

EST.  1975

CHUONG DUONG CORP



TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

www.chuongduongcorp.vn

MỤC LỤC

CHƯƠNG TRÌNH	2
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024	3
KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025	7
SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG	12
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	22
BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN	29
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA TV HĐQT ĐỘC LẬP	35
PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2024 TRÍCH LẬP & SỬ DỤNG CÁC QUỸ CÔNG TY NĂM 2024	38
BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2024	41
CÁC TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	50
DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2025	61
PHỤ LỤC: BẢNG SO SÁNH ĐIỀU LỆ SỬA ĐỔI LẦN 15 SO VỚI ĐIỀU LỆ HIỆN HÀNH	71
PHỤ LỤC: BẢNG SO SÁNH QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ SỬA ĐỔI LẦN 6 SO VỚI QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ HIỆN HÀNH	77

CHƯƠNG TRÌNH

Thời gian: **9h00, Thứ Năm - Ngày 12 tháng 6 năm 2025**

Địa điểm: **Rex Hotel**

141 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Thời gian	Nội dung
08h30 - 09h00	Đón tiếp khách mời, cổ đông.
09h00 - 09h05	Tuyên bố lý do, giới thiệu khách mời tham dự Đại hội.
09h05 - 09h10	Giới thiệu Đoàn chủ tọa, Ban kiểm tra tư cách Cổ đông, Đoàn Chủ tọa lên làm việc, giới thiệu Tổ thư ký Đại hội.
09h10 - 09h20	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông.
09h20 - 09h25	Thông qua chương trình Đại hội.
09h25 - 09h30	Khai mạc Đại hội.
09h30 - 09h50	Báo cáo tình hình SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025.
09h50 - 10h10	- Báo cáo kết quả hoạt động 2024, kế hoạch hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị; - Báo cáo kết quả hoạt động 2024 và kế hoạch hoạt động 2025 của UBKT; - Báo cáo kết quả hoạt động 2024 và kế hoạch hoạt động 2025 của TV HĐQT độc lập.
10h10 - 10h30	Báo cáo tóm tắt tài chính 2024 và kết quả kiểm toán BCTC năm 2024.
10h30 - 10h45	Bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2023-2028
10h45 - 11h00	Trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua các vấn đề: - Kết quả SXKD năm 2024, Kế hoạch kinh doanh năm 2025; - Báo cáo hoạt động của HĐQT Công ty năm 2024 và định hướng kế hoạch hoạt động năm 2025; - Báo cáo kết quả kiểm tra hoạt động SXKD năm 2024 và nhiệm vụ năm 2025 của Ủy ban kiểm toán công ty và thành viên độc lập HĐQT; - Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024, phương án phân chia lợi nhuận năm 2024; - Báo cáo kết quả tăng vốn Điều lệ năm 2024; - Tờ trình chi thù lao của HĐQT năm 2025; - Tờ trình phương án chia cổ tức năm 2025; - Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập trong năm 2025; - Tờ trình sửa đổi Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ; - Tờ trình phương án tăng vốn điều lệ Công ty trong năm 2025; - Tờ trình miễn nhiệm & bầu bổ sung thành viên HĐQT.
11h00 - 11h45	Cổ đông thảo luận.
11h45 - 12h00	Công bố kết quả bầu cử.
12h00	Bế mạc Đại hội.



**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024
&
KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025**

CHƯƠNG I

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

NĂM 2024

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG:

Trong năm 2024, tình hình kinh tế - xã hội trong nước vẫn duy trì xu hướng tích cực, hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp đã khởi sắc, nền kinh tế có sự tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, thị trường xây dựng vẫn trong tình trạng cạnh tranh gay gắt, thị trường bất động sản tuy có dấu hiệu tăng trưởng nhưng vẫn còn chậm, toàn Công ty vẫn còn khó khăn trong việc thu xếp nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư. Lĩnh vực đầu tư triển khai theo đúng kế hoạch. Kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh toàn Công ty trong năm 2024 không đạt so với kế hoạch.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN SXKD NĂM 2024:

- Trong năm 2024, mặc dù chưa đạt được kế hoạch đề ra nhưng Công ty đã duy trì được những bước tăng trưởng vượt bậc trên tất cả các lĩnh vực kinh doanh chính.
- Công tác tài chính của Công ty ổn định, đáp ứng cho nhu cầu sản xuất kinh doanh trong năm và làm động lực thúc đẩy phát triển kinh doanh 2024.
- Vấn đề thu hồi vốn được chú trọng thực hiện và đã hoàn thành mục tiêu đề ra.
- Kết quả kinh doanh cụ thể như sau:
 - + Giá trị sản lượng: 1.272,7 tỷ đồng đạt 62% kế hoạch;
 - + Giá trị doanh thu: 1.168,7 tỷ đồng đạt 63% kế hoạch;
 - + Giá trị đầu tư phát triển: 200,8 tỷ đồng đạt 50% kế hoạch;
 - + Giá trị lợi nhuận: 11,6 tỷ đồng đạt 25% kế hoạch;
 - + Giá trị thu hồi vốn: 1.644,3 tỷ đồng đạt 102% kế hoạch.

(Số liệu chi tiết xem bảng kết quả thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2024 – Phần Số liệu hoạt động – Trang 20)

III. ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024:

1. Hoạt động xây lắp:

a. Công tác tiếp thị đấu thầu:

- Công ty đã tham gia đấu thầu nhiều công trình như nhà xưởng, văn phòng, hạ tầng... Tuy nhiên, tỷ lệ trúng thầu chưa đạt kỳ vọng: tham gia gần 2.000 tỷ đồng, trúng thầu hơn 264 tỷ đồng (đạt 13,2%).

b. Công tác quản lý dự án:

- Các dự án cơ bản đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư, không phát sinh sự cố nghiêm trọng về chất lượng và an toàn. Thương hiệu CDC ngày càng được thị trường ghi nhận tích cực.
- Một số tồn tại cần khắc phục:
 - + Tiến độ thi công một số dự án chưa đạt yêu cầu do thiếu hụt nguồn tài chính.
 - + Hồ sơ nghiệm thu, thanh toán chưa tốt dẫn đến chậm thanh toán.
 - + Chất lượng nhà thầu phụ còn thấp, máy móc thi công và năng lực tài chính hạn chế.
 - + Quy trình triển khai thi công đã được điều chỉnh, bổ sung phù hợp thực tế.

2. Hoạt động sản xuất công nghiệp:

- Đội ngũ tiếp thị từ công ty mẹ đến công ty con chủ động chào thầu nhiều dự án và bước đầu có kết quả.
- Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương dần phục hồi hoạt động và đạt hiệu quả nhất định.
- Thị trường kết cấu thép cạnh tranh gay gắt, chủ đầu tư ưu tiên nhà thầu quen thuộc.
- Nhà xưởng xuống cấp, thiết bị lỗi thời, không đồng bộ; kế hoạch di dời nhà máy ảnh hưởng đến kế hoạch mở rộng.
- Hiệu quả sản xuất kinh doanh chưa đạt như kỳ vọng.

3. Hoạt động kinh doanh thương mại:

- Công ty CP Thương mại Chương Dương duy trì khách hàng ổn định, quan hệ tốt với nhiều đối tác lớn.
- Giá cả hàng hóa xây dựng biến động khó lường.
- Năm 2024, thị trường bất động sản và vật liệu xây dựng còn khó khăn, nhu cầu thấp, cạnh tranh cao, dẫn đến doanh thu và lợi nhuận giảm mạnh.
- Tỷ lệ thu hồi vốn chưa cao, hiệu quả kinh doanh thấp.

4. Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản:

- Các dự án nhà ở xã hội theo kế hoạch đầu tư vẫn đang trong giai đoạn đấu thầu.
- Hoạt động đầu tư tại các tỉnh phía Nam có chuyển biến tích cực; tháng 5/2024 đã tổ chức lễ động thổ dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Việc cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ còn chậm do vướng thủ tục.
- Hoạt động kinh doanh cho thuê mặt bằng chưa đạt kế hoạch.

5. Hoạt động dịch vụ quản lý tòa nhà:

- Đã triển khai phần mềm quản lý tại dự án Central Garden và Tân Hương nhằm giảm thất thoát, nâng cao hiệu quả.
- Công tác vận hành chung cư ổn định, không phát sinh sự cố nghiêm trọng.
- Thu phí dịch vụ được thực hiện tốt.
- Chất lượng dịch vụ còn thấp; thiếu kỹ thuật viên có chuyên môn tại hai dự án trên.

6. Hoạt động tài chính - thu hồi vốn:

6.1. Hoạt động tài chính:

- Trong năm 2024, công ty đã làm việc thêm với một số ngân hàng để mở rộng nguồn vốn vay, nhưng vẫn còn hạn chế.
- Thực hiện đầy đủ báo cáo tài chính định kỳ và đột xuất theo quy định dành cho công ty niêm yết.

6.2. Thu hồi vốn:

- Công ty tập trung thu hồi các khoản công nợ lớn, kéo dài tại các công trình đã hoàn thành.
- Công tác thanh toán và kiểm soát dòng tiền cơ bản đạt kế hoạch.

7. Các mặt hoạt động khác:

7.1. Kiểm tra kiểm soát:

- Hoạt động kiểm tra được tăng cường tại công ty mẹ và các đơn vị thành viên.

- Cuối năm 2024, Hội đồng Quản trị đã kiện toàn nhân sự kiểm soát để hỗ trợ điều hành và giảm thiểu rủi ro.

7.2. Nhân sự - tổ chức:

- Môi trường làm việc được cải thiện, tinh thần người lao động chuyển biến tích cực.
- Nhân sự được sắp xếp, điều chuyển hợp lý, không để xảy ra tình trạng dư thừa hay thiếu hụt.

7.3. Ứng dụng công nghệ và số hóa:

- Đã xây dựng kế hoạch số hóa đến năm 2025, duy trì phần mềm quản lý nhân sự và dự án FastCons.
- Các năm tiếp theo sẽ tiếp tục số hóa trong quản lý thi công và kiểm soát công việc toàn hệ thống.

7.4. Tái cấu trúc, đổi mới doanh nghiệp:

- Hoàn thiện và triển khai chiến lược kinh doanh đến năm 2025, tầm nhìn 2030.
- Mô tả chức năng phòng ban phù hợp với sơ đồ tổ chức và mô hình vận hành mới.

7.5. Kế hoạch - ISO:

- Việc xây dựng và báo cáo kế hoạch sản xuất kinh doanh được thực hiện đúng quy định.
- Duy trì đánh giá chất lượng theo ISO 9001:2015, áp dụng nghiêm túc vào quản lý thi công và đầu tư.

CHƯƠNG II

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 & CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

I. MỤC TIÊU:

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 được thông qua.
- Hoàn tất công tác đòi nợ tồn đọng trong lĩnh vực xây lắp từ năm 2024 trở về trước.
- Đưa dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân vào kinh doanh bán căn hộ trong năm 2025.
- Triển khai đầu tư mới tối thiểu 01 dự án căn hộ Nhà ở xã hội trong năm 2025.

II. CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025:

Trên cơ sở đánh giá các yếu tố có ảnh hưởng tích cực và tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nêu trên; dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của HĐQT Công ty trình Đại hội Cổ đông với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- + Giá trị sản lượng: 3.198 tỷ đồng, tăng trưởng 151 % so với năm 2024
- + Giá trị doanh thu: 3.053 tỷ đồng, tăng trưởng 161 % so với năm 2024
- + Giá trị đầu tư phát triển: 845 tỷ đồng, tăng trưởng 321 % so với năm 2024
- + Giá trị lợi nhuận: 48,5 tỷ đồng, tăng trưởng 316 % so với năm 2024
- + Giá trị thu hồi vốn: 2.068,3 tỷ đồng, tăng trưởng 25,7 % so với năm 2024

(Số liệu chi tiết xem bảng tổng hợp các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 – Phần số liệu hoạt động – Trang 21)

III. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CÁC MỤC TIÊU KẾ HOẠCH 2025:

1. HOẠT ĐỘNG XÂY LẮP:

1.1. Công tác tiếp thị đấu thầu:

a. Phát triển dự án xây lắp và công tác tiếp thị đấu thầu:

- Tập trung tiếp thị đấu thầu các dự án hạ tầng, giao thông và công nghiệp.
- Nâng tỷ lệ trúng thầu lên tối thiểu 30% trên tổng số dự án tham gia đấu thầu.
- Quyết liệt đeo bám các gói thầu đã chào giá đang chờ kết quả.
- Nghiên cứu định hướng thị trường. Tập trung tiếp thị đấu thầu các Dự án hạ tầng, giao thông và công nghiệp từ các tỉnh khu vực miền Trung trở vào.

b. Công tác đánh giá, quản lý nhà thầu phụ/ nhà thầu phụ:

- Đánh giá và lựa chọn nhà thầu phụ/ nhà cung cấp phù hợp và có năng lực.
- Xây dựng chuẩn hóa các Hợp đồng giao thầu để áp dụng chung cho các dự án xây lắp.

c. Xây dựng các quan hệ hợp tác chiến lược:

- Duy trì và phát triển tốt các mối quan với các chủ đầu tư/ nhà thầu/ tổng thầu lớn để tiến tới hợp tác chiến lược trong lĩnh vực thi công xây lắp.
- Ưu tiên hợp tác thực hiện các dự án có yếu tố nước ngoài, các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ, nguồn vốn ngân sách.

1.2. Công tác quản lý dự án xây lắp:

- Kết hợp với các Ban điều hành công trình lập tiến độ tổng thể và chi tiết tất cả các gói thầu đang thi công; lập kế hoạch thanh toán thu hồi vốn và công tác cung cấp vật tư để theo dõi, giám sát, đơn đốc các Ban điều hành công trình thực hiện theo kế hoạch đã cam kết.
- Kết hợp với bộ phận phát triển sản phẩm của Công ty tìm kiếm các loại vật tư thay thế có chất lượng, giá thành rẻ; tích lũy các chủng loại vật liệu, các đầu mối vật liệu, các nhà máy sản xuất nhằm tối ưu chi phí vật tư khi thi công các dự án.
- Chủ động đề xuất các giải pháp thay thế (cả về vật liệu, kết cấu, biện pháp thi công...) nhằm giảm giá thành thi công để có giá dự thầu tốt nhất.
- Theo dõi, đơn đốc nhằm đẩy mạnh công tác thanh quyết toán các công trình.

2. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP:

- Trên cơ sở kế hoạch SXKD năm 2025, xây dựng và trình kế hoạch đầu tư nâng cấp năng lực sản xuất ở mức độ tiết kiệm nhất, hiệu quả cao nhất.
- Tăng cường công tác tiếp thị, xúc tiến tìm kiếm đối tác mới để có nguồn việc, tăng doanh thu.
- Xây dựng giá cả dự thầu phù hợp nhằm đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời thầu.
- Thu hồi triệt để các công nợ tồn đọng để có nguồn vốn phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Đẩy nhanh tiến độ gia công đáp ứng tiến độ của từng hạng mục công trình.
- Tổ chức tốt công tác lập biện pháp, giải pháp tổ chức sản xuất và thi công để tối ưu hóa chi phí.

3. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THƯƠNG MẠI:

- Tập trung nguồn hàng cung cấp cho nội bộ, đặc biệt là dự án nhà ở xã hội tại Đồng Nai. Tiếp cận các đối tác trong ngành xây dựng cầu đường, hạ tầng.
- Tăng cường bán xi măng cho các đơn vị đang thi công các dự án đầu tư công, các đối tác đang có giao dịch với Công ty mẹ và thầu phụ. Đồng thời, tăng cường công tác tiếp thị xi măng vào các trạm trộn bê tông để tăng sản lượng, doanh thu và lợi nhuận.
- Tập trung công tác thu hồi vốn để xoay vòng vốn nhanh. Tìm hiểu và đánh giá năng lực tài chính khách hàng kỹ càng, không được để khách hàng nợ lâu, nợ xấu.
- Công ty CP Thương mại Chương Dương phối hợp cùng Công ty mẹ để làm việc với ngân hàng nhằm tăng hạn mức, vay thêm vốn để mở rộng mặt hàng, khách hàng nhằm tăng sản lượng, doanh thu.

4. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN:

- Tập trung triển khai lập thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho cư dân các dự án Tân Hương Tower, NOXH Chương Dương Home; phải đảm bảo hoàn thành trong năm 2025. Thu hồi vốn còn lại của những khách hàng chưa đóng.
- Triển khai mở bán căn hộ đối với dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân trong năm 2025.
- Đẩy nhanh việc cho thuê diện tích các mặt bằng còn trống.
- Đối với công tác đầu tư: hoàn thành thủ tục đầu tư các dự án bất động sản:

+ Dự án Central Garden 2:

- 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).

- 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.
- + **Dự án Nhà ở xã hội tại Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai:**
 - Thiết kế thi công và lập phương án thi công cọc đại trà.
 - Xin phép xây dựng.
 - Triển khai thi công phần cọc đại trà, tầng hầm của dự án.
 - Quản lý chặt chẽ nguồn nhân sự, dòng tiền và các công việc để dự án được thực hiện đúng tiến độ và đạt hiệu quả cao.
 - Đăng tải thông tin về dự án lên trang web của Sở Xây dựng.
- + **Dự án KDC Đông cầu Hương An - Quảng Nam:**
 - Bám sát các công việc đang triển khai, đánh giá lại hiệu quả dự án để báo cáo HĐQT quyết định.
 - Đã có phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 thì tiến hành công tác đền bù giải phóng mặt bằng.
 - Triển khai các thủ tục pháp lý để xin phép xây dựng và thực hiện các bước cần thiết tiếp theo.
- + **Dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home:**
 - Tìm đối tác hợp tác đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại: xem xét quy hoạch xuống thấp tầng (2-3 tầng) và chuyển nhượng sang công ty khác để đầu tư.
 - Đối với Trường học và 1.600 m² đất giai đoạn 2: làm việc với UBND Tp. Thủ Đức để xin chủ trương đầu tư nhà trẻ.
 - Quyết toán dự án và hoàn tất việc bàn giao hạ tầng cho cơ quan quản lý Nhà nước.
 - Thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận chủ quyền cho cư dân tại dự án.
 - Thu hồi vốn còn lại của những khách hàng chưa đóng.
- + **Dự án Tân Hương Tower:**
 - Làm việc với cơ quan nhà nước về chủ trương đầu tư trường học, thống nhất đầu tư Trường THCS hay Trường mầm non.
 - Làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước để xác định nghĩa vụ tài chính cho phân đất chung cư, thủ tục nộp tiền sử dụng đất và triển khai làm sổ hồng cho cư dân.
- + **Dự án Nhà ở xã hội tại Đà Nẵng:**

Công ty đã trúng thầu dự án, đang tiến hành các thủ tục khởi công dự án vào cuối năm 2025.
- + **Dự án Nhà ở xã hội tại Đồng Nai:**

Theo dõi thông tin từ chính quyền địa phương và đăng ký tham gia thực hiện dự án.
- Đầu tư mua bán - sáp nhập (M&A): Tổ chức tìm kiếm, đánh giá và đàm phán để đầu tư M&A vào doanh nghiệp bất động sản nhằm nâng cao năng lực của CDC.

5. HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ QUẢN LÝ NHÀ:

- Tăng cường tiếp thị đấu thầu tại các tòa nhà ngoài các tòa nhà Công ty Serland đang quản lý để gia tăng doanh thu.

- Tiếp tục thực hiện các biện pháp để thu hồi công nợ phí quản lý của cư dân.
- Nâng cao chất lượng các dịch vụ trong quản lý tòa nhà của Công ty Serland.

6. CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG KHÁC:

6.1. Công tác tổ chức hành chính nhân sự:

a. Công tác hành chính, pháp chế:

- Số hóa các hoạt động quản lý điều hành Công ty; phát triển CNTT và xây dựng giải pháp hệ thống hóa ngân hàng dữ liệu đối với tất cả dữ liệu của CDC. Đưa phần mềm quản lý công việc Fastcons vào triển khai hoạt động ngay từ đầu năm 2025.
- Triển khai các hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo dựng không gian văn phòng làm việc văn minh, hiện đại, chuyên nghiệp.
- Thực hiện công tác pháp chế chuyên nghiệp, hiệu quả.

b. Công tác nhân sự:

- Tiếp tục xây dựng và thực hiện kế hoạch đào tạo và tuyển dụng nhân sự để đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh.
- Tiếp tục rà soát và sắp xếp lao động tại Công ty mẹ và các Công ty thành viên.
- Duy trì đánh giá hiệu quả công việc trong tất cả các vị trí làm việc.

6.2. Công tác Tài chính Kế toán:

a. Công tác Tài chính:

- Xây dựng phương án để mở hạn mức tín dụng, huy động vốn vay, đảm bảo nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Đánh giá các chỉ tiêu tài chính hiện tại và so sánh với chỉ số của Ngành. Xây dựng hệ thống cảnh báo và quản trị rủi ro.
- Tổ chức soát xét, đánh giá chi phí và hiệu quả kinh doanh của từng lĩnh vực.
- Triển khai tăng vốn điều lệ Công ty trong năm 2025.

b. Công tác Kế toán:

- Áp dụng động bộ và triệt để phần mềm kế toán cho cả hệ thống.
- Theo dõi, đơn đốc thu hồi công nợ, thu hồi vốn hàng tuần, hàng tháng.
- Phân tích hiệu quả, lãi/lỗ định kỳ hàng quý tại các công trình đang thi công, soát xét đánh giá hiệu quả của các dự án đã hoàn thành.
- Rà soát lại hiệu quả hoạt động của các Công ty thành viên (doanh thu - chi phí, thực thu - thực chi).

c. Công tác Kiểm toán nội bộ:

- Tiếp tục xây dựng phương án thực hiện kiểm toán cả năm cho toàn bộ hệ thống, bao gồm tại Công ty Mẹ, các Ban điều hành, các Công ty thành viên.
- Tổ chức kiểm tra, kiểm toán, lập báo cáo đánh giá theo kế hoạch hoặc đột xuất theo yêu cầu.

IV. MỘT SỐ GIẢI PHÁP KHÁC ĐỂ ĐẢM BẢO ĐẠT CÁC MỤC TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025:

1. Đối với các chỉ số phát triển dự án và thi công phải lập dự phòng giá trị từ 10-20% cho mỗi lĩnh vực hoạt động.
2. Đẩy mạnh công tác đầu tư để nhanh chóng triển khai Dự án, gia tăng khối lượng công việc xây lắp cho Công ty.

TP.HCM, ngày 21 tháng 05 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

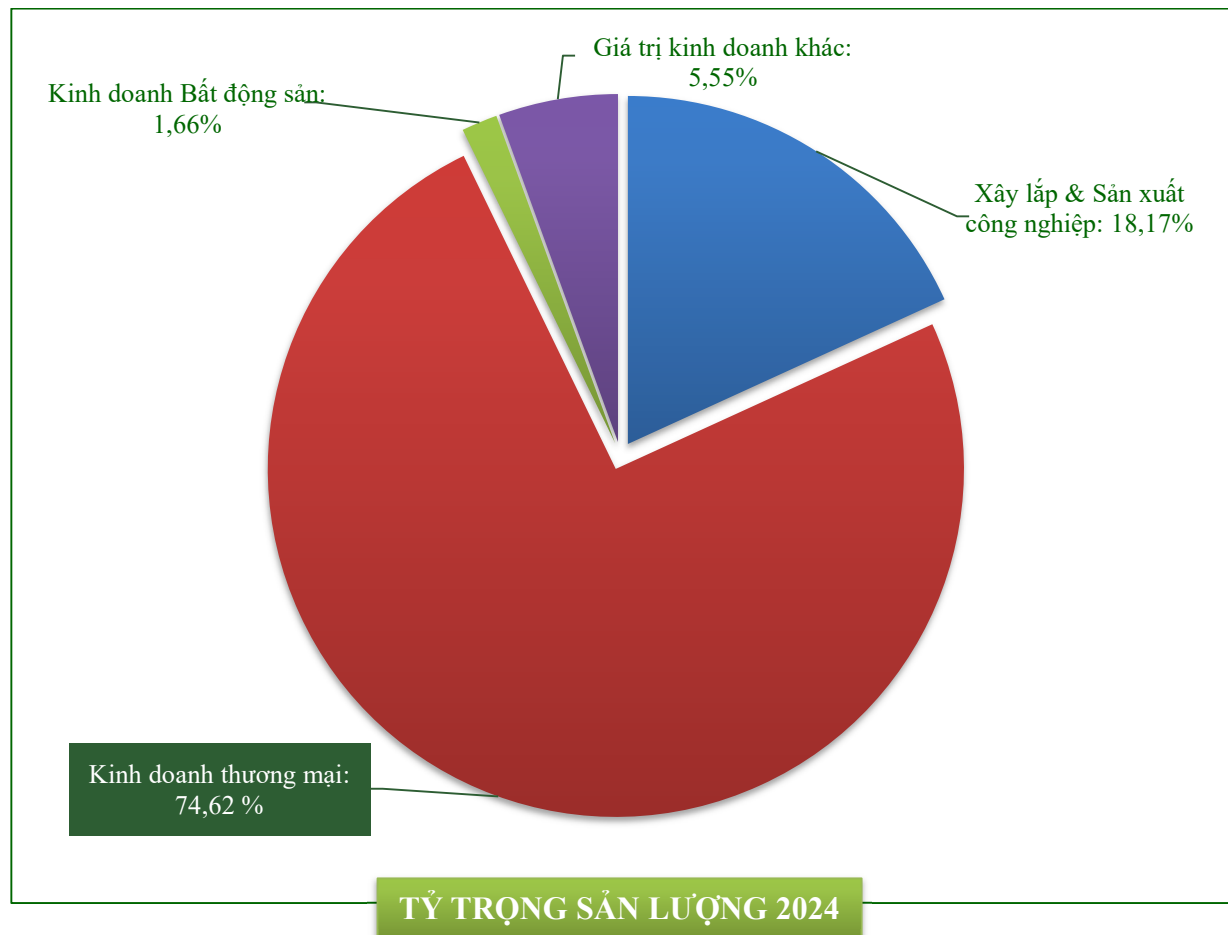


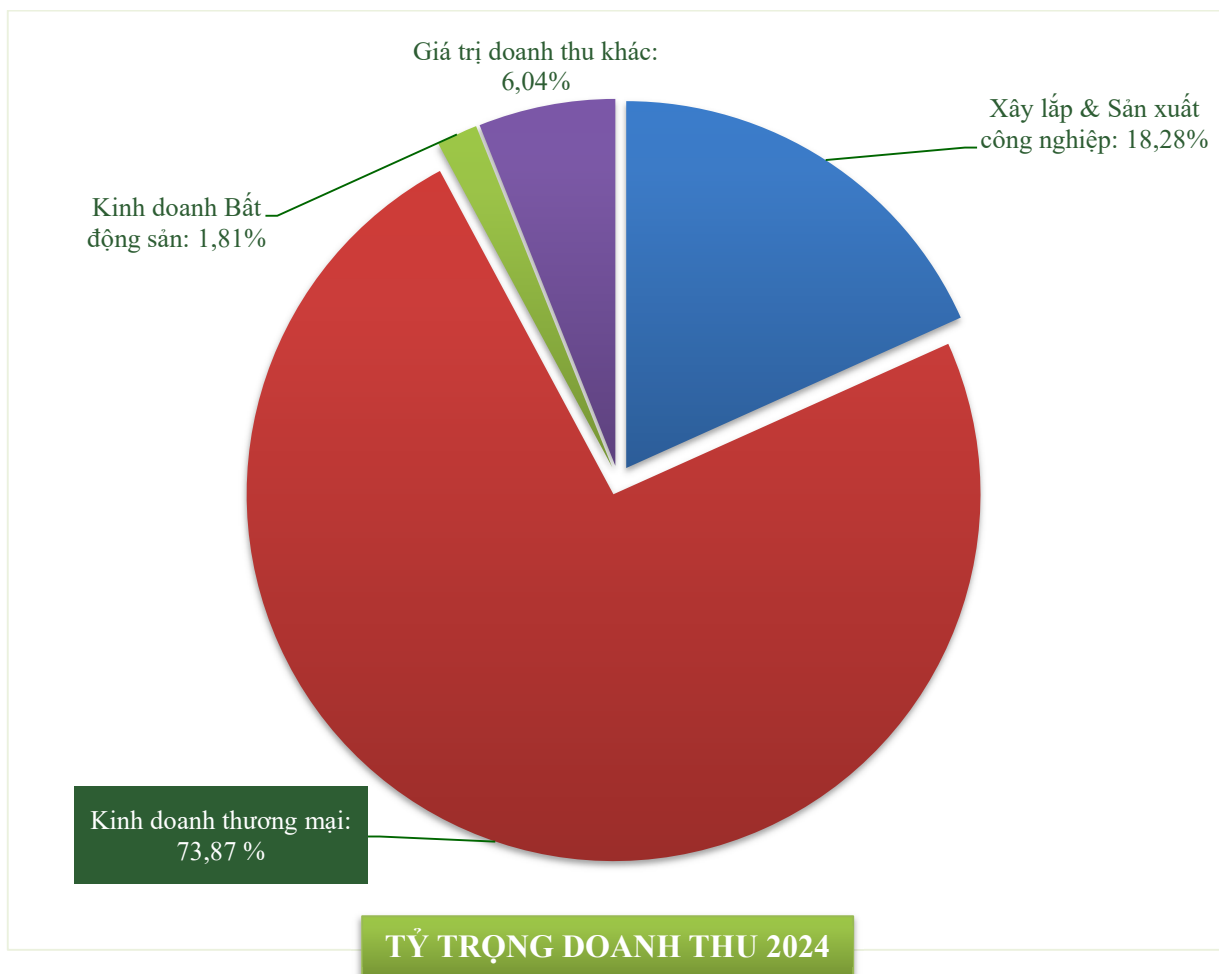
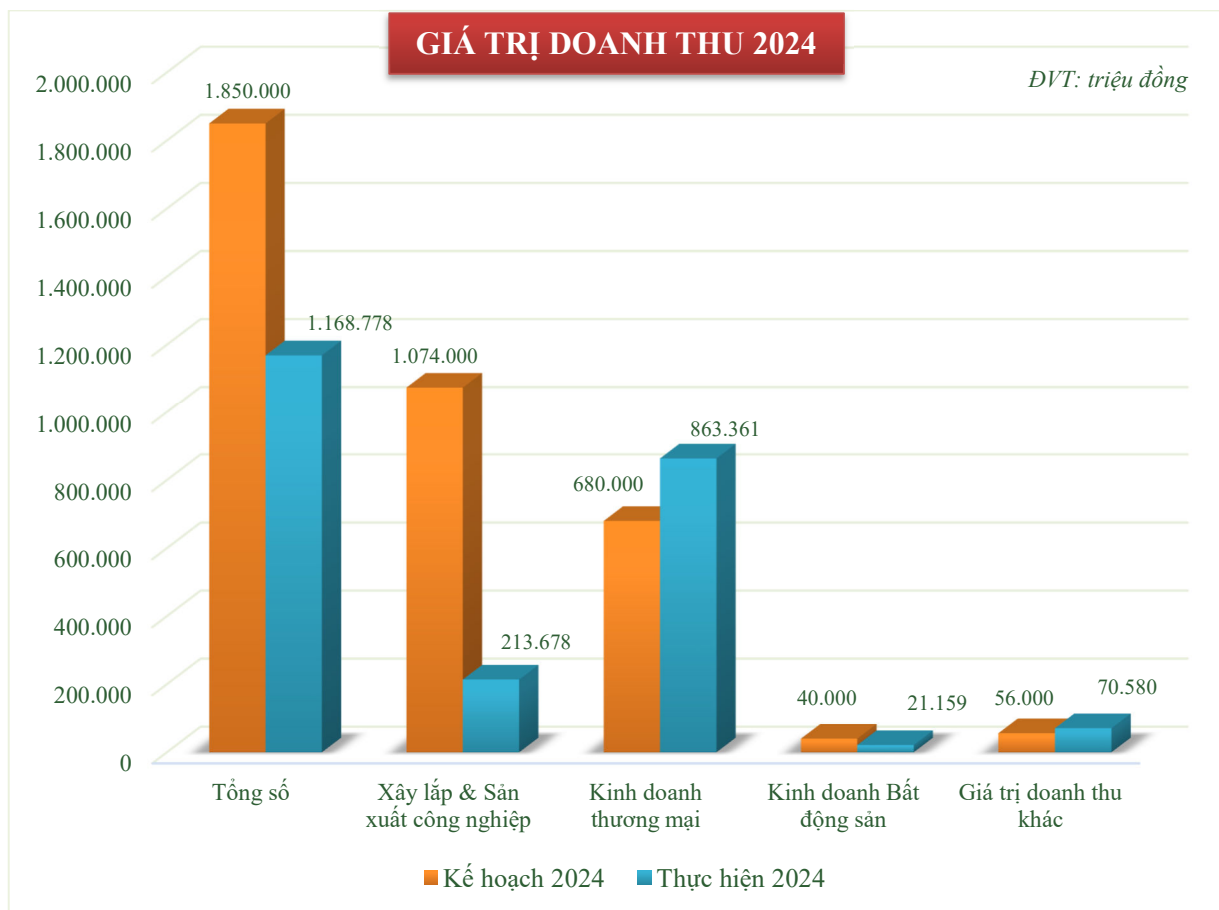
VĂN MINH HOÀNG



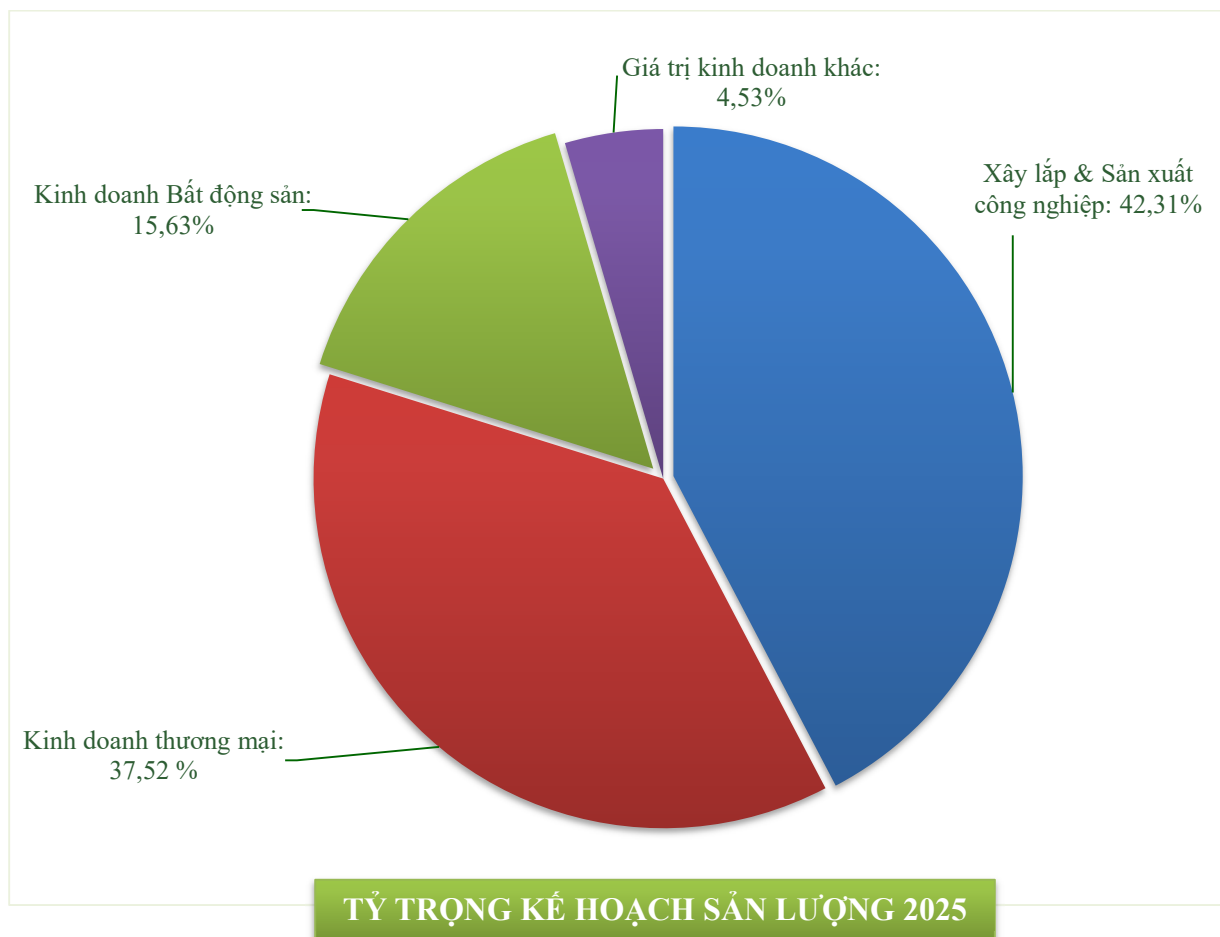
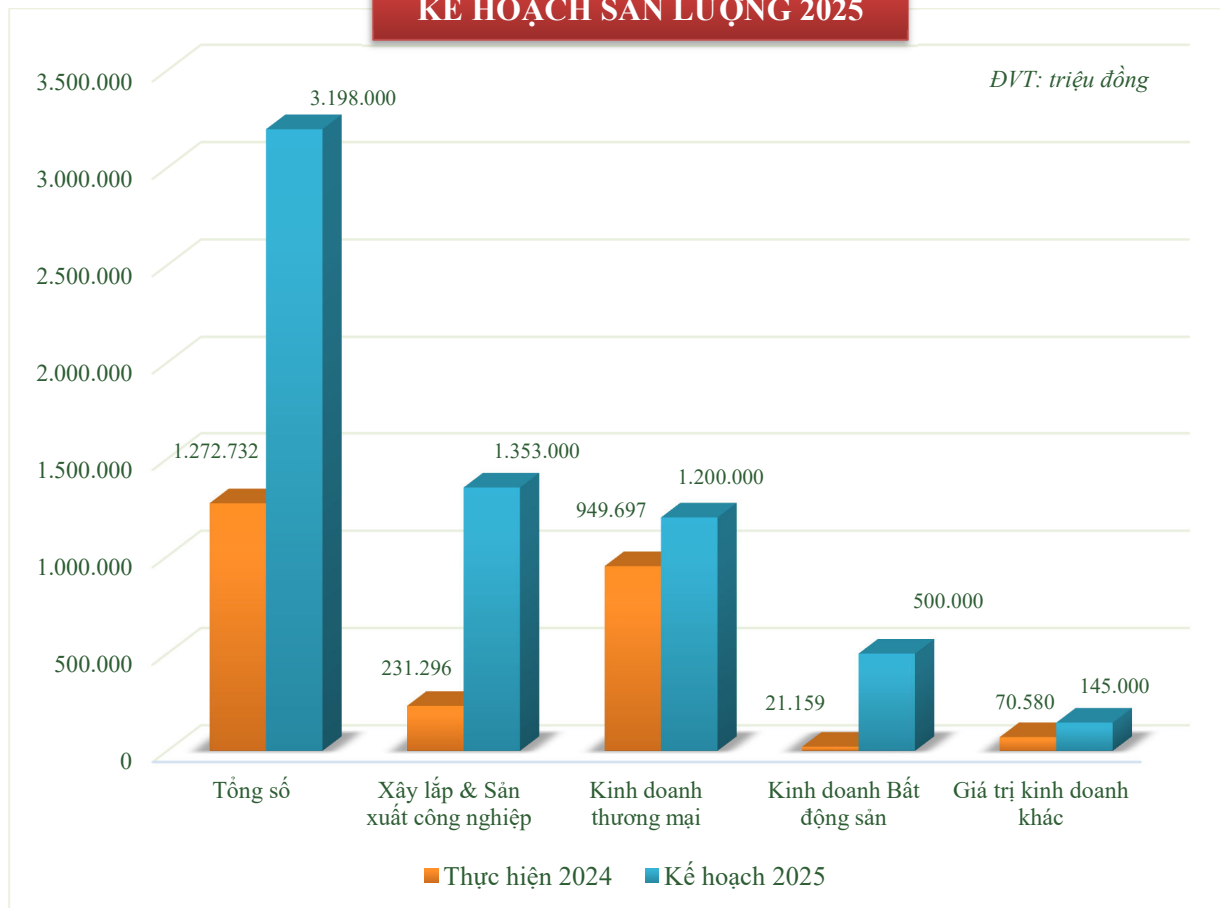
SỐ LIỆU HOẠT ĐỘNG

GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG 2024

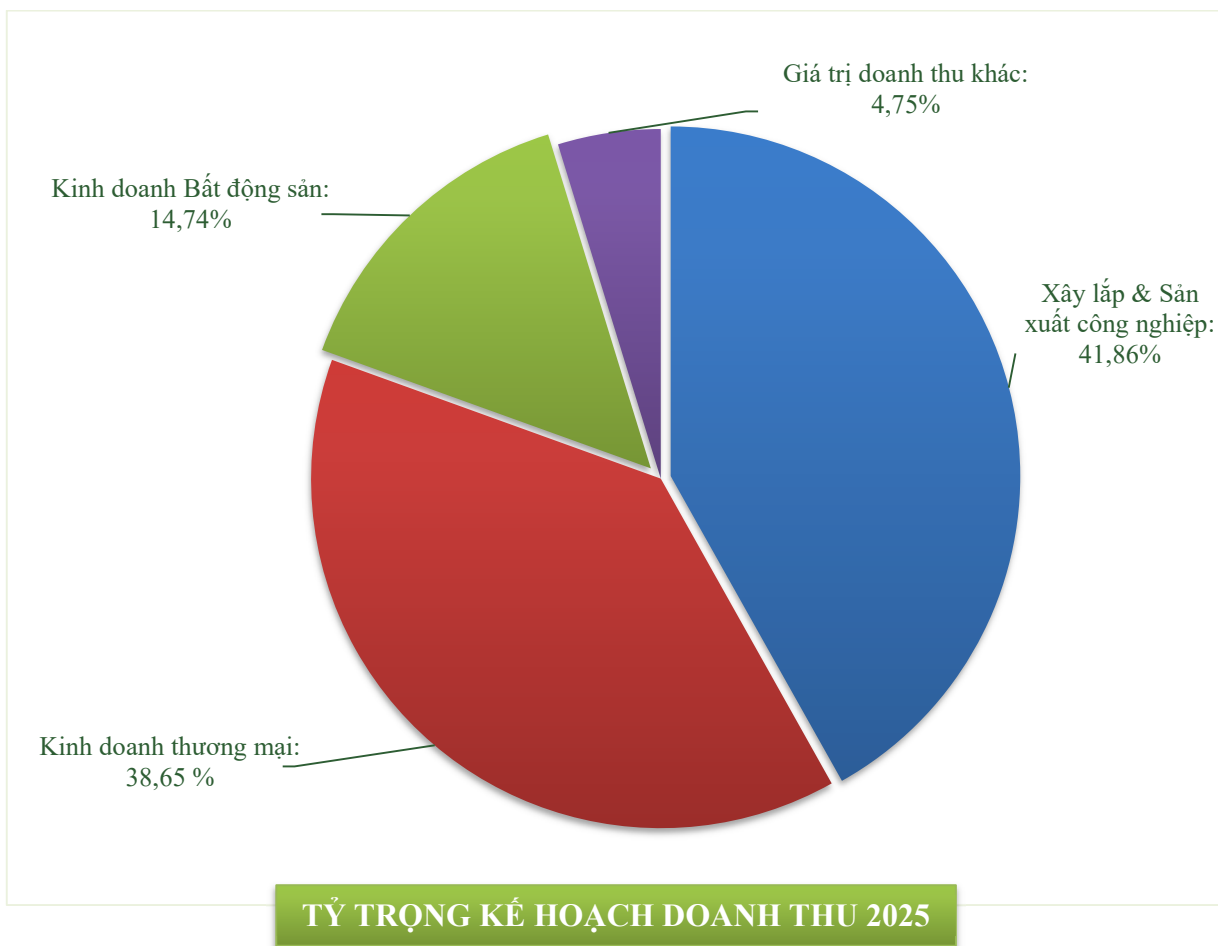
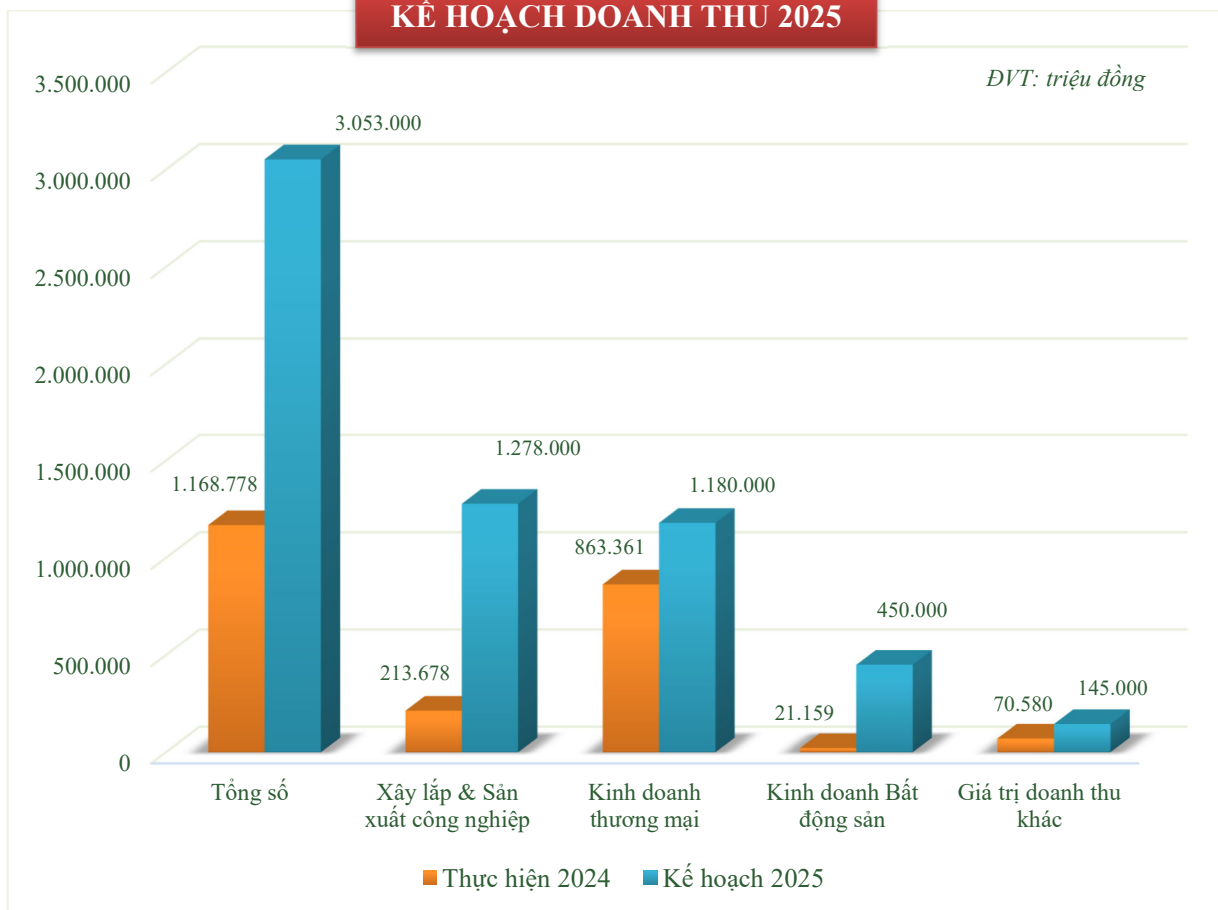




KẾ HOẠCH SẢN LƯỢNG 2025



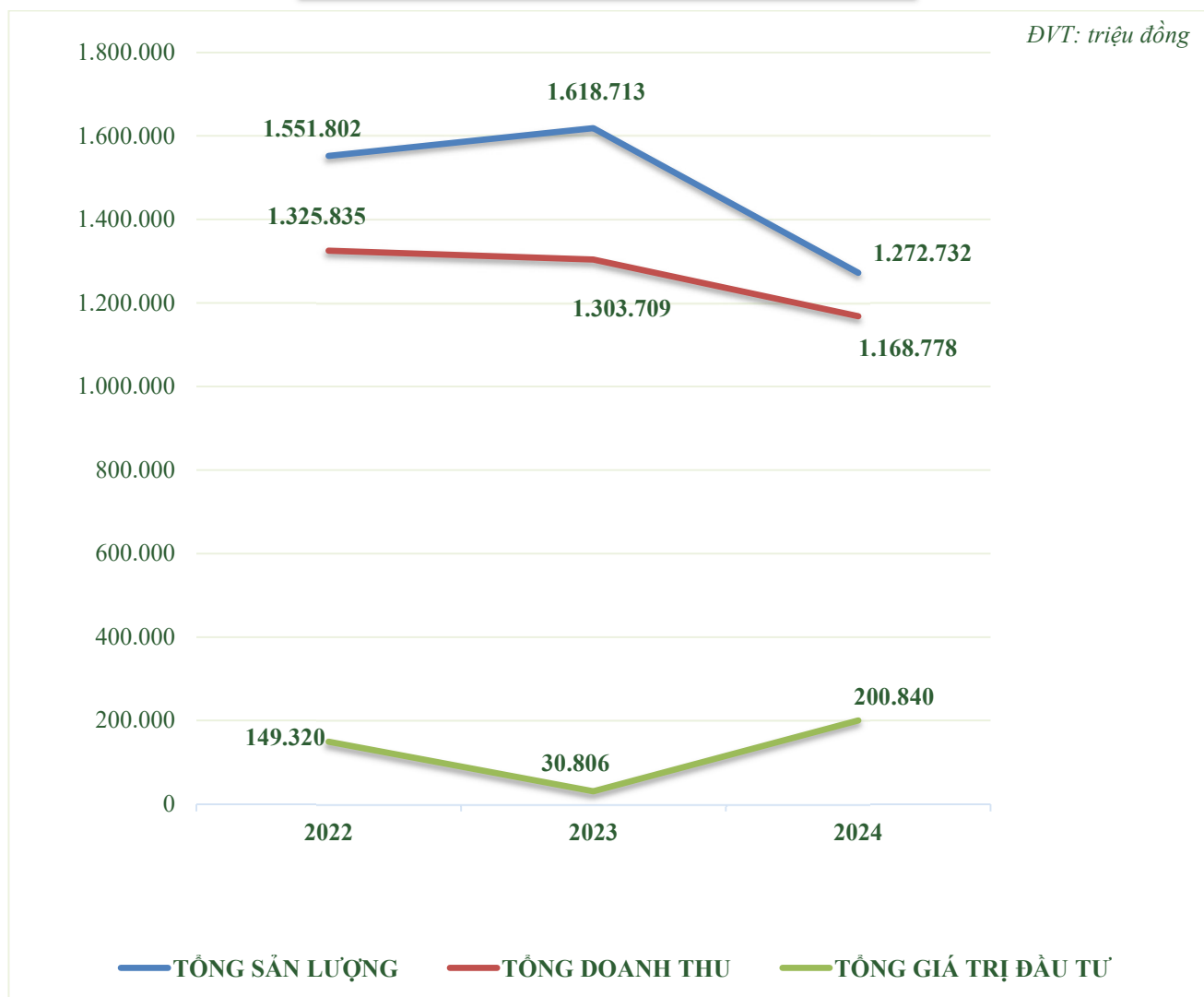
KẾ HOẠCH DOANH THU 2025



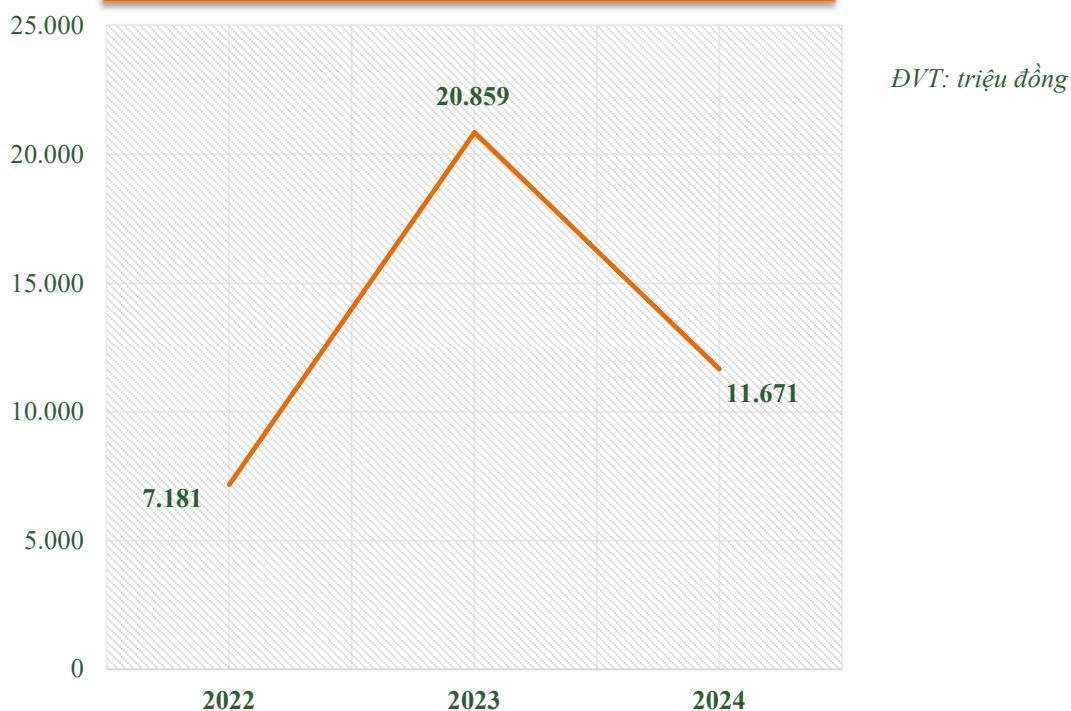
**BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU KINH DOANH
(3 NĂM LIÊN KÈ)**

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN		
			2022	2023	2024
1	TỔNG GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	tr.đồng	1.551.802	1.618.713	1.272.732
2	TỔNG GIÁ TRỊ DOANH THU	tr.đồng	1.325.835	1.303.709	1.168.778
3	TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	tr.đồng	149.320	30.806	200.840
4	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	tr.đồng	7.181	20.859	11.671
5	TỔNG TÀI SẢN	tr.đồng	1.643.962	1.805.882	2.006.032

BIỂU ĐỒ THỰC HIỆN 3 NĂM LIÊN KÈ



LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ 3 NĂM LIÊN KÈ



TỔNG TÀI SẢN 3 NĂM LIÊN KÈ



KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2025

Đơn vị tính: đồng

STT	TÊN DỰ ÁN	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	KẾ HOẠCH GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ NĂM 2025
1	DỰ ÁN CENTRAL GARDEN 2 ❖ Địa điểm: Hóc Môn ❖ Quy mô: - Diện tích toàn khu: 13,5 ha - Diện tích giai đoạn 1: 4,2 ha - Diện tích giai đoạn 2: 9,3 ha ❖ Bao gồm: - Chung cư cao 20 tầng - 90 căn biệt thự 160m ² /1 căn (4 tầng) - 187 căn nhà liền kề 100m ² /1 căn (4 tầng) - 112 căn Shop House 100m ² /1 căn (4 tầng)	- GĐ 1: 2.502.000.000.000 - GĐ 2: 3.424.000.000.000	450.000.000.000
2	DỰ ÁN KDC ĐÔNG CẦU HƯƠNG AN – TỈNH QUẢNG NAM ❖ Địa điểm: Thị trấn Hương An, Huyện Quế Sơn, Tỉnh Quảng Nam ❖ Quy mô: 22,4 ha	788.000.000.000	35.000.000.000
3	DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN KHÁC		250.000.000.000
4	ĐẦU TƯ M&A		100.000.000.000
5	ĐẦU TƯ MÁY MÓC THIẾT BỊ		10.000.000.000
	TỔNG CỘNG		845.000.000.000

KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2024	THỰC HIỆN NĂM 2024	TH 2024/ KH 2024
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	2.050.000	1.272.732	62%
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	1.230.000	231.296	19%
2	Giá trị kinh doanh thương mại	724.000	949.697	131%
3	Giá trị kinh doanh bất động sản	40.000	21.159	53%
4	Giá trị kinh doanh khác	56.000	70.580	126%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	1.850.000	1.168.778	63%
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	1.074.000	213.678	20%
2	Giá trị kinh doanh thương mại	680.000	863.361	127%
3	Giá trị kinh doanh bất động sản	40.000	21.159	53%
4	Giá trị doanh thu khác	56.000	70.580	126%
III	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	400.000	200.840	50%
1	Đầu tư dự án BĐS	310.000	200.840	65%
2	Đầu tư M&A	80.000		
3	Đầu tư máy móc thiết bị	10.000		
IV	LỢI NHUẬN	47.500	11.671	25%
1	Lợi nhuận trước thuế	47.500	11.671	25%

TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	THỰC HIỆN 2024	KẾ HOẠCH 2025	TĂNG TRƯỞNG KH 2025 SO VỚI TH 2024
I	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	1.272.732	3.198.000	151%
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	231.296	1.353.000	485%
2	Giá trị kinh doanh thương mại	949.697	1.200.000	26%
3	Giá trị kinh doanh bất động sản	21.159	500.000	2.263%
4	Giá trị kinh doanh khác	70.580	145.000	105%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	1.168.778	3.053.000	161%
1	Giá trị xây lắp & sản xuất công nghiệp	213.678	1.278.000	498%
2	Giá trị kinh doanh thương mại	863.361	1.180.000	37%
3	Giá trị kinh doanh bất động sản	21.159	450.000	2.027%
4	Giá trị doanh thu khác	70.580	145.000	105%
III	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	200.840	845.000	321%
1	Đầu tư dự án BĐS	200.840	735.000	266%
2	Đầu tư M&A		100.000	
3	Đầu tư máy móc thiết bị		10.000	
IV	LỢI NHUẬN	11.671	48.500	316%
1	Lợi nhuận trước thuế	11.671	48.500	316%



**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2024
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

Số:50/BC-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 21 tháng 5 năm 2025

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng Quản trị báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động quản trị Công ty năm 2024 và phương hướng hoạt động của HĐQT công ty trong năm 2025.

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương hiện nay gồm:

- Ông **Nguyễn Ngọc Bền** - Chủ tịch HĐQT
- Ông **Văn Minh Hoàng** - Tv. HĐQT, Tổng Giám đốc
- Ông **Nguyễn Hoài Nam** - Tv. HĐQT độc lập, Chủ tịch UBKT Công ty.
- Ông **Trần Mai Cường** - Tv. HĐQT.
- Ông **Đào Văn Sơn** - Tv. HĐQT (Tham gia HĐQT tháng 4/2024).

Trong năm 2024, HĐQT tổ chức **04** buổi họp định kỳ, đột xuất và 45 lần bằng hình thức lấy ý kiến thành viên HĐQT trong năm 2024. (46 Nghị quyết/ 29 Quyết định và các văn bản khác)

II. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Đánh giá chung

- Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 đạt khoảng 80% so với kế hoạch đề ra. Công tác đấu thầu xây lắp đã có những bước chấn chỉnh, tăng cường nguồn lực, tuy nhiên tỷ lệ trúng thầu vẫn còn thấp.
- Hoạt động đầu tư bất động sản ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, đặc biệt là công tác chuẩn bị hồ sơ đấu thầu các dự án nhà ở xã hội đạt hiệu quả. Công ty đã trúng thầu dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân (Biên Hòa, Đồng Nai), dự án Nhà ở xã hội tại Đà Nẵng. Dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân đang triển khai thi công, dự kiến hoàn thành đầu tư vào năm 2026; Dự án nhà ở xã hội tại Đà Nẵng đang được triển khai công tác chuẩn bị đầu tư, phần đầu khởi công vào quý 4/2025 hoặc quý 1/2026.
- Ban lãnh đạo đã chủ động, linh hoạt trong điều hành, áp dụng nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn, giúp công ty đạt được những kết quả đáng khích lệ trong năm 2024:
 - Doanh thu: 1.168,7 tỷ đồng, đạt 63% kế hoạch
 - Lợi nhuận: 11,6 tỷ đồng, đạt 25% kế hoạch
 - Thu hồi vốn: 1.644,3 tỷ đồng, đạt 102% kế hoạch

2. Một số hạn chế:

- Công tác tiếp thị đấu thầu chưa đạt kết quả như kỳ vọng, tỷ lệ trúng thầu còn thấp.
- Mạng xây lắp tiếp tục gặp khó khăn, khối lượng công việc chưa ổn định, năng suất và hiệu quả thi công chưa cao.

- Trong lĩnh vực kinh doanh nhà, tiến độ hoàn tất thủ tục pháp lý để cấp giấy chứng nhận sở hữu tại các dự án như Tân Hương Tower và Chương Dương Home còn chậm, chủ yếu do vướng mắc từ quy trình giải quyết của cơ quan chức năng.

3. Đánh giá tình hình hoạt động:

- Hội đồng Quản trị (HDQT) đã tổ chức triển khai và giám sát việc thực hiện các nghị quyết một cách nghiêm túc, liên tục theo dõi hoạt động của bộ máy điều hành thông qua kiểm tra thực tế, báo cáo định kỳ và các công cụ giám sát khác nhằm kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các tồn tại.
- Trách nhiệm từng thành viên HDQT được phân công rõ ràng, bảo đảm hiệu quả trong công tác quản trị và giám sát.
- Các thành viên HDQT tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ và đột xuất, tích cực đóng góp ý kiến hỗ trợ Ban điều hành hoàn thành nhiệm vụ được giao.
- Thành viên HDQT độc lập và Ủy ban Kiểm toán đã xây dựng kế hoạch giám sát theo đúng quy định pháp luật và quy chế tổ chức của công ty.
- HDQT đã nghiêm túc tuân thủ các quy định về công bố thông tin Báo cáo tài chính định kỳ và báo cáo tình hình quản trị công ty định kỳ, công bố thông tin đột xuất theo yêu cầu theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Ban điều hành đã nỗ lực thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo Điều lệ công ty và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HDQT. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh chưa đạt kế hoạch.

4. Thực hiện việc triển khai Nghị quyết Đại hội:

- HDQT hoạt động theo nguyên tắc tập thể, tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ công ty. Các cuộc họp đều được chuẩn bị nội dung cụ thể, thông báo đầy đủ đến từng thành viên.
- Việc triển khai và giám sát thực hiện nghị quyết được thực hiện nghiêm túc. Tuy vậy, một số nội dung vẫn chưa đạt hiệu quả như kỳ vọng, đặc biệt là công tác thanh quyết toán khối lượng xây lắp, thu hồi vốn, tiến độ thi công, hiệu quả công trình, đấu thầu và tìm kiếm việc làm. Các chỉ tiêu kinh tế quan trọng chưa hoàn thành theo Nghị quyết Đại hội.
- Việc tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 hoàn thành mục tiêu đề ra.
- Hoạt động đầu tư chưa triển khai đúng tiến độ, kế hoạch M&A doanh nghiệp chưa hoàn tất.

5. Công tác Quan hệ cổ đông và Công bố thông tin:

• Công bố thông tin:

- Công ty đã thực hiện đầy đủ, kịp thời các báo cáo tài chính quý, bán niên và năm; báo cáo tình hình quản trị công ty, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị và các thông tin bất thường theo đúng quy định.
- Nội dung công bố thông tin đảm bảo tính trung thực, chính xác, minh bạch, góp phần nâng cao uy tín và niềm tin của nhà đầu tư, cổ đông vào hoạt động của Công ty.
- Không phát sinh trường hợp vi phạm về nghĩa vụ công bố thông tin trong năm 2024.

• Quan hệ cổ đông:

- Công ty duy trì việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên đúng thời hạn, thực hiện đầy đủ các bước chuẩn bị, công bố tài liệu, lấy ý kiến cổ đông theo đúng quy trình và quy định pháp luật.
- Thông tin liên quan đến hoạt động điều hành, kế hoạch kinh doanh, báo cáo tài chính... được công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Công ty và Cổng thông tin điện tử của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE ECM).
- Công tác tiếp nhận, xử lý và phản hồi các yêu cầu của cổ đông được thực hiện đầy đủ, đúng chức năng, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cổ đông theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Công ty đã tuân thủ tốt các quy định pháp luật về công bố thông tin và đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của cổ đông. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục tăng cường tính chủ động, minh bạch, kịp thời trong công bố thông tin và cải thiện hơn nữa chất lượng quan hệ cổ đông, hướng tới chuẩn mực quản trị công ty hiện đại và chuyên nghiệp

III. HOẠT ĐỘNG BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY NĂM 2024

Trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương đã có nhiều nỗ lực trong công tác điều hành, triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị. Mặc dù phải đối mặt với nhiều khó khăn từ biến động thị trường xây dựng, bất động sản cũng như các yếu tố khách quan khác, Ban điều hành vẫn giữ được sự chủ động, linh hoạt trong quản trị doanh nghiệp, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh được duy trì ổn định.

- HĐQT đánh giá cao sự chủ động, linh hoạt và sáng tạo quyết tâm của Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể CBNV Công ty trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ giúp Công ty hoàn thành các chỉ tiêu, đi theo đúng chiến lược đề ra, cụ thể như sau:

1. Điểm mạnh:

- Ban điều hành thể hiện tinh thần tập trung, quyết đoán và phản ứng kịp thời trong bối cảnh nguồn lực tài chính còn hạn chế.
- Công tác giám sát, quản lý các đầu việc được triển khai chặt chẽ, đảm bảo tiến độ và hiệu quả.
- Đội ngũ nhân sự chủ chốt được duy trì ổn định, tạo nền tảng vận hành thông suốt cho các hoạt động trọng yếu.
- Các kế hoạch đầu tư được triển khai bám sát lộ trình, phù hợp với định hướng chiến lược của Hội đồng Quản trị và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

2. Điểm yếu:

- Công tác thu hồi công nợ còn thiếu quyết liệt, hiệu quả chưa cao, nợ xấu chưa được triển khai quyết liệt dẫn đến dòng tiền gặp nhiều áp lực.
- Chưa thiết lập được hệ thống KPI nhằm thúc đẩy tăng năng suất và tạo động lực rõ ràng cho toàn Công ty.
- Công tác tuyển dụng, sắp xếp nhân sự chưa hiệu quả dẫn đến việc triển khai một số nhiệm vụ còn nhiều ách tắc, chậm.
- Việc ứng dụng công nghệ thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ quản trị và vận hành vẫn còn chậm, chưa đáp ứng yêu cầu đổi mới nâng cao năng suất lao động.

3. Cơ hội:

- Trong bối cảnh nền kinh tế đang được tái cấu trúc mạnh mẽ, đặc biệt từ các lĩnh vực kinh doanh trọng yếu của Công ty, đây là thời cơ đặc biệt giúp Công ty định hình lại mô hình hoạt động, xây dựng thương hiệu để tái định vị Công ty trên thị trường xây dựng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh thương mại.
- Nhiều chính sách vĩ mô được điều chỉnh theo hướng hỗ trợ doanh nghiệp, tạo hành lang pháp lý thuận lợi cho giai đoạn phát triển mới.
- Các hoạt động đầu tư của Công ty đã bắt đầu hình thành nền tảng cho chu kỳ phát triển kế tiếp, góp phần vào chiến lược tái cơ cấu toàn diện.

4. Thách thức:

- Hạn chế về nguồn vốn vẫn là áp lực lớn, đòi hỏi bộ máy điều hành phải nâng cao năng lực quản trị tài chính và sử dụng nguồn lực hiệu quả.
- Chất lượng nhân sự chưa còn yếu, cần xây dựng cơ chế đào tạo nâng cao năng lực chuyên môn và cập nhật kiến thức thường xuyên.
- Thương hiệu và năng lực cạnh tranh của Công ty đang bị suy giảm do chậm đổi mới, chậm thay đổi tư duy trong cách làm, cần tái định vị lại hình ảnh doanh nghiệp trên thị trường.

Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động nhưng cũng đồng thời mở ra các cơ hội từ chính sách hỗ trợ của Nhà nước, Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện vai trò điều hành linh hoạt, chủ động rà soát, điều chỉnh phương thức triển khai phù hợp với tình hình thực tế. Để tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong giai đoạn tới, Công ty cần mạnh dạn đổi mới tư duy và cách làm, chuyển từ tư duy vận hành sang tư duy tạo giá trị, tận dụng tối đa các cơ chế chính sách hiện hành để thúc đẩy năng suất lao động. Đồng thời, cần đẩy mạnh tái cấu trúc hệ thống quản trị, nâng cao hiệu quả công tác tiếp thị – đấu thầu, tối ưu hóa nguồn lực đầu tư và tập trung hoàn thành toàn diện các chỉ tiêu chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025:

1. Mục tiêu chung

- Các chỉ tiêu kinh tế trình Đại hội:
 - + Giá trị sản lượng: 3.198 tỷ đồng, tăng trưởng 151 % so với năm 2024
 - + Giá trị doanh thu: 3.053 tỷ đồng, tăng trưởng 161 % so với năm 2024
 - + Giá trị đầu tư phát triển: 845 tỷ đồng, tăng trưởng 321 % so với năm 2024
 - + Giá trị lợi nhuận: 48,5 tỷ đồng, tăng trưởng 316 % so với năm 2024
 - + Giá trị thu hồi vốn: 2.068,3 tỷ đồng, tăng trưởng 25,7 % so với năm 2024
- Duy trì và phát triển các lĩnh vực cốt lõi: đầu tư kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây lắp và sản xuất công nghiệp.
- Trúng thầu và khởi công ít nhất 01 dự án nhà ở xã hội tại TP.HCM, Đồng Nai hoặc Đà Nẵng; đồng thời tiếp tục tham gia đấu thầu ít nhất 02 dự án NOXH trong năm.
- Triển khai đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng, ATLĐ dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân.
- Mở rộng lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông, kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng.
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, thúc đẩy chuyển đổi số toàn diện trong hoạt động quản lý, điều hành.

2. Định hướng và giải pháp chung

- Chỉ đạo xây dựng kế hoạch SXKD theo định hướng tăng cường thi công xây lắp và phát triển bất động sản ở phân khúc nhà ở thương mại giá rẻ.
- Sáp nhập lĩnh vực sản xuất kết cấu thép và kinh doanh thương mại thành một khối thống nhất để tăng cường năng lực và tái cấu trúc hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực này.
- Rà soát, cập nhật và hoàn thiện các quy chế, quy định quản trị nội bộ phù hợp với thực tế hoạt động.
- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu toàn Công ty và triển khai hiệu quả phần mềm quản lý Công ty (Fastcons), hoàn tất số hoá hệ thống quản trị Công ty trong năm 2025.
- Tập trung triển khai các nhiệm vụ chiến lược đã được xác lập trong đề án phát triển đến năm 2030.

3. Kế hoạch theo từng lĩnh vực trọng tâm

3.1. Đầu tư, kinh doanh bất động sản & M&A

- Đầu tư tối thiểu 320 tỷ đồng trong năm.
- Thúc đẩy hoàn thiện pháp lý các dự án: Tân Hương Tower, Chương Dương Home.
- Xem xét hợp tác hoặc chuyển nhượng các khu đất tiềm năng (Trường học, TTTM, khu đất 1.600m²...).
- Khởi công 02 dự án NOXH đã tham gia đấu thầu.
- Hoàn tất quy hoạch 1/500 dự án Central Garden 2 (Hóc Môn), khai thác hiệu quả các bất động sản hiện hữu như: Chung cư Tân Hương, Chương Dương Home, trụ sở Võ Văn Kiệt.
- Triển khai M&A tối thiểu 01 doanh nghiệp tiềm năng.
- Tiếp tục tăng cường tìm kiếm dự án tại các thị trường thế mạnh như: Đồng Nai, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh mục tiêu tối thiểu đạt 1 dự án nhà ở xã hội.

3.2. Thi công xây lắp

- Đảm bảo tiến độ, chất lượng các dự án chuyển tiếp và hoàn tất quyết toán các dự án đã thi công.
- Nâng cao năng lực đội ngũ tiếp thị, quản lý dự án; tìm kiếm giải pháp phần mềm quản lý thi công, đấu thầu. Thay đổi cách làm về xây lắp và đồng hành các đơn vị xây lắp, nhằm tăng quy mô trong lĩnh vực này, đồng thời lựa chọn đơn vị thầu phụ đủ mạnh đồng hành với Công ty.
- Tăng cường năng lực tổ chức, tách biệt chức năng đấu thầu và điều hành dự án.

3.3. Hạ tầng giao thông

- Tiếp tục hỗ trợ 525 trong hoạt động tìm kiếm các công việc hạ tầng giao thông.

3.4. Thương mại & vật liệu xây dựng

- Tiếp tục thúc đẩy kinh doanh các mặt hàng: xi măng, đá, cát san lấp...
- Hạn chế hợp tác với đơn vị thiếu năng lực, ưu tiên đối tác có lịch sử tài chính minh bạch.
- Thực hiện các công việc chuẩn bị để sáp nhập với hoạt động sản xuất kết cấu thép tạo động lực phát triển và tăng cường năng lực hoạt động sản xuất, kinh doanh.

3.5. Các mặt hoạt động khác

- Tăng cường giám sát, đánh giá hiệu quả điều hành, khen thưởng - kỷ luật rõ ràng, công bằng.
- Tổ chức kiểm toán nội bộ định kỳ và đột xuất tại các dự án đầu tư và xây lắp.
- Tiếp tục tái cấu trúc, phát triển nguồn nhân lực đồng bộ từ công ty mẹ đến công ty con.

4. Công tác quản trị - điều hành cụ thể

4.1. Quản trị nhân sự

- Hoàn thiện mô hình tổ chức, sắp xếp nhân sự theo đúng năng lực và yêu cầu từng giai đoạn.
- Tăng cường tuyển dụng nhân sự trẻ, có năng lực và hoài bão.
- Luân chuyển, đào tạo cán bộ chủ chốt; triển khai KPIs thực chất, đánh giá đúng hiệu suất.

4.2. Quản lý đầu tư bất động sản

- Kiện toàn bộ máy quản lý đầu tư bất động sản chuyên nghiệp, linh hoạt.
- Tập trung vào các địa bàn trọng điểm: TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương, miền Tây và miền Trung.
- Tăng cường quan hệ với cơ quan quản lý địa phương để rút ngắn thủ tục.
- Thành lập doanh nghiệp dự án khi cần thiết để tăng tốc triển khai đầu tư.

4.3. Quản lý tài chính – kế toán

- Lộ trình tăng vốn điều lệ lên khoảng 1.000 tỷ đồng đến năm 2025.
- Tăng cường quản lý dòng tiền, giám sát chặt chi phí, thu chi, công nợ.
- Đẩy mạnh thu hồi nợ bằng các giải pháp quyết liệt hơn.

4.4. Quản lý kỹ thuật – thi công

- Tham gia đấu thầu đa dạng nguồn vốn, ưu tiên dự án trên 100 tỷ đồng.
- Tăng cường tiếp thị trong và ngoài nước, tập trung vào các tỉnh phía Nam.
- Đổi mới phương thức giao khoán, thi công tinh gọn, hiệu quả.
- Tổ chức bộ máy thi công chuyên nghiệp; chọn lọc nhà thầu phụ chất lượng, kiểm soát tốt vật tư, máy móc.
- Hồ sơ thanh toán, nghiệm thu phải được thực hiện nhanh chóng, đầy đủ và đúng hợp đồng.

4.5. Quản trị rủi ro

- Kiểm soát chặt chẽ các khoản công nợ, tuyệt đối tránh phát sinh nợ xấu, ứng vượt khối lượng, nợ không quyết toán.
- Đối chiếu công nợ thường xuyên, đảm bảo hồ sơ đầy đủ.
- Giám sát dòng tiền, kiểm tra chi phí phát sinh so với kế hoạch, xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh.

Trên đây là kế hoạch hoạt động của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương năm 2025 làm cơ sở để triển khai thực hiện hiệu quả các mục tiêu chiến lược, đảm bảo sự phát triển bền vững và nâng cao giá trị doanh nghiệp.

Kính báo cáo Đại hội Đồng Cổ đông thường niên 2025.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN NGỌC BÈN



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số:51/UBKT-CDC

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 21 tháng 5 năm 2025

BÁO CÁO
CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN CÔNG TY

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ Phần Chương Dương;
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty năm 2024.

Ủy ban Kiểm toán (“UBKT”) xin được báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) kết quả hoạt động và giám sát năm 2024 như sau:

I. GIỚI THIỆU VỀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

HDQT đã bổ nhiệm 2 thành viên Hội đồng quản trị (“HDQT”) tham gia ủy ban kiểm toán (“UBKT”), bao gồm:

- Ông Nguyễn Hoài Nam – Chủ tịch UBKT.
- Ông Đào Văn Sơn – Thành viên UBKT.

UBKT cũng đã thành lập bộ phận trực thuộc là Ban kiểm toán nội bộ (“Ban KTNB”) theo quy định tại nghị định 05/2019/NĐ-CP để trực tiếp thực hiện hoạt động kiểm toán nội bộ.

Nguyên tắc hoạt động của UBKT: Độc lập, khách quan, trung thực và bảo mật.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT

1. Tổng kết các cuộc họp

- Trong năm 2024, UBKT đã tổ chức 5 cuộc họp định kỳ và nhiều cuộc hội ý, điện đàm nhanh các vấn đề đột xuất để báo cáo tình hình hoạt động năm 2024. Các thành viên UBKT đã trao đổi và thống nhất cao các vấn đề trong hoạt động của UBKT và triển khai hoạt động của KTNB của công ty. Với kết quả biểu quyết tán thành 100% các vấn đề trong các cuộc họp cụ thể như sau:
 - + Thông qua báo cáo hoạt động tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất của công ty.
 - + Xem xét, đánh giá các báo cáo kết quả và kiến nghị sau kiểm toán nội bộ đối với công ty mẹ.
 - + Thông qua việc miễn nhiệm Ông Nguyễn Chí Tùng, bổ nhiệm Ông Đào Văn Sơn ngày 15/04/2024.
 - + Xem xét, đánh giá các báo cáo kết quả và kiến nghị sau kiểm toán nội bộ đối với công ty con Công Ty TNHH KCT Chương Dương về: BCTC năm 2023 và 6 tháng năm 2024; hoạt

động mua sắm, đấu thầu, lập hợp đồng, nghiệm thu, thanh toán giai đoạn năm 2023 đến tháng 06/2024.

- + Xem xét chuẩn bị các báo cáo tổng kết hoạt động của phòng KTNB và định hướng hoạt động KTNB niên độ 2025.
- Ngoài ra các thành viên của UBKT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, báo cáo kịp thời các hoạt động của UBKT, các vấn đề phát hiện và các kiến nghị liên quan đến UBKT.
- Tham gia nhiều cuộc họp với Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”) để đóng góp ý kiến cho việc thiết lập, đánh giá thực hiện mục tiêu và kế hoạch hoạt động của Công ty trong năm.

2. Các nội dung hoạt động của UBKT đã thực hiện, triển khai niên độ 2024-2025

- UBKT đã thực hiện, chủ trì thực hiện một số hoạt động theo chức năng nhiệm vụ của UBKT từ đó hỗ trợ đề xuất tham mưu cho HĐQT về việc thiết lập định hướng chiến lược, mục tiêu kinh doanh của Công ty và các chính sách quản lý rủi ro, các biện pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động công ty.
- Báo cáo đầy đủ hoạt động Ủy ban Kiểm toán lên Hội đồng Quản trị.
- UBKT đã chỉ đạo và giám sát Ban KTNB thực hiện các hoạt động KTNB theo đúng quy định của pháp luật, quy chế KTNB, quy trình và phương pháp KTNB của công ty, trong đó kiểm tra tính đầy đủ và hiệu lực của hệ thống kiểm soát nội bộ của công ty
- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch kiểm tra, soát xét các hoạt động thi công trong lĩnh vực nhận thầu xây lắp và kinh doanh bất động sản của Công ty, kiểm tra, soát xét các hoạt động kinh doanh tại Công ty con, đề xuất các phương án gia tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh, ngăn ngừa, cảnh báo các rủi ro có thể xảy ra nhằm giảm thiểu tổn thất cho Công ty.

III. KẾT QUẢ KIỂM TRA CỦA UBKT

1. Tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT

- Ủy ban Kiểm toán ghi nhận hoạt động quản trị công ty của Hội đồng quản trị đã tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị và các quy chế quản trị có liên quan.
- Hoạt động quản trị được thực thi và bám sát các mục tiêu định hướng xây dựng và triển khai giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024; Triển khai họp thường kỳ hàng quý, nhằm triển khai nhiệm vụ sản xuất hoạt động kinh doanh theo quy định.
- Hội đồng Quản trị đã tạo ra không khí đoàn kết phấn đấu và sự liên kết chặt chẽ giữa các phòng ban nhằm đạt kế hoạch đề ra trong năm 2025 với một tư duy mới trong nhận thức của toàn thể CB-CNV Công ty.

- Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ủy ban Kiểm toán luôn phối hợp tốt với các thành viên HĐQT, thành viên Ban Điều hành, các cán bộ quản lý liên quan và luôn nhận được sự hợp tác.

2. Tình hình thực hiện Nghị quyết của Ban Tổng Giám Đốc

- Tổng Giám đốc và các Phó Tổng giám đốc đã điều hành hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền và nghĩa vụ của từng thành viên, phù hợp các quy định của pháp luật hiện hành và các quy định quản trị nội bộ.
- Trong bối cảnh còn khó khăn của doanh nghiệp, về tổng thể, Ban TGD đã nắm rõ chiến lược của HĐQT, triển khai tốt các chỉ đạo và phối hợp hành động hiệu quả để kịp thời thực hiện những thay đổi lớn cần thiết. Qua đó, việc điều chỉnh kế hoạch phương hướng và mục tiêu hoạt động của Công ty cũng được thực thi đúng mức.
- Trong năm qua, Ban TGD cũng giữ vững tinh thần tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật và cam kết của Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với người lao động và cơ quan có thẩm quyền.

3. Hệ thống kế toán và báo cáo tài chính

- Báo cáo tài chính bán niên và năm được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán và quy định pháp luật hiện hành.
- Trong năm không có thay đổi nào của chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán, chính sách thuế có tác động trọng yếu tới tình hình tài chính và báo cáo tài chính đã công bố.
- Không phát sinh sai sót trọng yếu hoặc bất hợp lý liên quan đến các ước tính kế toán.
- Không ghi nhận bất kỳ bất thường nào liên quan đến giao dịch với các bên liên kết.

4. Hệ thống kiểm toán nội bộ

- Sự phối hợp giữa Tổng giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong quản lý đã giúp Kiểm toán nội bộ phát huy tốt vai trò của mình.
- Kế hoạch kiểm toán nội bộ 2024 được hoàn thành tốt trong phạm vi nguồn lực.
- Các khuyến nghị của kiểm toán nội bộ được các đơn vị đồng thuận tiếp thu và thực hiện nghiêm túc thông qua các kế hoạch khắc phục và được Kiểm toán nội bộ theo dõi sát sao.
- Kiểm toán nội bộ đã hoàn thành nhiệm vụ và kế hoạch kiểm toán được giao, góp phần cải tiến quy trình quản lý, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và cải thiện hiệu quả hoạt động.

5. Công tác thi công xây lắp

- Nguồn việc suy giảm nên sự cạnh tranh trên thị trường xây dựng ngày càng gay gắt, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gặp không ít thách thức. Do đó, Công ty không đạt được kế hoạch sản lượng và doanh thu năm 2024.

- Hoạt động xây lắp xây lắp vẫn gặp khó khăn về tài chính cùng với đó mức thu hồi vốn xây lắp không đạt yêu cầu đề ra.
- Một số gói thầu phải cạnh tranh về giá do vậy tỷ lệ trúng thầu trong năm vừa qua chưa đạt như kỳ vọng. Năm 2024, công ty đã trúng thầu thi công xây dựng 3 dự án: Trung tâm hội nghị Phật giáo Quốc tế, Công trình Habitat, công trình Văn phòng Tỉnh ủy Bình Định
- Công tác đấu thầu cần được bổ sung thêm nhân sự, củng cố hồ sơ năng lực để có thể đấu thầu các dự án lớn hơn.
- Một số dự án đã hoàn thành công tác thi công, đang hoàn thành hồ sơ chất lượng và hồ sơ quyết toán: bồn chứa LPG Thị vải, Gói thầu 12 căn nhà liền kề Thái Sơn Long An, Bạc Liêu, An Giang.
- Dự án đang thi công: Cảng Habitat, Trung tâm hội nghị Phật giáo Quốc tế, Vp Tỉnh ủy Bình định.
- Dự án đã quyết toán và thu hồi công nợ: Long sơn, Bàu Xéo, Aqua

IV. KIẾN NGHỊ

- Giám sát chặt chẽ hoạt động và Ban điều hành, chỉ đạo ban điều hành xây dựng, hoàn thiện hệ thống quản lý rủi ro, hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Tập trung quan tâm công tác quản lý rủi ro toàn công ty (Thiết lập, triển khai, giám sát, đánh giá quy trình vận hành, quản lý rủi ro)
- Tăng cường, củng cố hoạt động kiểm soát nội bộ, bố trí đủ nhân sự cho Ban Kiểm toán nội bộ để cải thiện và nâng cao hiệu quả của việc vận hành hệ thống quản lý công ty và các quy trình quản lý rủi ro toàn công ty.
- Đảm bảo tuân thủ về quản trị công ty ở các khía cạnh có rủi ro cao.

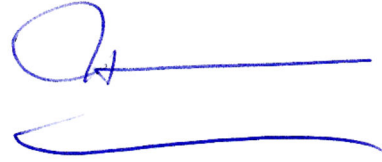
V. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT NĂM 2025

- Tiếp tục giám sát việc Ban TGD thực hiện các kiến nghị và khuyến nghị của UBKT/ Ban KTNB.
- Chỉ đạo và giám sát Ban KTNB trong việc lập kế hoạch và thực hiện các hoạt động của KTNB, tập trung vào các vấn đề có tiềm ẩn rủi ro hoặc không hiệu quả đối với Công ty và các công ty con.
- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, điều lệ công ty và các quy chế nội bộ của công ty.
- Thường xuyên cập nhật những kiến thức mới về quản trị doanh nghiệp, quản trị rủi ro, kiến thức về Luật Doanh nghiệp mới. Cập nhật bổ sung các kiến thức về thuế, kế toán, tài chính và các ngành nghề liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty để có thể hiểu biết sâu sắc nhất phục vụ công tác kiểm tra, giám sát.

Trên đây là báo cáo của UBKT về hoạt động năm 2024 và định hướng kế hoạch hoạt động.

Trân trọng.

**THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
CHỦ TỊCH UBKT**



NGUYỄN HOÀI NAM



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA TV HĐQT ĐỘC LẬP NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 52/TVĐLHĐQT-CDC *Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*

TP.HCM, ngày 21 tháng 5 năm 2025

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập Công Ty Cổ Phần Chương Dương xin báo cáo đánh giá về hoạt động của HĐQT năm 2024 như sau:

1. VỀ TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HĐQT

- Trong năm 2024, HĐQT tổ chức 04 buổi họp định kỳ, đột xuất và 45 lần bằng hình thức lấy ý kiến thành viên HĐQT trong năm 2024. (46 Nghị quyết/ 29 Quyết định và các văn bản khác). Các phiên họp của HĐQT có sự tham gia của toàn bộ các thành viên HĐQT, UBKT để cùng nắm bắt được tình hình cũng như đưa ra các ý kiến đóng góp để HĐQT cân nhắc, xem xét trước khi đưa ra Nghị quyết, Quyết định.
- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng các nguyên tắc. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban TGD. Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHCĐ thường niên đã đề ra.
- Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản họp được lập đầy đủ, có chữ ký của các thành viên HĐQT tham gia họp.

2. VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ VÀ GIÁM SÁT

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- Các thành viên HĐQT đã tham gia các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban Tổng giám đốc. Các quyết định của Ban Tổng giám đốc đề được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty, nhận diện các tình huống phát sinh, cũng như cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.

- HĐQT đánh giá cao sự chủ động, linh hoạt và sáng tạo quyết tâm của Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể CBNV Công ty trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ giúp Công ty hoàn thành tốt các chỉ tiêu, đi theo đúng chiến lược đề ra.
- Năm 2024 đã thực hiện đầu tư dự án Nhà ở xã hội Long Bình Tân dự kiến tổng mức đầu tư hơn 1.200 tỷ đồng, hoàn tất nghĩa vụ góp vốn vào Công ty CP CD Homeland, hoàn tất hồ sơ tăng vốn điều lệ Công ty.

3. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Các hoạt động của HĐQT trong năm 2024 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ đề ra, tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị công ty và quy định pháp luật.
- Tất cả các thành viên HĐQT, có tinh thần trách nhiệm cao, có tính chuyên nghiệp cao, rõ ràng về trách nhiệm được phân công trong việc bảo vệ lợi ích của Công ty và cẩn trọng trong việc thực hiện vai trò của mình.
- HĐQT đã đề xuất nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời giúp Ban TGD vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật được Công ty tuyệt đối tôn trọng.
- HĐQT đã lãnh đạo và Ban điều hành Công ty tuy không thực hiện đạt theo kế hoạch đã đề ra từ đầu năm, nhưng chỉ tiêu tăng trưởng và lợi nhuận cuối năm 2024 vẫn đạt yêu cầu, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, mang lại hiệu quả cao cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động.

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT



NGUYỄN HOÀI NAM



PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2024
TRÍCH LẬP & SỬ DỤNG CÁC QUỸ CÔNG TY NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUƠNG DƯƠNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 53/TTr-HDQT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 21 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH
PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2024

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2025

- Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty thể hiện trên báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán CPA Việt Nam.

Hội đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Chương Dương trình Đại Hội Đồng Cổ đông Thường niên năm 2025 phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
1	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	25.709	
2	THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	4.621	
2.1	- Thuế thu nhập DN phải nộp Nhà Nước	4.621	
2.2	- Thuế thu nhập DN hoãn lại	-	
3	LỢI NHUẬN CÒN LẠI	21.087	
4	TRÍCH LẬP CÁC QUỸ	1.054	
4.1	- Quỹ khen thưởng và phúc lợi (5%)	1.054	
4.2	- Quỹ đầu tư phát triển (5%)		
5	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI	20.033	

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.

Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 54/TTr-HĐQT

TP.HCM, ngày 21 tháng 5 năm 2025

BÁO CÁO
TÌNH HÌNH TRÍCH LẬP & SỬ DỤNG CÁC QUỸ CÔNG TY NĂM 2024

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
I	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN		
1	Tồn quỹ đến 1/1/2024	5.926	
2	Tăng trong năm	-	
3	Sử dụng trong kỳ	-	
4	Tồn quỹ đến 31/12/2024	5.926	
II	QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI		
1	Tồn quỹ đến 1/1/2024	3.455	
2	Tăng trong năm	1.007	
3	Sử dụng trong kỳ	1.306	
3.1	Quỹ phúc lợi		
a	Tồn quỹ đến 1/1/2024	1.378	
b	Tăng trong năm	503	
c	Sử dụng trong kỳ	786	
d	Tồn quỹ phúc lợi đến 31/12/2024	1.095	
3.2	Quỹ khen thưởng		
a	Tồn quỹ đến 1/1/2024	2.077	
b	Tăng trong năm	504	
c	Sử dụng trong kỳ	520	
d	Tồn quỹ khen thưởng đến 31/12/2024	2.061	
4	Tồn quỹ đến 31/12/2024	3.156	

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN NGỌC BÈN



BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2024



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Trụ sở chính TP. Hà Nội:

Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

+84 (24) 3 783 2121

info@cpavietnam.vn

+84 (24) 3 783 2122

www.cpavietnam.vn



Số: 74/2025/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

Các Cổ đông

Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Chương Dương

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương, được lập ngày 17/02/2025, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



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 nghiệp Việt Nam 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.



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Lê Thanh Tùng Lâm
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2021-137-1

TS
TH
H
Á
N

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.606.697.004.677	1.613.192.772.213
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	23.693.652.340	121.234.285.956
1. Tiền	111		12.743.652.340	77.502.576.435
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.950.000.000	43.731.709.521
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	368.964.722.794	350.356.302.353
1. Chứng khoán kinh doanh	121		908.159.855	908.159.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(189.059.630)	(184.511.130)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		368.245.622.569	349.632.653.628
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		865.338.817.827	745.816.923.170
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	218.765.602.312	562.024.208.867
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	427.013.317.539	96.644.685.414
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	56.352.000.000	81.352.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	198.130.107.000	80.318.637.802
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(34.995.980.387)	(74.596.380.276)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		73.771.363	73.771.363
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	337.990.318.787	382.430.670.682
1. Hàng tồn kho	141		337.990.318.787	382.430.670.682
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.709.492.929	13.354.590.052
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	1.018.273.240	7.465.645.272
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.108.598.832	5.502.972.277
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	3.582.620.857	385.972.503

1/1
1/1

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (CHUYỂN SANG) (100 = 110+120+130+140+150)			1.606.697.004.677	1.613.192.772.213
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		399.335.567.232	192.689.460.472
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		156.496.158.000	641.868.468
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.4	138.856.500.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	17.639.658.000	641.868.468
II. Tài sản cố định	220		12.289.166.804	118.543.560.666
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	12.289.166.804	49.203.567.300
- Nguyên giá	222		37.570.700.456	159.062.558.568
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.281.533.652)	(109.858.991.268)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.13	-	5.954.727.272
- Nguyên giá	225		-	6.616.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(661.636.364)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	-	63.385.266.094
- Nguyên giá	228		-	66.827.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(3.441.733.906)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.14	37.237.596.336	39.222.333.568
1. Nguyên giá	231		65.399.041.982	66.824.372.217
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.161.445.646)	(27.602.038.649)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		119.870.710.830	28.790.208.927
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.15	119.780.086.830	28.790.208.927
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		90.624.000	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	71.847.288.275	3.300.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		71.847.288.275	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	6.300.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(3.000.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.594.646.987	2.191.488.843
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	1.074.057.488	2.191.488.843
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.16	520.589.499	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.006.032.571.909	1.805.882.232.685



CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.549.513.931.564	1.467.567.753.766
I. Nợ ngắn hạn	310		1.176.618.475.106	1.216.344.692.532
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	100.117.710.850	182.054.805.011
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.18	47.173.792.583	147.675.911.907
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	10.627.213.331	13.147.766.905
4. Phải trả người lao động	314		6.012.111.733	9.135.541.258
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	124.137.400.905	53.711.674.330
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.881.241.771	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	17.670.023.242	17.459.388.137
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	851.391.691.406	777.767.559.967
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.21	8.451.085.432	11.260.531.200
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.156.203.853	4.131.513.817
II. Nợ dài hạn	330		372.895.456.458	251.223.061.234
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.17	52.004.581.301	48.075.098.501
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.18	96.656.710.279	108.747.972.654
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.19	30.000.000.000	30.000.000.000
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		152.667.727	152.667.727
5. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	6.742.356.832	6.586.344.478
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	184.170.857.773	37.124.328.926
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.16	2.268.889.504	19.637.255.906
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.21	899.393.042	899.393.042
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		456.518.640.345	338.314.478.919
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	456.518.640.345	338.314.478.919
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		219.887.160.000	219.887.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		219.887.160.000	219.887.160.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.318.909.600	14.318.909.600
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.122.974.468	7.929.219.555
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82.882.826.813	68.328.481.136
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		58.835.288.391	41.765.786.811
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		24.047.538.422	26.562.694.325
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		132.306.769.464	27.850.708.628
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.006.032.571.909	1.805.882.232.685

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Võ Văn Giáp

Tổng Giám đốc



Văn Minh Hoàng

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 02 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.168.778.153.337	1.303.709.579.011
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	136.500
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	1.168.778.153.337	1.303.709.442.511
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.100.691.473.489	1.207.878.440.093
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		68.086.679.848	95.831.002.418
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	37.822.325.892	25.257.415.756
7. Chi phí tài chính	22	6.4	64.206.445.190	59.459.139.502
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		60.765.723.085	54.999.947.028
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.789.211.388	(722.038.531)
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	1.472.197.062	1.869.547.896
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	38.489.332.004	40.420.645.149
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		3.530.242.872	18.617.047.096
12. Thu nhập khác	31	6.7	9.138.202.604	3.880.562.038
13. Chi phí khác	32	6.7	996.450.144	1.638.433.917
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.7	8.141.752.460	2.242.128.121
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		11.671.995.332	20.859.175.217
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	6.235.448.567	9.530.838.797
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.9	(17.888.955.901)	672.542.938
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		23.325.502.666	10.655.793.482
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		24.047.538.422	8.564.054.913
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(722.035.756)	2.091.738.569
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	1.094	344
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	547	344

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu

Cao Thị Thanh Hiếu

Kế toán trưởng

Võ Văn Giáp

Tổng Giám đốc

Văn Minh Hoàng

CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 03 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS TM	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	11.671.995.332	20.859.175.217
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	8.389.910.350	12.288.425.851
- Các khoản dự phòng	03	2.403.233.991	3.853.409.362
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	104.273.121	(76.081.841)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(24.899.229.579)	(24.267.460.890)
- Chi phí lãi vay	06	60.765.723.085	54.999.947.028
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	58.435.906.300	67.657.414.727
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(803.377.958.454)	149.166.675.331
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(160.471.584.649)	(140.039.317.669)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	315.693.156.428	(61.378.783.474)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.392.550.807	(3.404.253.779)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(58.062.417.225)	(53.977.040.783)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.918.147.206)	(4.541.731.508)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.524.850.000)	(1.098.500.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(652.833.343.999)	(47.615.537.155)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(469.217.273)	(8.803.914.359)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(244.420.153.708)	(133.858.893.628)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	206.487.785.619	21.408.325.895
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(44.946.728.322)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	25.700.000.002	1.999.999.998
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	23.236.138.637	19.146.409.676
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(34.412.175.045)	(100.108.072.418)

11
11
3
H
T
11

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 03 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		148.700.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.539.951.278.033	1.118.184.244.753
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.093.863.644.405)	(939.737.415.506)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(448.875.000)	(1.077.300.000)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.633.873.200)	(1.249.900.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		589.704.885.428	176.119.628.447
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(97.540.633.616)	28.396.018.874
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		121.234.285.956	92.839.374.434
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>		<i>-</i>	<i>(1.107.352)</i>
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	23.693.652.340	121.234.285.956

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Cao Thị Thanh Hiếu

Võ Văn Giáp

Văn Minh Hoàng

11/01/2025



CÁC TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 55/TTr-HĐQT

TP.HCM, ngày 21 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

“v/v: Thù lao Hội đồng Quản trị”

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ đông Thường Niên năm 2025

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 47A/NQ-HĐQT, ngày 19 tháng 05 năm 2025 về việc thống nhất các nội dung trình Đại hội Cổ đông thường niên 2025.
- Căn cứ ý kiến thống nhất của thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội Đồng Cổ đông thông qua chi phí thù lao cho Hội đồng Quản trị năm 2024 như sau:

I. BÁO CÁO CHI THÙ LAO HĐQT NĂM 2024:

Chi thù lao HĐQT : 720.000.000 đồng.

II. KẾ HOẠCH CHI THÙ LAO HĐQT NĂM 2025:

Mức chi thù lao cho HĐQT : 720 triệu đồng/năm

1. Chức danh Chủ tịch HĐQT : 15 triệu đồng/tháng.

2. Chức danh Thành viên HĐQT : 10 triệu đồng/tháng.

3. Chức danh Người phụ trách quản trị/ thư ký : 05 triệu đồng/tháng.

III. THƯỞNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025:

1. Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt $\geq 80\%$ kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng cho HĐQT là 01% Lợi nhuận sau thuế;
2. Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt $\geq 50 - 80\%$ kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng là 1 tỷ đồng;
3. Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt $\leq 50\%$ kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng là không (0) đồng.

Kính trình Đại hội Đồng Cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng,

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 56 /TTr-HĐQT

TP.HCM, ngày 21 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

“v/v: Phương án chia cổ tức năm 2024”

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2024

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều Lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 47A/NQ-HĐQT, ngày 19 tháng 5 năm 2025 về việc thống nhất các nội dung trình Đại hội Cổ đông thường niên 2025.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương thống nhất đề nghị Đại hội Cổ đông thường niên xem xét, thông qua phương án chia cổ tức năm 2024, cụ thể:

1. Để phục vụ cho chiến lược đổi mới hoạt sản xuất kinh doanh Công ty năm 2025 và các năm tiếp theo, Hội đồng Quản trị thống nhất trình Đại hội Đồng cổ đông không chia cổ tức năm 2024.
2. Lợi nhuận sau thuế (sau khi được trích lập các quỹ) được giữ lại bổ sung vào nguồn vốn kinh doanh, tăng vốn chủ sở hữu nâng cao năng lực cạnh tranh và đầu tư phát triển của công ty.

Kính trình Đại hội Đồng Cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng,

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 57 /TTr-HĐQT

TP.HCM, ngày 21 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

“v/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025”

Kính gửi: Đại Hội Cổ Đông Thường Niên năm 2025

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều Lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ vào hồ sơ năng lực kiểm toán báo cáo tài chính các Công ty niêm yết;
- Căn cứ danh sách các Tổ chức kiểm toán được chấp thuận bởi UBCKNN năm 2025;

Hội đồng Quản trị đề nghị Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ủy quyền cho HĐQT công ty căn cứ vào danh sách các tổ chức kiểm toán được UBCKNN chấp thuận để lựa chọn một (01) tổ chức thực hiện kiểm toán cho báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

Kính trình Đại hội Đồng Cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng,

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 58/TTr-HĐQT

TP.HCM, ngày 21 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

“v/v: Sửa đổi Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ công ty”

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 47A/NQ-HĐQT, ngày 19 tháng 5 năm 2025 về việc thống nhất các nội dung trình Đại hội Cổ đông thường niên 2025;
- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và nhu cầu phát triển của Công ty Cổ phần Chương Dương.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương thống nhất đề nghị Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty Cổ phần Chương Dương và Quy chế quản trị nội bộ Công ty cho phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh, cụ thể:

I. ĐIỀU LỆ CÔNG TY

- Điều 3 Người đại diện Pháp luật Công ty: Bổ sung Quyền và Nghĩa vụ Người đại diện Pháp luật Công ty.
- Điều 6 Vốn điều lệ, cổ phần: Sửa đổi bổ sung khoản 1.
- Điều 15 Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng Cổ đông: Sửa đổi bổ sung điểm d, m Khoản 1; điểm n khoản 2.
- Điều 21 Điều kiện đề nghị quyết của đại hội đồng cổ đông được thông qua: điểm d, khoản 1; Khoản 1 và khoản 2;
- Điều 22 Thâm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của đại hội đồng cổ đông: điểm f, khoản 1;
- Điều 37 Thành phần Ủy ban Kiểm toán: Sửa đổi bổ sung khoản 1 và khoản 3,
(Xem Phụ lục Bảng so sánh Điều lệ sửa đổi).

II. QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ CÔNG TY

- Điều 11: Sửa đổi điểm r;
- Điều 16: Sửa đổi điểm d, khoản 1 và khoản 1, khoản 2;
- Điều 75: Sửa đổi khoản 2.

(Xem Phụ lục Bảng so sánh Quy chế Quản trị Nội bộ sửa đổi).

III. QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ KHÁC

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông Ủy quyền cho Hội đồng quản trị rà soát các Quy chế quản trị nội bộ để sửa đổi bổ sung cho phù hợp với Điều lệ Công ty và Quy định của Pháp luật hiện hành.

Kính trình Đại hội Đồng Cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng,

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 59/TTr-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

“V/v: Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028”

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2025

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều Lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 47A/NQ-HĐQT, ngày 19 tháng 05 năm 2025 về việc thống nhất các nội dung trình Đại hội Đồng Cổ đông thường niên 2025.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương thống nhất đề nghị Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2025 xem xét, thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung Thành viên HĐQT, cụ thể:

1. Miễn nhiệm thành viên HĐQT:

❖ Ông **Nguyễn Hoài Nam** – Thành viên HĐQT – Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán.

Lý do: Cá nhân có đơn từ nhiệm để sắp xếp công việc cá nhân.

❖ Ông **Trần Mai Cường** – Thành viên HĐQT.

Lý do: Cá nhân có đơn từ nhiệm vì lý do cá nhân.

2. Thông qua danh sách ứng cử/ đề cử Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028:

❖ Ông **Robert James Field McPhail** (Quốc tịch Anh) – Đề cử vào chức danh TV.HĐQT độc lập.

❖ Ông **Võ Quốc Khánh** – đề cử vào chức danh TV.HĐQT.

3. Bầu bổ sung thành viên HĐQT:

Bầu bổ sung 02 thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2028 (01 thành viên HĐQT độc lập và 01 thành viên HĐQT).

Kính trình Đại hội xem xét thông qua.

Trân trọng,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 60/TTr-HĐQT

TP.HCM, ngày 21 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

“V/v: Phương án tăng vốn điều lệ”

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu tư công, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật đầu tư, Luật nhà ở, Luật đấu thầu, Luật điện lực, Luật doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và luật thi hành án dân sự số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, luật xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và nhu cầu phát triển của Công ty Cổ phần Chương Dương.

Để triển khai việc tăng vốn điều lệ nhằm bổ sung vốn vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chương Dương trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Công ty, cụ thể:

I. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

1. Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chương Dương.

Mã cổ phiếu : CDC

Sàn giao dịch : HOSE

Loại cổ phiếu phát hành	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 43.977.432 cổ phiếu (<i>Bốn mươi ba tỷ chín trăm bảy mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi hai cổ phiếu</i>).
Tổng giá trị cổ phiếu đang lưu hành	: 439.774.320.000 đồng (<i>Bốn trăm ba mươi chín tỷ bảy trăm bảy mươi tư triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng</i>).
Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	: 30.000.000 cổ phiếu (<i>Ba mươi triệu cổ phiếu</i>).
Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá	: 300.000.000.000 đồng (<i>Ba trăm tỷ đồng</i>)
Tổng số vốn điều lệ dự kiến sau khi chào bán	: 739.774.320.000 đồng (<i>Bảy trăm ba mươi chín tỷ bảy trăm bảy mươi tư triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng</i>).
Nguyên tắc xác định giá chào bán	: Giao cho HĐQT xem xét và quyết định đàm phán với Nhà đầu tư lựa chọn giá phát hành phụ thuộc vào tình hình thực tế theo nguyên tắc như sau: - Giá chào bán không thấp hơn 12.000 đồng/cổ phiếu.
Phương thức chào bán	: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ
Nhà đầu tư được chào bán	: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đảm bảo số lượng nhà đầu tư theo các quy định hiện hành.
Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư được chào bán	- Là nhà đầu tư trong và ngoài nước có uy tín và năng lực tài chính; - Là nhà đầu tư có năng lực kinh doanh, công nghệ, có thể hợp tác, phát triển các hoạt động kinh doanh phù hợp với chiến lược và mô hình kinh doanh của CDC; - Là nhà đầu tư có khả năng tham vấn công tác quản trị điều hành doanh nghiệp, phù hợp với nhu cầu phát triển của Công ty; - Là nhà đầu tư đáp ứng đầy đủ các tiêu chí về nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật.

- Số lượng nhà đầu tư chào bán** : Không giới hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật Chứng khoán.
- Ủy quyền cho HĐQT quyết định danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được chào bán đảm bảo đáp ứng các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư** : Tùy theo tình hình thực tế, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư
- Thời gian thực hiện dự kiến** : Dự kiến trong năm 2025-2026, sau khi nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước (UBCKNN)
- Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết** : Trong trường hợp không phân phối hết số cổ phiếu chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua việc hủy số cổ phiếu không phân phối hết và kết thúc đợt chào bán.
- Quy định về hạn chế chuyển nhượng** : Toàn bộ cổ phiếu chào bán riêng lẻ đều bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm đối với Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp giao dịch, chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật
- Phương án đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài** : Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

2. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Căn cứ theo mức giá chào bán dự kiến không thấp hơn **12.000 đồng/cổ phiếu**, tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phần riêng lẻ tối thiểu là 360.000.000.000 đồng. Số tiền này sẽ được dùng cho các mục đích theo thứ tự ưu tiên cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)
1	Góp vốn vào Công ty cổ phần Chương Dương Homeland (*)	81.340.000.000

2	Thực hiện “Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư số 3 thuộc Khu B – Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ” (**)	67.252.500.000
3	Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn	211.407.500.000
	Tổng	360.000.000.000

(*) Trong trường hợp do nhu cầu cấp thiết phải góp vốn trước vào CTCP Chương Dương Homeland, thì Công ty Cổ phần Chương Dương sẽ dùng nguồn vốn thu từ đợt chào bán cổ phiếu này để hoàn trả cho các khoản Công ty đã huy động để góp vốn vào Công ty cổ phần Chương Dương Homeland.

(**) Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không đạt tỷ lệ chào bán 100% số cổ phiếu dự kiến chào bán: Công ty sẽ 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.

Thứ tự ưu tiên như sau:

- Ưu tiên 1: Góp vốn vào Công ty cổ phần Chương Dương Homeland
- Ưu tiên 2: Thực hiện “Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư số 3 thuộc Khu B – Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ”.
- Ưu tiên 3: Cơ cấu lại khoản vay ngân hàng ngắn hạn.

II. ỦY QUYỀN VÀ GIAO NHIỆM VỤ CHO HĐQT

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025 ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty, những nội dung như sau:

- a. Lập phương án chào bán chi tiết, quyết định giá bán theo nguyên tắc nêu trên, soạn thảo và ban hành các văn bản cần thiết liên quan đến phương án chào bán, lựa chọn tổ chức tư vấn và thời điểm thích hợp chào bán, triển khai phương án chào bán và tiến hành các thủ tục cần thiết khác để thực hiện thành công việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ đảm bảo việc chào bán cổ phiếu của Công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định của Pháp luật, đảm bảo tốt nhất quyền lợi cho cổ đông Công ty, phù hợp với nội dung nêu tại Mục I của Tờ trình;
- b. Điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế theo thẩm quyền và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn;
- c. Điều chỉnh, bổ sung toàn bộ các nội dung, vấn đề khác chưa được trình bày tại phương án tăng vốn điều lệ này mà theo quy định của pháp luật cần phải đáp ứng và/hoặc nhằm mục đích làm rõ các nội dung, vấn đề của phương án tăng vốn điều lệ này nhằm đảm

- bảo việc chào bán cổ phiếu của Công ty được thực hiện đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tốt nhất quyền lợi cho cổ đông Công ty. HĐQT có trách nhiệm báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan;
- d. Thực hiện thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh, đồng thời thực hiện sửa đổi Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới theo kết quả thực tế của việc chào bán nêu trên với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và xử lý các vấn đề có liên quan đảm bảo phù hợp với quy định của Pháp luật;
 - e. Thực hiện đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu mới chào bán thêm theo đúng quy định của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;
 - f. Phê chuẩn các hợp đồng, tài liệu, giao dịch khác liên quan đến việc chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, lựa chọn tổ chức Bảo lãnh phát hành cổ phiếu (nếu cần), việc thực hiện phương án sử dụng vốn nêu tại Mục I;
 - g. Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết khác để hoàn tất việc chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo phương án chào bán và phương án sử dụng vốn sau khi chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, đúng quy định Pháp luật và lợi ích của cổ đông Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CP CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 63A /TTr-HĐQT

TP.HCM, ngày 22 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v: Báo cáo việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo ủy quyền của ĐHĐCĐ đã thông qua tại Nghị quyết số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024)

Kính gửi: Đại Hội Đồng Cổ Đông Thường Niên năm 2025

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Chương Dương (“Công ty”);
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024;

Hội đồng quản trị (HĐQT) báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về việc HĐQT điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo ủy quyền của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 đã thông qua tại Nghị quyết số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024 như sau:

1. Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024, toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 241.875.876.000 đồng sẽ được Công ty sử dụng với các mục đích cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)
1	Góp vốn vào Công ty cổ phần Chương Dương Homeland	150.000.000.000
2	Mua lại trái phiếu đến hạn/ mua lại trước hạn trái phiếu	70.000.000.000
3	Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn	21.875.876.000
	Tổng	241.875.876.000

2. Cơ sở để HĐQT điều chỉnh phương án sử dụng vốn:

Tại Tờ trình số 69/TTr-HĐQT ngày 03/04/2024 đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024:

- (i) Trong trường hợp do nhu cầu cấp thiết phải góp vốn trước để thành lập Công ty dự án (nêu trên) đảm bảo đúng tiến độ theo quy định Luật doanh nghiệp, thì Công ty Cổ phần Chương Dương sẽ dùng nguồn vốn thu từ đợt chào bán cổ phiếu này để hoàn trả
- (ii) ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn.

3. Báo cáo về nội dung điều chỉnh Phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua:

Căn cứ ủy quyền của ĐHĐCĐ nêu trên, HĐQT đã điều chỉnh mục đích sử dụng vốn cho phù hợp với tình hình thực tế như sau:

3.1. Lần thứ nhất:

- Nội dung trước điều chỉnh:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	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	Quý III/2024 – Quý IV/2024
2	Mua lại trái phiếu đến hạn/mua lại trái phiếu trước hạn (mã trái phiếu: CDCH21240001) phát hành ngày 26/11/2021	70.000.000.000	Quý III/2024 – Quý IV/2024
3	Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn Cụ thể:	21.875.876.000	Quý IV/2024 – Quý I/2025
	<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 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023</i>	21.875.876.000	
	Tổng	241.875.876.000	

- Nội dung sau điều chỉnh:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
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	Quý IV/2024 – Quý I/2025
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	Quý IV/2024 – Quý II/2025
3	Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn Cụ thể:	21.875.876.000	Quý IV/2024 – Quý I/2025
	<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 01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023</i>	21.875.876.000	
	Tổng	241.875.876.000	

Lý do thay đổi: Tại thời điểm ĐHCĐ thông qua Phương án chào bán cổ phiếu (tháng 4/2024) CDC dự kiến triển khai phương án chào bán với mục đích là 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. Tuy nhiên, do nhu cầu cấp thiết phải góp vốn trước để thành lập Công ty dự án (nêu trên) đảm bảo đúng tiến độ theo quy định Luật doanh nghiệp, nên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương quyết định vay vốn từ các cá nhân để góp vốn vào CTCP Chương Dương Homeland

Vì vậy, Hội đồng quản trị đã điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán tại Nghị quyết số 151/NQ-HĐQT ngày 23/10/2024 và đã được công bố thông tin theo quy định.

3.2. Lần thứ hai:

- Nội dung trước điều chỉnh:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	Trả nợ vay cho các cá nhân để góp vốn vào Công ty cổ phần Chương Dương Homeland để	150.000.000.000	Quý I/2025 – Quý II/2025

STT	Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
	thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất 1,4ha, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai		
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	Quý I/2025 – Quý II/2025
3	Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn Cụ thể:	21.875.876.000	Quý I/2025 – Quý II/2025
	- 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	

- Nội dung sau điều chỉnh:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
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	Quý I/2025 – Quý II/2025
2	Cơ cấu lại khoản nợ vay ngân hàng ngắn hạn Cụ thể:	103.582.384.000	Quý I/2025 – Quý II/2025
	- 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	103.582.384.000	

STT	Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
	01/2023/378299/HĐTD ngày 31/10/2023)		
	Tổng	241.875.876.000	

Lý do thay đổi:

- Đối với mục đích “Trả nợ vay cho các cá nhân để góp vốn vào Công ty CP 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”, đến nay Công ty đã trả một phần nợ gốc và lãi vay theo điều kiện hợp đồng đã ký kết với giá trị 11.706.508.000 đồng.
- Đối với mục đích “Mua lại trái phiếu đến hạn/ mua lại trái phiếu trước hạn phát hành vào 26/11/2021”, các Trái chủ của mã trái phiếu CDCH2124001 không có nhu cầu bán lại trái phiếu trước hạn.

Vì vậy, để sử dụng hiệu quả hơn và giảm áp lực trả lãi vay trong ngắn hạn, Hội đồng quản trị đã điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán tại Nghị quyết số 62/NQ-HĐQT ngày 22/05/2025 và đã được công bố thông tin theo quy định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
CHƯƠNG DƯƠNG**
QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN NGỌC BÈN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: ____/NQ-ĐHĐCĐ

TP.HCM, ngày 12 tháng 6 năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Chương Dương;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội Đồng Cổ đông thường niên ngày 12/6/2025.

Công ty Cổ phần Chương Dương tổ chức Đại hội Đồng Cổ đông Thường niên năm 2025 vào lúc 9h00 ngày 12/6/2025, tại Rex Hotel - 141 Nguyễn Huệ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; đảm bảo tuân theo đúng thể thức và thủ tục quy định của pháp luật hiện hành.

Tham dự Đại hội có ____ cổ đông, sở hữu ____ cổ phần, chiếm tỉ lệ ____% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
QUYẾT NGHỊ

1. Thống nhất thông qua toàn văn báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Chương Dương, cụ thể:

1.1. Kết quả kinh doanh năm 2024:

Tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, chỉ tiêu kinh tế cơ bản như sau:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2024	THỰC HIỆN NĂM 2024	TỶ LỆ TH/KH (%)
1	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	2.050.000	1.272.732	62%
2	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	1.850.000	1.168.778	63%
3	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	Tr. đồng	400.000	200.840	50%
4	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr. đồng	47.500	11.671	25%

1.2. Kế hoạch kinh doanh năm 2025:

Tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, chỉ tiêu kinh tế cơ bản như sau:

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	THỰC HIỆN NĂM 2024	KẾ HOẠCH NĂM 2025	TĂNG TRƯỞNG KH 2025
-----	----------------------	-----	-----------------------	----------------------	---------------------------

					SỐ VỚI TH 2024 (%)
1	GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG	Tr. đồng	1.272.732	3.198.000	151%
2	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đồng	1.168.778	3.053.000	161%
3	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	Tr. đồng	200.840	845.000	321%
4	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr. đồng	11.671	48.500	316%
5	CỔ TỨC	%			

2. Thông qua báo cáo hoạt động giám sát của HĐQT Công ty năm 2024 và định hướng kế hoạch hoạt động năm 2025, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

3. Thông qua toàn văn báo cáo kết quả thẩm tra hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 của Ủy ban kiểm toán Công ty và Thành viên Độc lập HĐQT, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

4. Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024; Phương án phân chia lợi nhuận năm 2024, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

Cụ thể như sau:

STT	NỘI DUNG	ĐVT	SỐ TIỀN
1	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr đồng	25.709
2	THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	Tr đồng	4.621
3	TRÍCH LẬP CÁC QUỸ	Tr đồng	1.054
3.1	- Quỹ khen thưởng và phúc lợi (5%)	Tr đồng	1.054
3.2	- Quỹ đầu tư phát triển (5%)	Tr đồng	
4	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI	Tr đồng	20.033

5. Thống nhất phương án chi thù lao cho Hội đồng Quản trị Công ty năm 2025, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, cụ thể:

- Chức danh Chủ tịch HĐQT : 15 triệu đồng/ tháng.
- Chức danh Thành viên HĐQT : 10 triệu đồng/tháng.
- Chức danh Thư ký/ Người phụ trách quản trị : 05 triệu đồng/tháng.
- Thưởng cho Thành viên HĐQT nếu:
 - + Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt ≥ 80 % kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng cho HĐQT là 01% Lợi nhuận sau thuế;
 - + Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt $\geq 50 - 80$ % kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng là 1 tỷ đồng;
 - + Khi chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế đạt ≤ 50 % kế hoạch lợi nhuận: Mức thưởng là không (0) đồng.

(Theo nội dung tờ trình số 55/TTr-HĐQT ngày 21/5/2025)

- 6.** Thống nhất thông qua Tờ trình phương án chia cổ tức năm 2024, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, cụ thể:
- Đề phục vụ cho chiến lược đổi mới hoạt sản xuất kinh doanh Công ty năm 2025 và các năm tiếp theo, Hội đồng Quản trị thống nhất trình Đại hội Đồng cổ đông không chi cổ tức năm 2024.
 - Lợi nhuận sau thuế (sau khi được trích lập các quỹ) được giữ lại bổ sung vào nguồn vốn kinh doanh, tăng vốn chủ sở hữu nâng cao năng lực cạnh tranh và đầu tư phát triển của công ty.
- (Theo nội dung tờ trình số 56/TTr-HĐQT ngày 21/5/2025)*
- 7.** Thống nhất thông qua Tờ trình Sửa đổi Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ Công ty, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- (Theo nội dung tờ trình số 58/TTr-HĐQT ngày 21/5/2025)*
- 8.** Thống nhất thông qua Báo cáo kết quả tăng vốn Điều lệ Công ty, thay đổi mục đích tăng vốn điều lệ Công ty, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội. Thống nhất thông qua Tờ trình về báo cáo việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo ủy quyền của ĐHĐCĐ đã thông qua tại Nghị quyết số 80/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024.
- (Theo nội dung Tờ trình số 63A/TTr-HĐQT ngày 22/05/2025)*
- 9.** Thống nhất ủy quyền cho HĐQT công ty căn cứ vào danh sách các tổ chức kiểm toán được UBCKNN chấp thuận để lựa chọn một (01) tổ chức thực hiện kiểm toán cho báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.
- (Theo nội dung tờ trình số 57/TTr-HĐQT ngày 21/5/2025)*
- 10.** Thống nhất thông qua Tờ trình phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty trong năm 2025, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, cụ thể:
- | | |
|---|--|
| Tên cổ phiếu | : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chương Dương. |
| Mã cổ phiếu | : CDC |
| Sàn giao dịch | : HOSE |
| Loại cổ phiếu phát hành | : Cổ phiếu phổ thông |
| Mệnh giá cổ phiếu | : 10.000 đồng/cổ phiếu |
| Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 43.977.432 cổ phiếu (Bốn mươi ba triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi hai cổ phiếu). |
| Tổng giá trị cổ phiếu đang lưu hành | 439.774.320.000 đồng (Bốn trăm ba mươi chín tỷ bảy trăm bảy mươi tư triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng) |
| Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán | 30.000.000 cổ phiếu (Ba mươi triệu cổ phiếu) |

Tổng giá trị chào bán theo mệnh: 300.000.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng)
giá

Tổng số vốn điều lệ dự kiến sau: 739.774.320.000 đồng (Bảy trăm ba mươi chín tỷ bảy trăm bảy mươi tư triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

Giá dự kiến phát hành tối thiểu: 12.000 đồng/ cp

(Theo nội dung tờ trình số 60/TTr-HĐQT ngày 21/5/2025)

11. Thống nhất thông qua tờ trình miễn nhiệm và bầu bổ sung TV.HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028 của Công ty, với tỷ lệ biểu quyết chấp thuận ____ % số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

- Miễn nhiệm Ông **Nguyễn Hoài Nam** – TV.HĐQT độc lập CDC;
- Miễn nhiệm Ông **Trần Mai Cường** – TV. HĐQT CDC.

(Theo nội dung tờ trình số 59/TTr-HĐQT ngày 21/5/2025)

12. Thông qua kết quả bầu cử bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028:

- Bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị độc lập Công ty Cổ phần Chương Dương nhiệm kỳ 2023-2028, với kết quả cụ thể như sau:
 - ✓ Ông: - đạt tỉ lệ là: ____ %
- Bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương nhiệm kỳ 2023-2028, với kết quả cụ thể như sau:
 - ✓ Ông: - đạt tỉ lệ là: ____ %

Đại hội Đồng Cổ đông giao cho Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương tổ chức triển khai thực hiện các vấn đề và nội dung đã được đại hội biểu quyết thông qua.

Nghị quyết này đã được đọc và thông qua trước Đại hội Đồng Cổ đông Thường niên năm 2025. Nghị Quyết có hiệu lực ngay sau khi kết thúc Đại hội.

Đại hội biểu quyết: ____ % Đồng ý thông qua.

**T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nơi nhận:

- Cổ đông
- TV.HĐQT Công ty
- Ban Tổng Giám đốc Công ty
- Lưu HĐQT/Website CDC



**PHỤ LỤC: BẢNG SO SÁNH ĐIỀU LỆ HIỆN HÀNH VÀ
ĐIỀU LỆ SỬA ĐỔI LẦN THỨ 15 (NGÀY 12 THÁNG 6 NĂM 2025)**

STT	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU LỆ HIỆN HÀNH	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU LỆ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG LẦN 15	PHẦN SỬA ĐỔI BỔ SUNG
	ĐIỀU 3. NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT CÔNG TY		
1		1. Quyền của Người đại diện theo pháp luật a. Thay mặt công ty thực hiện quyền và nghĩa vụ pháp lý với tư cách là chủ thể trong các giao dịch dân sự, thương mại, lao động và hành chính theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ công ty; b. Ký kết các hợp đồng, tài liệu, hồ sơ nhân danh công ty trong phạm vi được phân công hoặc quy định trong điều lệ; c. Chỉ đạo, điều hành và tổ chức thực hiện các quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị; d. Bổ nhiệm, miễn nhiệm hoặc phân công nhiệm vụ cho cán bộ quản lý, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông; e. Đề xuất các phương án sản xuất, kinh doanh, tổ chức, tài chính với Hội đồng quản trị; f. Được ủy quyền lại cho người khác thực hiện một số quyền và nghĩa vụ trong phạm vi cho phép theo pháp luật và Điều lệ công ty;	Bổ sung khoản 1, khoản 2 - Quyền và Nghĩa vụ Người đại diện pháp luật Công ty

2		2. Nghĩa vụ của Người đại diện theo pháp luật a. Thực hiện đúng, đầy đủ và trung thực quyền và nghĩa vụ của mình vì lợi ích của công ty và cổ đông; b. Tuân thủ quy định của pháp luật, điều lệ công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị; c. Không được lợi dụng chức vụ, quyền hạn để trục lợi hoặc phục vụ lợi ích cá nhân hoặc tổ chức khác; d. Đảm bảo công bố thông tin đầy đủ, trung thực, kịp thời theo quy định pháp luật về chứng khoán. e. Chịu trách nhiệm cá nhân nếu để công ty vi phạm pháp luật, gây thiệt hại cho cổ đông, nhà đầu tư hoặc đối tác. f. Ký và chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các báo cáo tài chính, báo cáo quản trị, báo cáo tình hình hoạt động của công ty theo quy định pháp luật chứng khoán. g. Người đại diện theo pháp luật có trách nhiệm giải trình trước Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông và cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao. h. Thực hiện nghĩa vụ báo cáo và công bố thông tin cá nhân theo quy định pháp luật.	Bổ sung khoản 1, khoản 2 - Quyền và Nghĩa vụ Người đại diện pháp luật Công ty
---	--	---	--

STT	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU LỆ HIỆN HÀNH	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU LỆ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG LẦN 15	PHẦN SỬA ĐỔI BỔ SUNG
	ĐIỀU 6. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN	ĐIỀU 6. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN	
3	1. Vốn điều lệ của Công ty là 219.887.160.000 VND (bằng chữ: Hai trăm mười chín tỷ, tám trăm tám mươi bảy triệu, một trăm sáu mươi ngàn đồng Việt Nam). Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 21.988.716 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng / cổ phần.	1. Vốn điều lệ của Công ty là 439.774.320.000 VND (bằng chữ: Bốn trăm ba mươi chín tỷ bảy trăm bảy mươi tư triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng Việt Nam). Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 43.977.432 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng / cổ phần.	Khoản 1: thay đổi vốn điều lệ của Công ty thành: 439.774.320.000 VND
	ĐIỀU 15. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG	ĐIỀU 15. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG	
4	1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau: d) 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;	1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau: d) 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;	Điểm d, khoản 1; Điểm n, khoản 2:: bỏ cụm từ "Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị"; Bỏ điểm m, khoản 1;
	ĐIỀU 21. ĐIỀU KIỆN ĐỀ NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ĐƯỢC THÔNG QUA		
5	1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ [65%] tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp	1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ [65%] tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp	Khoản 1: thêm cụm từ "...và biểu quyết tại cuộc họp...";

STT	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU LỆ HIỆN HÀNH	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU LỆ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG LẦN 15	PHẦN SỬA ĐỔI BỔ SUNG
6	d) Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện dự án đầu tư hoặc bán 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;	d) Dự án đầu tư hoặc bán 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;	Điểm d – Khoản 1, bỏ cụm từ ”Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện”
7	2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên [50%] tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp	2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên [50%] tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp	Khoản 2: thêm cụm từ “...và biểu quyết tại cuộc họp...”;
	ĐIỀU 22 THẨM QUYỀN VÀ THỂ THỨC LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN ĐỂ THÔNG QUA QUYẾT ĐỊNH CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG		
8	f) Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện dự án đầu tư hoặc bán 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;	f) Dự án đầu tư hoặc bán 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;	Điểm f – Khoản 1, bỏ cụm từ ”Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện”
	ĐIỀU 37. THÀNH PHẦN ỦY BAN KIỂM TOÁN	ĐIỀU 37. THÀNH PHẦN ỦY BAN KIỂM TOÁN	

STT	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU LỆ HIỆN HÀNH	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU LỆ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG LẦN 15	PHẦN SỬA ĐỔI BỔ SUNG
9	1. Ủy ban kiểm toán có từ 02 thành viên trở lên, trong số các thành viên của Ủy ban Kiểm toán phải có 01 thành viên HĐQT độc lập. Thành viên Ủy ban Kiểm toán và Chủ tịch UBKT do HĐQT bổ nhiệm.	1. Ủy ban kiểm toán có từ 02 thành viên trở lên, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải là thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Các thành viên khác của Ủy ban kiểm toán phải là thành viên Hội đồng quản trị không điều hành.	Khoản 1: Bỏ nội dung cũ. Thay thế bằng: “Ủy ban kiểm toán có từ 02 thành viên trở lên, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải là thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Các thành viên khác của Ủy ban kiểm toán phải là thành viên Hội đồng quản trị không điều hành
10	3. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải có bằng đại học trở lên thuộc các chuyên ngành kinh tế kỹ thuật; có kiến thức về kinh tế tài chính, kỹ thuật xây dựng, kế toán, kiểm toán, quản trị kinh doanh, có hiểu biết chung về pháp luật.	3. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh.	Khoản 3: Bỏ nội dung cũ. Thay thế bằng: “Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh.”



**PHỤ LỤC: BẢNG SO SÁNH QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ HIỆN HÀNH VÀ
QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ SỬA ĐỔI LẦN THỨ 6 (NGÀY 12 THÁNG 6 NĂM 2025)**

STT	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ HIỆN HÀNH	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG LẦN 6	PHẦN SỬA ĐỔI BỔ SUNG
	ĐIỀU 11. CÁC NỘI DUNG ĐƯỢC THÔNG QUA TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG	ĐIỀU 11. CÁC NỘI DUNG ĐƯỢC THÔNG QUA TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG	
1	r) 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;	r) 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;	Điểm r: bỏ cụm từ "Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị";
	ĐIỀU 16. ĐIỀU 16. ĐIỀU KIỆN ĐỀ NGHỊ QUYẾT ĐƯỢC THÔNG QUA	ĐIỀU 15. ĐIỀU 16. ĐIỀU KIỆN ĐỀ NGHỊ QUYẾT ĐƯỢC THÔNG QUA	
2	1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành (đồng ý), trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:	1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp và biểu quyết tại cuộc họp tán thành (đồng ý), trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:	Khoản 1: thêm cụm từ "...và biểu quyết tại cuộc họp...";
3	d) 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;	d) 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;	Điểm d, khoản 1: bỏ cụm từ: "Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị";

STT	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ HIỆN HÀNH	NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG LẦN 6	PHẦN SỬA ĐỔI BỔ SUNG
4	2. Các Nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu từ 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.	2) Các Nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu từ 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.	Khoản 2: thêm cụm từ "...và biểu quyết tại cuộc họp...";
	ĐIỀU 75. TIÊU CHUẨN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN	ĐIỀU 75. TIÊU CHUẨN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN	
5	2. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải có bằng đại học trở lên thuộc các chuyên ngành kinh tế kỹ thuật; có kiến thức về kinh tế tài chính, kỹ thuật xây dựng, kế toán, kiểm toán, quản trị kinh doanh, có hiểu biết chung về pháp luật.	2. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh.	Sửa đổi khoản 2: "Chủ tịch Ủy ban kiểm toán phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh."



CHUONG DUONG CORP.

📍 328 Võ Văn Kiệt, P. Cô Giang
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

☎ (84.28) 3836 77 34

✉ info@cdcorp.vn

🌐 www.chuongduongcorp.vn