giao dịch cổ phiếu chào bán thêm	D + 90

10. Phương thức thực hiện quyền (trường hợp chào bán cổ phiếu ưu đãi)

Không có

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba;
- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối;
- Số cổ phiếu chưa phân phối hết, được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện phân phối tiếp các cổ phiếu không phân phối hết cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (không thấp hơn giá 10.000 đồng/cổ phiếu), đồng thời đảm bảo điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu;

Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết khi phân phối tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn tối thiểu 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Việc xử lý cổ phần bán không hết phải đảm bảo tuân thủ theo quy định của tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14.

12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Số tài khoản: 8681111999

Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai

Người thụ hưởng: Công ty Cổ phần Chương Dương

13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Chương Dương

Công ty Cổ phần Chương Dương không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

14. Hủy bỏ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán để Trả nợ vay cho các cá nhân/ tổ chức, Mua lại trái phiếu đến hạn/mua lại trái phiếu trước hạn và Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn nên không thuộc trường hợp bị hủy bỏ đợt chào bán.

15. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Căn cứ công văn số 7698/UBCK-PTTT ngày 21/11/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thì tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại CDC được xác định là 49%. Điều lệ Công ty không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài. Căn cứ Danh sách cổ đông do VSDC chốt tại ngày 17/10/2025, tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài và người có liên quan tại Công ty là 1,52%.

Công ty cam kết luôn đảm bảo tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa trước, trong và sau đợt chào bán là 49%.

- + Đối với số cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua (cổ phiếu chưa phân phối hết), Hội đồng quản trị Công ty ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước, trong trường hợp phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài sẽ đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty không vượt quá 49% theo quy định;
- + Trong trường hợp chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, các nhà đầu tư được phép chuyển nhượng theo tỷ lệ tương ứng và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty không vượt quá 49%.

16. Các loại thuế có liên quan

- Đối với việc chuyển nhượng chứng khoán và quyền mua cổ phiếu chào bán: Thực hiện Theo Luật 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân, Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ và Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 01/10/2013 của Bộ Tài chính.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013, Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, mức thuế suất Thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.
- Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại Việt Nam.

Các loại thuế liên quan tới cổ đông:

- Thuế thu nhập cá nhân: Theo hướng dẫn của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 và Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân (“Luật Thuế thu nhập cá nhân”) và các văn bản hướng dẫn thi hành (Nghị định 65/2013/NĐ-CP ngày

27/6/2013; Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 và các văn bản sửa đổi, bổ sung), thu nhập từ đầu tư vốn của nhà đầu tư cá nhân là đối tượng chịu thuế. Cụ thể, cổ tức của các cổ đông sẽ chịu mức thuế suất 5% tính trên số tiền cổ tức cổ đông nhận được, áp dụng đối với cả cá nhân cư trú tại Việt Nam và cá nhân không cư trú tại Việt Nam.

Luật Thuế thu nhập cá nhân cũng quy định mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu, tùy từng trường hợp được áp dụng một trong 2 hình thức: áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế của mỗi lần chuyển nhượng hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

17. Thông tin về các cam kết

Công ty Cổ phần Chương Dương cam kết sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký niêm yết toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định pháp luật.

18. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số 125/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/9/2025 đã thông qua Phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 07/01/2026 và Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT ngày 27/02/2026 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án phát hành chi tiết, phương án sử dụng vốn và thông qua việc niêm yết bổ sung cổ phiếu của Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 527.726.610.000 đồng sẽ được sử dụng để Trả nợ vay các cá nhân/tổ chức, Mua lại trái phiếu đến hạn/mua lại trái phiếu trước hạn và Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Chương Dương là 527.726.610.000 đồng sẽ được dùng cho các mục đích theo thứ tự ưu tiên cụ thể như sau:

BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

STT	Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Trả nợ vay các cá nhân/tổ chức	31.400.000.000	Quý I/2026 – Quý II/2026
2	Mua lại trái phiếu đến hạn/Mua lại trái phiếu trước hạn (mã trái phiếu: CDCH2124001) phát hành ngày 26/11/2021 (*)	123.254.810.958	Quý I/2026 – Quý II/2026
3	Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn	373.071.799.042	Quý I/2026 – Quý III/2026
-	<i>Thanh toán khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng số 01/2025/378299/HĐTD ngày 01/12/2025</i>	181.241.714.782	<i>Quý I/2026 – Quý III/2026</i>
-	<i>Thanh toán khoản vay Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức theo Hợp đồng tín dụng số 6100-LAV-202502454 ký ngày 18/12/2025</i>	191.830.084.260	<i>Quý I/2026 – Quý III/2026</i>
	Tổng	527.726.610.000	

(*) Trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025, do các Trái chủ của mã trái phiếu CDCH2124001 không có nhu cầu bán lại trái phiếu trước hạn nên số tiền 70.000.000.000 đồng thu được từ đợt chào bán năm 2025 đã được chuyển sang mục đích “Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn”. Nội dung này đã được báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Do vậy, số tiền 123.254.810.959 đồng dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ tiếp tục được sử dụng để thanh toán gốc và lãi của trái phiếu đến hạn và/hoặc mua lại trái phiếu trước hạn của Công ty đã phát hành.

Thứ tự ưu tiên như sau:

- Ưu tiên 1: Trả nợ vay các cá nhân/tổ chức
- Ưu tiên 2: Mua lại trái phiếu đến hạn/Mua lại trái phiếu trước hạn (mã trái phiếu: CDCH2124001) phát hành ngày 26/11/2021

- Ưu tiên 3: Cơ cấu lại khoản vay ngân hàng ngắn hạn

CDC sẽ thực hiện phân bổ vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán theo thứ tự ưu tiên. Trên cơ sở cân đối và đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả, Công ty có thể thanh toán trước hạn các khoản nợ gốc và lãi theo thỏa thuận với cá nhân/tổ chức/tổ chức tín dụng. Trường hợp thời gian chào bán thực tế kéo dài hơn dự kiến dẫn đến Công ty đã thanh toán một phần gốc và lãi của các hợp đồng vay/hợp đồng tín dụng trên và/hoặc mua lại trái phiếu trước hạn, Công ty sẽ điều chỉnh số tiền sử dụng để thanh toán cho các cá nhân/tổ chức/tổ chức tín dụng (theo bảng trên) cho phù hợp với tình hình thực tế.

Trong trường hợp cổ phiếu chào bán không được phân phối hết và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị Công ty cân nhắc sử dụng linh hoạt các nguồn vốn khác của Công ty hoặc vay ngân hàng hoặc huy động từ các nguồn hợp lệ khác nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu để thực hiện mục đích sử dụng vốn nêu trên.

2. Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết

2.1. Trả nợ vay các cá nhân/tổ chức

Căn cứ theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 106/NQ-HĐQT ngày 10/06/2024 về việc thông qua việc vay vốn các cá nhân và Nghị quyết số 157/NQ-HĐQT ngày 04/11/2024 về việc điều chỉnh nội dung tại Nghị quyết số 106/NQ-HĐQT ngày 10/06/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua chủ trương dùng quyền sử dụng đất dự án Central Garden 2 làm tài sản đảm bảo, để huy động vốn tiếp tục đền bù, nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của các hộ dân cho dự án Central Garden 2, giai đoạn 2.

Tuy nhiên căn cứ theo nhu cầu thực tế của các cá nhân và nhất trí giữa Công ty và các cá nhân, các hợp đồng vay giữa cá nhân và Công ty không có tài sản bảo đảm.

Số tiền **31.400.000.000** đồng dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để trả nợ cho các cá nhân/tổ chức, cụ thể:

BẢN CÁO BẠCH
CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG



S T T	Tên	Mối quan hệ với CDC, Người nội bộ của CDC	Giá trị hợp đồng	Số tiền gốc đã thanh toán đến 23/02/2026	Số tiền lãi đã thanh toán đến 31/12/2025 (*)	Số tiền lãi đã thanh toán đến 23/02/2026	Số tiền nợ gốc dự kiến trả từ 24/02/2026	Số tiền lãi dự kiến trả tại các kỳ trả lãi từ 24/02/2026	Số tiền góp vốn vào Chương Đương Homeland (**)	Số tiền đền bù dự án Central 2 Giai đoạn 2 (**)	Lãi suất	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Mục đích vay nợ
1	Nguyễn Thành Công	không	13.000.000.000	41.000.000	540.568.346	641.684.050	12.959.000.000	352.952.884	9.000.000.000	4.000.000.000	8,90 %	12 tháng	18/05 /2026	Bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, vốn triển khai thực hiện dự án và đầu tư dài hạn
2	Văn Thị Hồng Diệp	không	16.896.000.000	352.000.000	684.194.886	813.283.412	16.544.000.000	665.569.848	16.540.000.000	356.000.000	8,90 %	12 tháng	11/07 /2026	
3	Nguyễn Ngọc Triều	không	11.800.000.000	320.000.000	501.857.589	592.837.534	11.480.000.000	311.144.000	5.800.000.000	6.000.000.000	8,90 %	12 tháng	18/05 /2026	
Tổng cộng			41.696.000.000	713.000.000	1.726.620.821	2.047.804.996	40.983.000.000	1.329.666.733	31.340.000.000	10.356.000.000				

Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để trả nợ vay cho các cá nhân (bao gồm gốc và một phần lãi)

(**) Chi tiết dự án được nêu tại mục 10.4.1.4 và 10.4.1.6.

(*) Số tiền lãi đã thanh toán lũy kế đến 31/12/2025 có sự thay đổi so với Nghị Quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 07/01/2026, do Công ty đã điều chỉnh lại số tiền lãi thực trả sau khi thống nhất phân kỳ trả nợ gốc mới với các cá nhân trên theo biên bản thoả thuận đã ký

❖ Thông tin về từng lần giải ngân của các cá nhân

STT	Tên	Thời gian giải ngân	Số tiền
1	Nguyễn Thành Công	18/06/2025	4.000.000.000
		14/07/2025	3.200.000.000
		16/07/2025	5.800.000.000
2	Văn Thị Hồng Điệp	11/07/2025	16.896.000.000
3	Nguyễn Ngọc Triều	18/06/2025	5.550.000.000
		19/06/2025	450.000.000
		16/07/2025	5.800.000.000
	Tổng cộng		41.696.000.000

❖ Thông tin chi tiết về trả nợ vay theo các hợp đồng vay với các cá nhân đến thời điểm 23/02/2026

STT	Tên	Thời gian trả nợ	Số tiền gốc	Số tiền lãi
1	Nguyễn Thành Công	25/06/2025	41.000.000	6.837.297
		25/07/2025		50.271.589
		25/08/2025		97.955.838
		25/09/2025		97.955.838
		25/10/2025		101.115.704
		25/11/2025		91.636.107
		25/12/2025		94.795.973
		25/01/2026		101.115.704
2	Văn Thị Hồng Điệp	25/07/2025		57.677.852
		25/08/2025		127.715.244

STT	Tên	Thời gian trả nợ	Số tiền gốc	Số tiền lãi
		28/09/2025	176.000.000	127.715.244
		25/10/2025		130.547.587
		25/11/2025		118.231.014
		25/12/2025	176.000.000	122.307.945
		25/01/2026		129.088.526
3	Nguyễn Ngọc Triều	25/06/2025		10.241.096
		25/07/2025	140.000.000	56.618.630
		25/08/2025		88.136.822
		25/09/2025		88.136.822
		25/10/2025		90.979.945
		25/11/2025		82.450.575
		25/12/2025		85.293.699
		25/01/2026	180.000.000	90.979.945
	Tổng cộng		713.000.000	2.047.804.996

2.2. Thông tin về mua lại trái phiếu đến hạn/mua lại trái phiếu trước hạn

Số tiền **123.254.810.958** đồng dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để thanh toán gốc và lãi của trái phiếu đến hạn và/hoặc mua lại trái phiếu trước hạn của Công ty đã phát hành, thông tin cụ thể về trái phiếu do Công ty phát hành:

- Nghị quyết HĐQT thông qua phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ số 140/NQ-HĐQT-CDC ngày 11/11/2021.
- Mã Trái phiếu: CDCH2124001.
- Ngày phát hành: 26/11/2021.
- Ngày đáo hạn: 26/11/2026.
- Thời hạn thanh toán: 26/11/2026.

- Số lượng Trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm 31/12/2025: 1.109.500 trái phiếu.
- Tổng giá trị trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm 31/12/2025: 110.950.000.000 VND.
- + Kỳ hạn : 60 tháng (Theo Nghị quyết số 159/NQ-NSHTP ngày 15/11/2024 của Hội nghị Chủ sở hữu trái phiếu Công ty cổ phần Chương Dương, trái phiếu được gia hạn kỳ hạn từ 36 tháng lên 60 tháng).
- + Lãi suất Trái phiếu : Lãi suất cố định 11%/năm.
- + Kỳ tính lãi : 06 tháng/lần
- + Gốc Trái phiếu được thanh toán một lần vào Ngày đáo hạn
- + Loại hình Trái phiếu : Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản.
- + Tài sản đảm bảo :
 - (i) Tòa nhà văn phòng tại Võ Văn Kiệt, quy mô 10 tầng, 1 hầm, tổng diện tích sàn là 360 m², hầm 1.000 m²
 - (ii) 50% số lượng cổ phần đang lưu hành tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525.
- + Mục đích phát hành : Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại và các cơ sở đào tạo tại dự án Nhà ở Xã hội Chương Dương Home và Tân Hương, bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp và các hoạt động kinh doanh khác.
- + Chi tiết số tiền sử dụng từ đợt phát hành trái phiếu như sau :
 - Bổ sung vốn cho hoạt động xây lắp: 3.752.121.780 VND;
 - Các hoạt động kinh doanh khác (bao gồm đặt cọc, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh; hoạt động kinh doanh thương mại vật tư; các hoạt động kinh doanh khác như nộp thuế GTGT, thuế TNCN và chi phí khác,...): 108.197.878.220 VND.
- Dư nợ gốc, lãi tại ngày 31/12/2025: Nợ gốc trái phiếu là 110.950.000.000 đồng và tổng tiền lãi trái phiếu dự kiến cho kỳ tính lãi từ 27/11/2025 đến 26/11/2026 là 12.304.810.958 đồng.

Công ty dự kiến sẽ thực hiện mua lại Trái phiếu trước hạn từ thời điểm Quý I năm 2026 đến Quý II năm 2026.

2.3. Thông tin về việc sử dụng vốn phục vụ cho mục đích cơ cấu khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn

Số tiền **373.071.799.042** đồng dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để thanh toán gốc vay:

❖ **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng số 01/2025/378299/HĐTD ngày 01/12/2025: 181.241.714.782 đồng**

- Tổng hạn mức tín dụng theo Hợp đồng: 450.000.000.000 đồng.
- Tổng dư nợ đến ngày 31/12/2025: 343.830.365.383 đồng
- Lãi suất: Xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ
- Kỳ hạn: Xác định tại các Hợp đồng tín dụng cụ thể
- Thời gian dự kiến trả nợ: Quý I/2026 – Quý III/2026
- Mục đích vay nợ: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại của doanh nghiệp
- Mọi quan hệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai với CDC và người có liên quan của CDC: Không

❖ **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức theo Hợp đồng tín dụng số 6100-LAV-202502454 ký ngày 18/12/2025: 191.830.084.260 đồng**

- Tổng hạn mức tín dụng theo Hợp đồng: 500.000.000.000 đồng.
- Tổng dư nợ đến ngày 31/12/2025: 316.516.572.959 đồng
- Lãi suất: Xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ
- Kỳ hạn: Xác định tại các Hợp đồng tín dụng cụ thể
- Thời gian dự kiến trả nợ: Quý I/2026 – Quý III/2026
- Mục đích vay nợ: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp và thương mại của doanh nghiệp
- Mọi quan hệ của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức với CDC và người có liên quan của CDC: Không

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn: Công ty CP Chứng khoán VietinBank

Trụ sở chính: Tầng 01-04, Tòa nhà N02-T2, Khu Ngoại giao đoàn, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3974 1771 Fax: (84-24) 3974 1760

Website: www.vbse.vn

2. Tổ chức kiểm toán:

Tổ chức kiểm toán BCTC 2024 và soát xét BCTC bán niên năm 2025: Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM

Trụ sở chính: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3783 2121 Fax: (84-24) 3783 2122

Website: www.cpavietnam.vn

Tổ chức kiểm toán BCTC 2023: Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 3A, Tòa nhà L'MAK The Signature, Số 147-147bis Hai Bà Trưng, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3827 5026 Fax: (84-28) 3827 5027

Website: www.rsm.global/vietnam

3. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán VietinBank đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách thận trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

- Mục đích của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu lần này nhằm huy động vốn để trả nợ vay cho các cá nhân/ tổ chức, mua lại trái phiếu đến hạn/ mua lại trái phiếu trước hạn và cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn.
- Tổng khối lượng cổ phần phát hành của CDC là 52.772.661 cổ phiếu với giá chào bán cổ phiếu CDC cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu là lợi thế so với giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2025 là 16.513 đồng/cổ phiếu và giá thị trường của cổ phiếu CDC tại ngày 29/01/2025 là 24.200 đồng/cổ phiếu. Do vậy, tính khả thi của phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty là khá cao. Công ty sẽ có đủ nguồn vốn để phát triển quy mô

hoạt động sản xuất kinh doanh.

Với những nhận định trên, chúng tôi – Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank cho rằng đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của CTCP Chương Dương là phù hợp với định hướng và kế hoạch phát triển của Công ty đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

**XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH,
TỔ CHỨC TƯ VẤN**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2026

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Nguyễn Ngọc Bền

TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Văn Minh Hoàng

Huỳnh Hoàng Hoài Hân

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VIETINBANK
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Phạm Ngọc Hiệp

XIII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303146167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/12/2003, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 11/11/2025;
2. Nghị quyết ĐHĐCĐ số 125/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/09/2025 và Tờ trình số 110/TTr-HĐQT ngày 12 tháng 08 năm 2025 về việc Phương án tăng vốn điều lệ;
3. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/NQ-HĐQT ngày 07/01/2026 về việc thông qua phương án phát hành chi tiết, phương án sử dụng vốn và thông qua việc niêm yết bổ sung cổ phiếu của Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
4. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/NQ-HĐQT ngày 27/02/2026 về việc Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 01//NQ-HĐQT ngày 07/01/2026 của Hội đồng quản trị CTCP Chương Dương;
5. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
6. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, 2024 (Riêng và Hợp Nhất), Báo cáo soát xét bán niên năm 2025 (Riêng và Hợp nhất) và Báo cáo tài chính Quý IV năm 2025 tự lập (Riêng và Hợp nhất) của Công ty Cổ phần Chương Dương;
7. Báo cáo sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 đã được kiểm toán;
8. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/NQ-HĐQT ngày 23/01/2025 về việc góp vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland;
9. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 99/NQ-HĐQT ngày 31/07/2025 về việc thông qua sửa đổi một số nội dung Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 23/01/2025 về việc góp vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Chương Dương Homeland.