

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



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

(Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu số 4103002011 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 8 tháng 4 năm 2009)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận chào bán số 487/UBCK-GCN do Chủ Tịch Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp ngày 31 tháng 12 năm 2009)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Trụ sở chính : 225 Bến Chương Dương, P.Cô Giang, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84.8) 38 367 734 – 38 368 878 Fax : (84.8) 38 360 582

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐT & PT VIỆT NAM

Trụ sở chính : Tầng 10, Vincom A, 191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại : (84.8) 22 200 673 Fax : (84.8) 22 200 669
Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84.8) 38 218 886 Fax : (84.8) 38 218 510

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ông **Văn Minh Hoàng** – Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám Đốc
Điện thoại : (84.8) 39 207 215 Fax : (84.8) 38 360 582

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

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

(Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu số 4103002011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 8 tháng 4 năm 2009)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

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



BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Trụ sở chính : 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
Điện thoại : (84.8) 38.367.734 Fax: (84.8) 38.360.582

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐT& PT VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 10, Vincom A, 191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại : (84.4) 22200 673 Fax: (84.4) 22200 669
Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84.8) 38218 886 Fax: (84.8) 38218 510

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ông Văn Minh Hoàng - Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám Đốc
Điện thoại: (84-8) 9.207.215 Fax: (84-8) 8.360.582

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

(Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu số 4103002011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 8 tháng 4 năm 2009)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ... /UBCK-GCN cấp ngày ... tháng ... năm 2009)

- **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chương Dương
- **Mã cổ phiếu:** CDC
- **Loại cổ phiếu:** Phổ thông
- **Mệnh giá:** 10.000 đồng
- **Tổng số lượng phát hành: 6.000.000 cổ phần, trong đó:**
 - Phát hành 646.572 cổ phiếu trả cổ tức theo tỷ lệ 10:1
 - Chào bán 3.232.858 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1
 - Chào bán 320.570 cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn.
 - Chào bán 1.800.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược.
- **Giá bán:**
 - Cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phần
 - Người lao động: 15.000 đồng/cổ phần
 - Đối tác chiến lược: Không thấp hơn 70% giá đóng cửa bình quân 3 ngày giao dịch liền kề sau ngày chốt danh sách cổ đông trả cổ tức và quyền mua cổ phiếu chào bán thêm hoặc không thấp hơn 25.000 đồng/cổ phần.
- **Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:** 60.000.0000.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐT& PT VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 10, VINCOM A, 191 Bà Triệu, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại : (04) 2200 673 Fax: (04) 2200 669

Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại : (08) 38218 886 Fax: (08) 38218 510

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY KIỂM TOÁN DTL

Văn phòng: Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (08) 38275 026 - Fax: (08) 38275 027

MỤC LỤC

PHẦN I – CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	1
1. RỦI RO VỀ KINH TẾ	1
2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP	1
3. RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG XÂY LẬP VÀ BẤT ĐỘNG SẢN	1
4. RỦI RO CỦA ĐỢT CHÀO BÁN.....	2
5. RỦI RO KHÁC	4
PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	5
1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ.....	5
2. TỔ CHỨC TƯ VẤN	5
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM	6
PHẦN IV - TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	7
1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	7
1.1. Giới thiệu về công ty:	7
1.2. Lịch sử hình thành và phát triển	8
2. CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY	11
2.1. Xí nghiệp Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất: Là chi nhánh của Công ty	11
2.2. Xí nghiệp Kết Cấu Thép: Là chi nhánh của Công ty.....	11
2.3. Xí nghiệp Bê tông Xây lắp: Là chi nhánh của Công ty.....	11
3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY:.....	12
4. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG	16
4.1. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 29/10/2009.....	16
4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của công ty.....	16
4.3. Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ	16
5. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY MẸ VÀ CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC CHÀO BÁN ĐANG NẮM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC CHÀO BÁN	17
5.1. Công ty nắm cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký.....	17
5.2. Công ty mà tổ chức đăng ký đang nắm giữ quyền kiểm soát:	17
6. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.....	19
6.1. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận các sản phẩm, dịch vụ qua các năm.	19
6.2. Nguyên vật liệu	21
6.3. Chi phí sản xuất.....	21
6.4. Trình độ công nghệ	22
6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển	22
6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm	23
6.7. Hoạt động Marketing.....	23
6.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền:	23
6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	24

7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HAI NĂM 2007 – 2008 và 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2009.....	27
7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh.....	27
7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm báo cáo.....	27
8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH	30
8.1. Vị thế của Công ty trong ngành:.....	30
8.2. Triển vọng phát triển của ngành.....	31
8.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.....	32
9. CHÍNH SÁCH VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG.....	32
9.1. Số lượng người lao động trong công ty và cơ cấu lao động.....	32
9.2. Chính sách đối với người lao động	32
10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC	32
11. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	33
11.1. Các chỉ tiêu cơ bản:	33
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	36
12. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC.....	36
12.1. Hội đồng quản trị.....	36
12.2. Ban Tổng Giám Đốc.....	42
12.3. Ban Kiểm Soát	45
12.4. Kế toán trưởng:	48
13. TÀI SẢN	49
14. KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC	50
15. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN KINH DOANH.....	52
15.1. Định hướng chiến lược:.....	52
15.2. Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận.....	53
16. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC.....	54
17. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC XIN ĐĂNG KÝ.	54
18. CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ.	54
PHẦN V – CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	55
1. TÊN CỔ PHIẾU:.....	55
2. MÃ CHỨNG KHOÁN:	55
3. LOẠI CỔ PHIẾU:.....	55
4. MỆNH GIÁ:	55
5. SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH:.....	55
6. TỔNG SỐ CỔ PHIẾU ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN:.....	55
7. TỶ LỆ CHÀO BÁN VÀ GIÁ CHÀO BÁN DỰ KIẾN.....	55
8. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ.....	56
9. ĐỐI TƯỢNG CHÀO BÁN.....	56
10. THỜI GIAN VÀ PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI CỔ PHIẾU	56
11. ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHIẾU.....	57

12. PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN QUYỀN	58
13. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN:	58
14. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẮM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI:	60
15. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN:	60
16. NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHÒNG TỎA NHẬN TIỀN MUA CỔ PHIẾU	61
PHẦN VI – MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	62
1. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	62
2. PHƯƠNG ÁN KHẢ THI	62
PHẦN VII - KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH.....	68
PHẦN VIII - CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	69
PHẦN IX – HỒ SƠ KÈM THEO	70

PHẦN I – CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty xin lưu ý các nhà đầu tư về các nhân tố rủi ro có thể ảnh hưởng tới kết quả sản xuất kinh doanh của công ty qua đó gián tiếp ảnh hưởng tới giá cổ phiếu chào bán khi các nhà đầu tư xem xét việc đầu tư vào công ty.

1. RỦI RO VỀ KINH TẾ

Xây lắp và kinh doanh bất động sản là một trong những ngành chịu tác động sớm và mạnh nhất từ những biến động của nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập bình quân đầu người ảnh hưởng lớn đến sức cầu đối với bất động sản, tác động đến kết quả kinh doanh của công ty. Các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ như thắt chặt tín dụng sẽ tác động trực tiếp đến sức mua của người dân, dẫn đến việc giảm giá trên thị trường bất động sản và ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Biến động lãi suất, ngoài việc ảnh hưởng sức cầu đối với ngành bất động sản, ảnh hưởng đến chi phí do công ty sử dụng một phần khá lớn vốn vay từ ngân hàng để tài trợ cho các dự án.

2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị chi phối bởi các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty, trong đó phải kể đến Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở.

Hệ thống luật của Việt Nam đã và đang được dần hoàn thiện tuy nhiên, chưa được hoàn chỉnh. Các văn bản dưới luật còn nhiều chồng chéo và tính ổn định của văn bản luật chưa cao. Điều này ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3. RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG XÂY LẮP VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

Lĩnh vực xây lắp phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố nguyên vật liệu đầu vào. Nếu những yếu tố đầu vào biến động lớn sẽ gây khó khăn đến các công trình thi công của công ty. Trong hoạt động xây lắp, thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Do vậy, đã có ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây lắp, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản là lĩnh vực cần có vốn đầu tư lớn. Nếu những dự án bất động sản do công ty đầu tư thiếu tính khả thi có thể dẫn đến những khó khăn về tài chính của công ty.

Việt Nam đã gia nhập WTO, Khi gia nhập vào tổ chức này, các lĩnh vực như xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, sản xuất Vật Liệu Xây Dựng, kinh doanh Bất Động Sản v.v... sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực. Bên cạnh đó, hiện nay TP Hồ Chí Minh đang tập trung rất nhiều

doanh nghiệp lớn hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Những công ty này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty.

4. RỦI RO CỦA ĐỢT CHÀO BÁN

❖ Rủi ro của đợt chào bán

Rủi ro của đợt phát hành tập trung vào phần phát hành cho cổ đông hiện hữu và phát hành riêng lẻ cho đối tác chiến lược. Vì vậy, nhà đầu tư cũng nên quan tâm đến xu hướng thị trường vào thời điểm dự kiến chào bán cổ phiếu (dự kiến tháng 01 năm 2010) sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán của Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước.

Đợt chào bán được tính toán kỹ lưỡng căn cứ vào tình hình thị trường, giá chào bán và mục đích huy động vốn phù hợp. Tuy nhiên, rủi ro liên quan đến đợt chào bán là không thể loại trừ vì ngoài những lý do khách quan không thể kiểm soát như tình hình kinh tế xã hội biến động thì các yếu tố thuộc tâm lý của nhà đầu tư sẽ ảnh hưởng đến đợt chào bán chứng khoán của công ty. Trong trường hợp không chào bán hết, số lượng cổ phần còn lại sẽ được Hội đồng Quản trị Công ty quyết định đối tượng bán và giá bán, nhưng đảm bảo không thấp hơn giá trị thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu, theo phương thức chào bán riêng lẻ.

❖ Rủi ro của dự án đầu tư

Vốn huy động đợt này sẽ được công ty bổ sung vào vốn lưu động thực hiện các dự án sau:

- Đầu tư vào Dự án chung cư cao tầng Tân Hương – **Chương Dương Garden**: Tại đường Tân Hương – Phường Tân Quý – Quận Tân Phú – TP.HCM
- Đầu tư vào Dự án Trung tâm thương mại và chung cư cao cấp – **Chương Dương GoldenLand**: Tại Phường Trường Thọ – Quận Thủ Đức – TP. HCM.
- Đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp – **Chương Dương Home**: Tại phường Trường Thọ – Quận Thủ Đức – TP.HCM

Rủi ro của những dự án này bao gồm những rủi ro cơ bản của một dự án bất động sản: rủi ro thanh khoản, rủi ro đền bù giải tỏa, rủi ro biến động giá thị công....

❖ Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Tổng số cổ phần công ty dự kiến chào bán là 6.000.000 cổ phiếu với phương án như sau:

- Phần 1: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 646.572 cổ phiếu (10%)
- Phần 2: Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 3.232.858 cổ phiếu với giá 10.000 đồng/cổ phần
- Phần 3: Phát hành cho CBCNV: 320.570 cổ phiếu (chiếm 5% vốn điều lệ) với giá 15.000 đồng/cổ phần.

- Phần 4: Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược: 1.800.000 cổ phiếu với giá không thấp hơn 70% giá bình quân 3 phiên liên tiếp gần nhất sau ngày cổ phiếu pha loãng hoặc không thấp hơn 25.000đ/cổ phần.

Như vậy, với số lượng cổ phiếu chào bán trong đợt này bằng 100% lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty. Sau khi lượng cổ phiếu chào bán này chính thức được đưa vào giao dịch (dự kiến vào tháng 3 năm 2010) trên thị trường, nhà đầu tư nên lưu ý một số vấn đề sau:

- Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):

$$EPS = \frac{22.958.000.000}{12.465.715} = 1.842$$

- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS) :

$$BVPS = \frac{239.194.932.396}{12.465.715} = 19.188$$

- Điều chỉnh kỹ thuật của giá cổ phiếu Công ty Cổ Chương Dương tại thành phố Hà Nội: Cổ phiếu CDC đang niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, vì vậy nhà đầu tư cần lưu ý việc giá cổ phiếu có thể được điều chỉnh kỹ thuật trong phạm vi nhất định theo công thức sau:

$$P = \frac{40.000 \times 6.465.715 + 10.000 \times 3.232.858 + 15.000 \times 320.570 + 25.000 \times 1.800.000}{12.465.715} = 27.336$$

Trong đó:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Kế hoạch 2009
1	Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	Đồng	22.958.000.000
2	Vốn chủ sở hữu cuối năm 2009	Đồng	157.057.802.396
3	Vốn chủ sở hữu sau khi chào bán	Đồng	239.194.932.396
4	Số lượng cổ phần cuối năm 2009	Cổ phần	6.447.715
5	Số lượng cổ phần phát hành trả cổ tức	Cổ phần	646.572
6	Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu theo giá 10.000 đồng/cổ phần	Cổ phần	3.232.858
7	Số lượng cổ phần chào bán cho CBCNV	Cổ phần	320.570
8	Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông chiến lược	Cổ phần	1.800.000

9	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành	Cổ phần	12.465.715
10	EPS trước khi phát hành cổ phiếu (=1/4)	đồng/cổ phần	3.551
11	EPS điều chỉnh sau khi phát hành cổ phiếu (=1/7)	đồng/cổ phần	1.842
12	Giá trị sổ sách trước khi phát hành cổ phiếu (=2/4)	Đồng	24.291
13	Giá trị sổ sách sau khi phát hành cổ phiếu (=2/7)	Đồng	19.188
14	Giá thị trường ngày 11/12/2009	Đồng	40.000
15	Giá điều chỉnh của CDC	Đồng	27.336

Tuy nhiên việc pha loãng chỉ mang tính tạm thời, sức hấp dẫn của một cổ phiếu chính là giá trị tăng trưởng của Công ty trong tương lai. Công ty luôn chú trọng việc triển khai tiếp tục dự án đầu tư mang lại hiệu quả kinh doanh cao, đầu tư phát triển nguồn nhân lực với đội ngũ chuyên môn có kinh nghiệm, trình độ kỹ thuật cao và đội ngũ cán bộ quản lý giỏi, đồng thời không ngừng hoàn thiện công tác quản trị doanh nghiệp nhằm tạo dựng nền tảng vững chắc cho sự phát triển mang tính chiến lược lâu dài. Theo Công ty, đây chính là những điều cốt lõi tạo nên giá trị cho cổ phiếu của công ty.

5. RỦI RO KHÁC

Các rủi ro bất khả kháng như thiên tai (động đất, bão lụt, hạn hán), hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố v.v... khi xảy ra đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các rủi ro này có thể tác động đến chất lượng và tiến độ thi công các tòa nhà và các công trình xây lắp của công ty.

PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ

Ông Trần Mai Cường	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chương Dương.
Ông Lê Văn Chính	Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Chương Dương.
Ông Vũ Sinh Thiện	Kế Toán Trưởng Công ty Cổ phần Chương Dương.
Ông Phạm Hữu Hòa	Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Chương Dương.

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

Ông Đỗ Huy Hoài	Giám Đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC)
Ông Nguyễn Văn Thắng	Phó Giám Đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ chào bán ra công chúng do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Chương Dương. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá, lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng trên cơ sở các thông tin và số liệu Công ty Cổ phần Chương Dương cung cấp.

PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau:

- ◆ UBCKNN: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- ◆ SGDCK: Sở Giao dịch Chứng khoán
- ◆ Tổ chức đăng ký chào bán: Công ty Cổ phần Chương Dương..
- ◆ Tổ chức tư vấn chào bán: Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC)
- ◆ Công ty: Công ty Cổ phần Chương Dương. (Chương Dương Corp.)
- ◆ Cổ phiếu: Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chương Dương.
- ◆ HĐQT: Hội đồng quản trị
- ◆ ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- ◆ BKS: Ban kiểm soát
- ◆ CBCNV: Cán bộ - công nhân viên
- ◆ VND: Đồng Việt Nam
- ◆ ISO: Chứng chỉ quản lý chất lượng do BVQI Anh Quốc cấp.

PHẦN IV - TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1.1. Giới thiệu về công ty:

- Tên đầy đủ: Công ty Cổ Phần Chương Dương.
- Tên viết tắt: Chương Dương Corp.
- Logo :



- Trụ sở : 225 Bến Chương Dương, P. Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại: (84.8) 38.367.734 - 38.368.878
- Fax : (84.8) 38.360.582
- Web site : www.acic.com.vn
- Email : cdacic@vnn.vn
- Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Chương Dương hiện nay: **64.657.150.000 đồng**
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103002011 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 8 tháng 4 năm 2009.

Cơ cấu vốn điều lệ tại thời điểm trước khi chào bán :

Thành phần sở hữu	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)	Số cổ đông
Cổ đông nhà nước	1.851.860	28,64	1
Cổ đông bên trong	1.433.986	22,17	59
Cổ đông bên ngoài	3.179.869	49,19	915
- Trong nước	3.135.619	48,50	897
- Nước ngoài	44.250	0,69	18
Tổng cộng	6.465.715	100%	975

Nguồn: Theo số liệu của công ty cung cấp

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của công ty:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp.
- Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường), bến cảng, sân bay.
- Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế điện từ 0.4 kv đến 110 kv.
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc.
- Sản xuất, kinh doanh cấu kiện kim loại theo tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn.
- Dịch vụ cho thuê và kinh doanh quản lý nhà cao tầng.
- Kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp.
- Thiết kế, chế tạo, gia công và lắp đặt thiết bị áp lực và thiết bị nâng.
- Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
- Thiết kế nội – ngoại thất công trình.
- Thiết kế kết cấu công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng .
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, Dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng

1.2. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Chương Dương (Chương Dương Corp) được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Xây Lắp theo quyết định số 1589/QĐ-BXD ngày 20/11/2003 của Bộ Xây Dựng về việc chuyển công ty Xây Lắp thuộc Tổng Công Ty Xây Dựng số 1 thành công ty cổ phần. Chương Dương Corp là công ty có truyền thống lâu đời tại Việt Nam, tiền thân là hãng Eiffel Asia – một chi nhánh của hãng Eiffel (Cộng Hòa Pháp) Tại Đông Dương. Từ năm 1977 Eiffel Asia được chuyển giao cho chính phủ Việt Nam để trở thành một trong những công ty xây dựng hàng đầu ở khu vực phía nam. Qua quá trình xây dựng và trưởng thành, công ty đã từng có những tên gọi là : Xí nghiệp Lắp máy; Công ty Xây lắp, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương và ngày nay là Công ty Cổ phần Chương Dương.

Công ty đã từng thi công rất nhiều công trình; trong đó có nhiều công trình lớn, quan trọng của đất nước như: nhà máy xi măng Hà Tiên tại Kiên Giang; Nhà Máy Thủy Điện Trị An – Đồng Nai; Nhà Máy Thủy Điện Thác Mơ – Bình Phước; Đài Vệ Tinh Mặt Đất Hoa Sen; Các Nhà Máy Nhiệt Điện Phú Mỹ I, Phú Mỹ 2.2 – Bà Rịa; Nhà Thi Đấu TDTT Phú Thọ phục vụ thi đấu Seagame 22, Cung Trình diễn Hoa Hậu Hoàn Vũ 2008 tại Nha Trang v.v...

Những năm qua, ngoài việc phát huy thế mạnh của lĩnh vực sản xuất và lắp dựng kết cấu thép có từ thời Eiffel Asia để lại, Chương Dương Corp không ngừng nâng cao vị thế của mình trên thị trường xây lắp và kinh doanh địa ốc. Về lĩnh vực xây lắp, Công ty đầu tư lớn vào trang thiết bị sản xuất các sản phẩm cơ khí kết cấu thép, bê tông các loại và nhiều loại máy móc, phương tiện thi công xây lắp. Hiện nay công ty có một nhà máy kết cấu thép hiện đại, một nhà máy sản xuất bê tông thương phẩm và bê tông đúc sẵn. Về lĩnh vực kinh doanh địa ốc, Công ty đầu tư lớn vào việc xây dựng và kinh doanh khu căn hộ chung cư cao cấp và cao ốc văn phòng Chương Dương Corp. Building với giá trị đầu tư hơn 380 tỷ đồng trong đó phần diện tích cho thuê 9.870 m² gồm dịch vụ thương mại và văn phòng đã đi vào khai thác qua đó khẳng định chỗ đứng của mình trên thị trường địa ốc tại khu vực phía Nam. Trong thời gian tới, công ty hướng đến việc mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và dịch vụ của mình thông qua lĩnh vực đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, các dịch vụ về địa ốc như xây dựng và cho thuê nhà ở và văn phòng và nhiều hoạt động dịch vụ khác.

Những năm qua công ty luôn nỗ lực cao nhất tự hoàn thiện mình vì mục tiêu nâng cao năng lực hoạt động xây lắp, kinh doanh để phát triển công ty, sau nữa góp phần vào sự nghiệp chung xây dựng đất nước.

1.3 Quá trình tăng vốn của Công ty:

❖ Phát hành tăng vốn từ 14 tỷ lên 18 tỷ (Năm 2006)

- Phát hành cho cổ đông hiện hữu : Số lượng: 200.000 cổ phần; Giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Chào bán riêng lẻ riêng lẻ: Số lượng: 200.000 cổ phần, giá: 14.000 đồng/cổ phần.

❖ Tăng vốn từ 18 tỷ lên 36 tỷ (Năm 2007)

- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: Số lượng: 570.000 cổ phần
- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: Số lượng: 360.000 cổ phần, giá: 20.000 đồng/cổ phần.
- Chào bán cho cổ đông chiến lược: Số lượng: 870.000 cổ phần, giá: 20.000 đồng/cổ phần và 65.000 đồng/cổ phần.

❖ Tăng vốn từ 36 tỷ lên 64,657 tỷ (Năm 2008)

- Phát hành cổ phiếu thưởng và trả cổ tức bằng cổ phiếu: số lượng: 1.800.000 cổ phần
 - Chào bán cho cổ đông hiện hữu: Số lượng: 1.800.000 cổ phần, giá 20.000 đồng/cổ phần
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 21.494.820.000 đồng. Công ty sử dụng vào việc mua quyền sử dụng đất của dự án : Trung Tâm thương mại & chung cư cao cấp Chương Dương Golden Land tại phường Trường Thọ , Quận Thủ Đức . Số tiền được chi từng đợt như sau :
- UNC số 353 Ngày 31.07.2009 : Tạm ứng đền bù giải tỏa 2.000.000.000 đ
 - UNC số 354 Ngày 31.07.2009 : Tạm ứng đền bù giải tỏa 5.000.000.000 đ

- UNC số 360 Ngày 03.08.2009	: Tạm ứng đền bù giải tỏa	700.000.000 đ
- UNC số 362 Ngày 03.08.2009	: Tạm ứng đền bù giải tỏa	1.400.000.000 đ
- PC số 683 Ngày 03.08.2009	: Tạm ứng đền bù giải tỏa	900.000.000 đ
- UNC số 432 Ngày 28.08.2009	: Tạm ứng đền bù giải tỏa	5.000.000.000 đ
- PC số 890 Ngày 29.09.2009	: Trả tiền mua đất	600.000.000 đ
- UNC số 494 Ngày 29.09.2009	: Thanh toán tiền chuyển nhượng lô đất	12.400.000.000 đ
- UNC số 537 Ngày 16.10.2009	: Thanh toán tiền chuyển nhượng lô đất	6.000.000.000 đ

1.4 Các thành tích trong xây dựng đã được xác nhận:

- Huân chương Lao động hạng I
- Huân chương Lao động hạng II
- Huân chương Lao động hạng III
- 1 cá nhân được trao tặng danh hiệu Anh hùng lao động, 1 cá nhân được tặng Bằng khen của Thủ Tướng Chính Phủ.
- Nhiều bằng khen Chính phủ
- Nhiều công trình được tặng huy chương vàng chất lượng cao và 1 bằng khen đơn vị đạt chất lượng cao của ngành xây dựng:

TÊN CÔNG TRÌNH	MỨC ĐỘ KHEN THƯỞNG	CƠ QUAN ĐÁNH GIÁ
Dây chuyền tinh luyện nhà máy dầu Tường An	Huy chương vàng chất lượng cao CT 2000	Bộ Xây Dựng & Công Đoàn Ngành Xây Dựng Việt Nam
Nhà máy điện Phú Mỹ 1	Đã được chủ đầu tư đánh giá đạt chất lượng công trình kỹ thuật cao	Mitsubishi Heavy Industry Ltd
Trại chăn nuôi heo Chiashin	Đã được chủ đầu tư đánh giá đạt chất lượng công trình	Công ty TNHH Nông Lâm Đài Loan
Nhà Điều hành KCN Tân Tạo	Đã được chủ đầu tư đánh giá đạt chất lượng công trình	Công ty cổ phần Tân tạo
Dàn giáo thép xây tô	Huy chương vàng chất lượng cao	Bộ Xây Dựng & Công Đoàn Ngành Xây Dựng Việt Nam
Vi kèo thép khẩu độ 40,8m	Huy chương vàng chất lượng cao	Bộ Xây Dựng & Công Đoàn Ngành Xây Dựng Việt Nam

Nhà máy thủy điện Thác Mơ	Huy chương vàng chất lượng cao	Bộ Xây Dựng & Công Đoàn Ngành Xây Dựng Việt Nam
Nhà máy thủy điện Trị An	Huy chương vàng chất lượng cao	Bộ Xây Dựng & Công Đoàn Ngành Xây Dựng Việt Nam
Nghĩa trang Liệt sĩ Thành Phố	Huy chương vàng chất lượng cao	Bộ Xây Dựng & Công Đoàn Ngành Xây Dựng Việt Nam

Nguồn: Số liệu của công ty cung cấp

2. CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY

2.1. Xí nghiệp Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất: Là chi nhánh của Công ty

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4113014201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 02 năm 2004.

Địa chỉ: 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1 – Tp. Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84.8) 8368 743 – 8374 153

Ngành nghề kinh doanh: *Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp. Xây dựng dựng các công trình giao thông (cầu, đường), bến cảng, sân bay. Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế điện từ 0,4KV đến 110KV. Dịch vụ cho thuê và kinh doanh quản lý nhà cao tầng. Kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp. Thiết kế, chế tạo, gia công và lắp đặt thiết bị áp lực và thiết bị nâng.*

2.2. Xí nghiệp Kết Cấu Thép: Là chi nhánh của Công ty

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4713000094 do Sở kế hoạch đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12 tháng 02 năm 2004.

Địa chỉ: Đường 1A, KCN Biên hoà 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai.

Số điện thoại: (84.0613) 836.456 Fax: (84.0613) 836.620

Ngành nghề kinh doanh: *Sản xuất thiết bị, máy móc, các phụ tùng, phụ kiện kim loại cho xây dựng. Sản xuất cấu kiện bê tông.*

2.3. Xí nghiệp Bê tông Xây lắp: Là chi nhánh của Công ty

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4613000057 do Sở Kế hoạch đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 02 năm 2004

Địa chỉ: Ấp Chiêu Liêu, xã Tân Đông Hiệp, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương

Số điện thoại: 0650.711334 Fax: 0650.711.332

Ngành nghề kinh doanh: *Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp. Xây dựng dựng các công trình giao thông (cầu, đường), bến cảng, sân bay. Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế điện từ 0,4KV đến 110KV. Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc. Sản xuất vật liệu xây dựng (bê tông thương phẩm).*

3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY:

❖ Đại hội đồng cổ đông:

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan thông qua chủ trương chính sách đầu tư phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, thông qua phương án sản xuất kinh doanh, quyết định bộ máy tổ chức quản lý và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty giữa 2 kỳ họp Đại hội đồng cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty phù hợp với luật pháp, trừ những vấn đề thuộc Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm trước Đại hội cổ đông tất cả những vấn đề quản lý Công ty theo Điều lệ, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật.

❖ Ban kiểm soát

Do Đại hội đồng cổ đông bầu, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành Công ty

❖ Tổng Giám Đốc

Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, bãi nhiệm, là người đại diện pháp nhân của Công ty trong mọi giao dịch. Tổng Giám Đốc là người điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội cổ đông về trách nhiệm quản lý điều hành Công ty.

Tổng Giám Đốc là đại diện cho Công ty trước pháp luật.

❖ Phòng Kinh tế – Kỹ thuật:

- Thực hiện công tác tiếp thị đấu thầu.
- Thực hiện công tác quản lý các hợp đồng kinh tế, hợp đồng giao khoán.
- Xây dựng các định mức kinh tế, kỹ thuật, đơn giá làm cơ sở thống nhất quản lý chung của toàn công ty.
- Quản lý kỹ thuật thi công, kỹ thuật an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp.
- Xây dựng kế hoạch và giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của toàn Công ty theo quy định.

- Đại diện chất lượng; kiểm tra giám sát việc thực hiện các mục tiêu và chính sách chất lượng của công ty.
- Xây dựng các định mức tiêu hao vật tư cho từng lĩnh vực sản xuất của công ty.

❖ **Phòng phát triển dự án và quản lý đầu tư:**

- lập kế hoạch đầu tư ngắn hạn, trung hạn, dài hạn của công ty;
- Nghiên cứu đề xuất áp dụng các dây chuyền sản xuất mới, sản phẩm mới phù hợp với thị trường. Nghiên cứu đầu tư nâng cao năng lực sản xuất và đầu tư mở rộng sản xuất;
- Nghiên cứu, đề xuất lập các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, kinh doanh phát triển nhà ở, nhà xưởng ...
- Lập và trình duyệt báo cáo tiền khả thi và báo cáo khả thi cho các dự án đầu tư đã được lãnh đạo Công ty xem xét đồng ý;
- Theo dõi, giám sát việc khai thác có hiệu quả các dự án đầu tư nâng cao năng lực sản xuất;
- Giám sát việc tuân thủ các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực đầu tư của các ban quản lý dự án;
- Tham gia quyết toán đầu tư, nghiệm thu dự án đưa vào khai thác, sử dụng;
- Đánh giá hiệu quả dự án sau đầu tư.

❖ **Phòng Tổ chức – Hành chính:**

- Điều hành và quản lý các hoạt động hành chính, nhân sự của toàn công ty
- Lập các kế hoạch về chiến lược phát triển nguồn nhân lực, kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nâng cao tay nghề cho người lao động.
- Thực hiện chức năng tham mưu cho Ban giám đốc về các hoạt động hành chính, nhân sự, tiền lương và các chế độ, chính sách liên quan đến người lao động;
- Xây dựng nội quy, quy chế về hành chính, nhân sự cho toàn Công ty
- Tổ chức thực hiện và giám sát việc thực hiện các quy chế, chính sách về hành chính, nhân sự phù hợp với thực tế của Công ty, phù hợp với chế độ hiện hành của Nhà nước.
- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ hồ sơ. Quản lý việc sử dụng xe máy, thiết bị, công cụ văn phòng;
- Quản lý việc sử dụng nhà xưởng, vật kiến trúc, đất đai thuộc sở hữu của Công ty.

❖ **Phòng Tài chính – Kế toán:**

- Quản lý và điều hành các hoạt động tài chính kế toán của Công ty theo Luật kế toán.
- Tham mưu cho Ban Giám Đốc về tình hình tài chính và các chiến lược về tài chính.
- Lập các báo cáo về tài chính.
- Lập các kế hoạch về tài chính; kiểm tra, quản lý kế hoạch thu chi tài chính; kiểm tra sử dụng các loại tài sản, vật tư, tiền vốn.
- Chủ trì tổ chức thực hiện công tác kiểm kê tài sản theo định kỳ.
- Quản lý vốn nhằm đảm bảo cho các hoạt động sản xuất kinh doanh và việc đầu tư của Công ty có hiệu quả.

❖ **Các chi nhánh:**

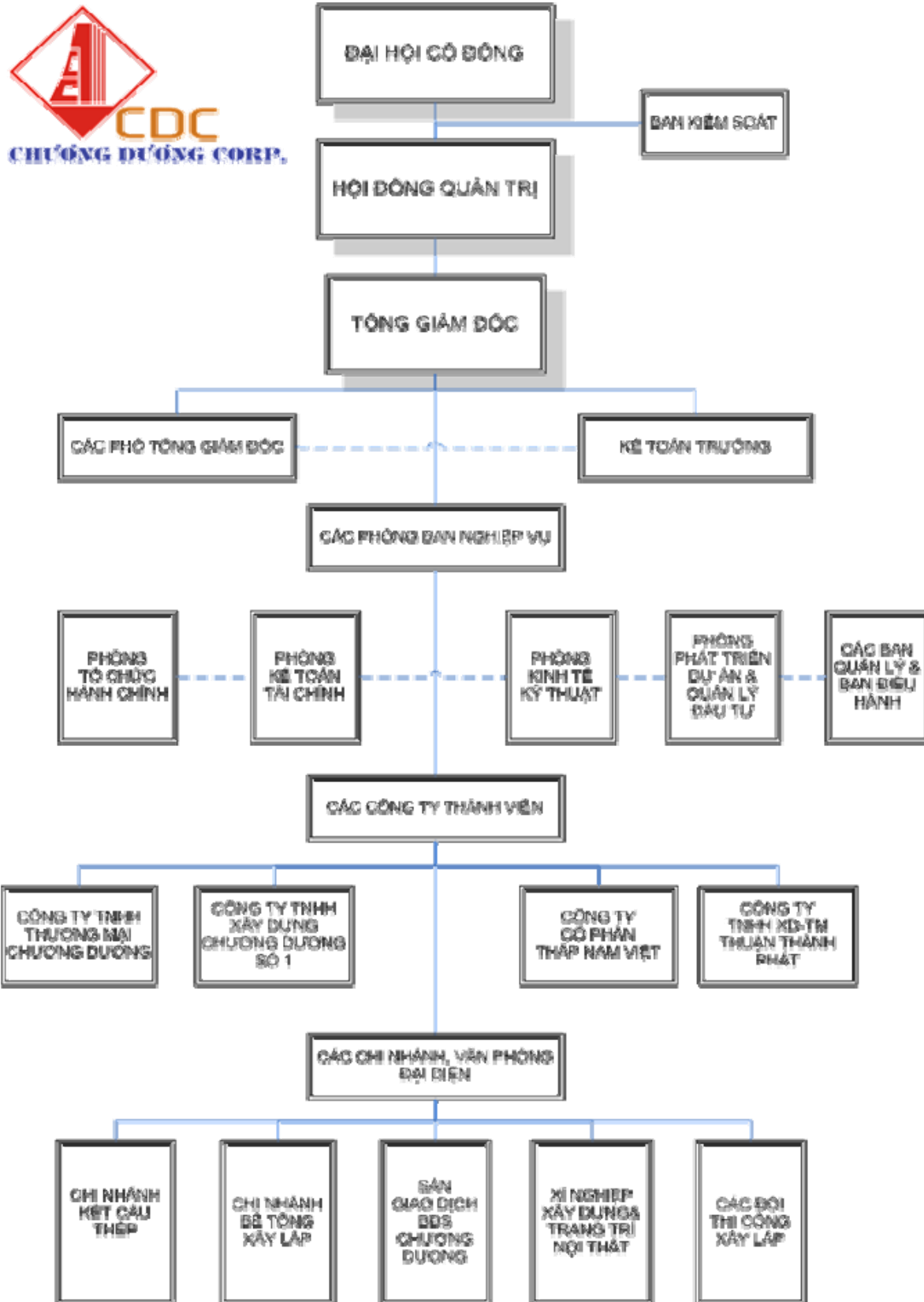
- Thực hiện kế hoạch sản xuất theo nội dung hợp đồng giao thầu nội bộ hoặc quyết định phân giao nhiệm vụ của Công ty. Đảm bảo chất lượng, tiến độ, an toàn lao động theo yêu cầu của Công ty cũng như của khách hàng.
- Quản lý, bảo dưỡng duy tu các công trình, nhà xưởng, thiết bị máy móc của đơn vị do Công ty giao cho đơn vị sử dụng;
- Thực hiện việc thu hồi vốn các dự án do đơn vị thi công.

❖ **Ban Điều Hành, Ban Quản lý các dự án:**

- Thực hiện theo quy chế riêng của từng dự án

❖ **Đội trực thuộc Công ty:**

- Thực hiện một phần chức năng ngành nghề của công ty đã được cấp phép.



4. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG

4.1. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 29/10/2009

Thành phần	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông
Cổ đông nhà nước	1.851.860	28.64%	1
Cổ đông bên trong	1.433.986	22.17%	59
- Hội đồng quản trị	728.018	11,25%	5
- Ban kiểm soát	62.340	0,96%	3
- Ban Giám đốc	409.186	6,33%	3
- CBCNV	234.442	3.63%	48
Cổ đông bên ngoài	3.179.869	49,19%	915
- Trong nước	3.135.619	48,50%	897
- Nước ngoài	44.250	0.69%	18
Tổng cộng	6.465.715	100%	975

Nguồn: Theo số liệu của công ty cung cấp

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của công ty

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ trọng
1	Tổng Công Ty Xây Dựng số 1	111A Pasteur , P.Bến Nghé, Q.1, TP. Hồ Chí Minh	1.851.860	28,64%
2	Trần Mai Cường	3G14, Trần Nãi, P.Bình An, Q.2, TP.Hồ Chí Minh	336.995	5,21%
Tổng cộng			2.188.855	33,85%

Nguồn: Theo số liệu của công ty cung cấp

4.3. Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ

DVT: đồng

Tên cổ đông	Quốc tịch	Cổ phần chiếm giữ	Thành tiền
Tổng Công Ty Xây Dựng số 1	Việt nam	1.101.600	11.016.000.000
Trần Mai Cường	Việt Nam	167.611	1.676.110.000
Nguyễn Văn Đạt	Việt Nam	137.960	1.379.600.000
Nguyễn xuân Giao	Việt Nam	19.507	195.070.000
Đặng Trung Chính	Việt Nam	46.251	462.510.000
Cổ đông khác ^(*)	Việt Nam	2.127.071	21.270.710.000
Tổng cộng		3.600.000	36.000.000.000

Nguồn: Theo số liệu của công ty cung cấp

(*) Bao gồm 99 cổ đông khác.

Ghi chú: CTCP Chương Dương hoạt động theo mô hình CTCP từ tháng 12/2003, đến nay các hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

5. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY MẸ VÀ CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC CHÀO BÁN ĐANG NẮM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC CHÀO BÁN

5.1. Công ty nắm cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký

Tên công ty: **Tổng Công ty Xây Dựng số 1**

Địa chỉ: 111A Pasteur – Phường Bến Nghé , Quận 1 – Tp. Hồ Chí Minh

Số điện thoại : (84-08) 8.222.059 Fax: (84-08) 8.290.500

Loại hình công ty : Tổng công ty nhà nước

Ngành nghề Kinh Doanh: Xây dựng

Tỷ lệ cổ phần hiện đang nắm giữ tại Chương Dương Corp: 28,64%

5.2. Công ty mà tổ chức đăng ký đang nắm giữ quyền kiểm soát:

❖ **Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4102046632 do Sở Kế hoạch và đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu, ngày 09 tháng 01 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 18/9/2008.

Địa chỉ: 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84-08) 9.203.279 Fax: (84-08) 9.207.205

Loại hình công ty: TNHH

Vốn điều lệ: 6.000.000.000 đồng

Ngành nghề kinh doanh chính: *Mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị máy móc ngành công nông nghiệp. Mua bán và cho thuê thiết bị máy thi công ngành xây dựng. Kinh doanh vận tải hàng bằng đường bộ, đường thủy nội địa.*

Tỷ lệ cổ phần của Chương Dương Corp hiện đang nắm giữ: 86,6%

❖ Công ty TNHH Xây Dựng Chương Dương Số 1

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4102046739 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 01 năm 2007.

Địa chỉ: 245C Nguyễn Trãi, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84-08) 9.207.740 Fax: (84-08) 9.207.740

Loại hình công ty: TNHH

Vốn điều lệ: 2.000.000.000 đồng

Ngành nghề kinh doanh chính: *Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông (cầu đường, bến cảng). Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp. Mua bán vật tư, thiết bị, máy thi công xây lắp ngành xây dựng.*

Tỷ lệ cổ phần của Chương Dương Corp hiện đang nắm giữ: 65%

❖ Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Thành Phát

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0301437587 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 04 năm 1995, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 18 tháng 11 năm 2009.

Địa chỉ: 33/3 KP8, Đường số 12, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh

Loại hình công ty: TNHH

Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng

Ngành nghề kinh doanh chính: *Xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông (cầu đường, bến cảng). Kinh doanh nhà. Mua bán vật tư, thiết bị, máy thi công xây lắp ngành xây dựng. Dịch vụ cho thuê nhà xưởng, kho bãi. Mua bán lắp đặt thiết bị viễn thông. Mua bán hóa chất dùng trong công nghiệp, gỗ tròn, gỗ xẻ. Dịch vụ vui chơi giải trí. Du lịch lữ hành nội địa.*

Vận chuyển khách du lịch bằng đường bộ. Dịch vụ tư vấn đầu tư. Nhà hàng ăn uống. Tổ chức trình diễn ca nhạc, thời trang.

Tỷ lệ cổ phần của Chương Dương Corp hiện đang nắm giữ: 93,33%

6. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận các sản phẩm, dịch vụ qua các năm.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty gồm có hoạt động Xây lắp - Sản xuất công nghiệp, kinh doanh và cho thuê bất động sản. Ngoài ra, công ty còn có một số hoạt động kinh doanh phụ khác như kinh doanh vật tư, cho thuê coffa, thiết bị, dịch vụ nội bộ, v.v.

Cơ cấu doanh thu các nhóm hoạt động kinh doanh dịch vụ:

Đơn vị: triệu đồng

Nhóm dịch vụ	2007		2008		9 tháng đầu 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Xây lắp - Sản xuất công nghiệp	181.821	57,9%	229.079	75,3%	172.977	76,5%
Kinh doanh và cho thuê BĐS	118.118	37,6%	62.895	20,7%	42.669	18,9%
Nhóm HĐKD phụ	14.347	4,5%	12.338	4,0%	10.490	4,6%
Tổng cộng	314.286	100%	304.312	100%	226.135	100%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2009

Cơ cấu lợi nhuận các nhóm hoạt động kinh doanh dịch vụ:

Đơn vị: triệu đồng

Nhóm dịch vụ	2007		2008		9 tháng đầu 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Xây lắp và sản xuất công nghiệp	749	2,7%	999	4,6%	513	2,5%
Kinh doanh và cho thuê BĐS	22.581	81,4%	19.415	90%	18.596	90,0%
Nhóm HĐKD phụ	4.406	15,9%	1.140	5,4%	1.440	7,5%
Tổng cộng	27.736	100%	21.554	100%	20.549	100%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2009

❖ Lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp

Trong điều kiện nhiều dự án và công trình xây dựng phải thi công cầm chừng hoặc dừng triển khai, kết quả của hoạt động xây lắp và sản xuất công nghiệp trong năm 2008 không đạt kế hoạch.

Trong năm 2009, công ty đã có những bước thay đổi trong hoạt động xây lắp và sản xuất công nghiệp. Theo đó, công ty tập trung vào các công trình xây lắp trọng điểm có nguồn thanh toán ổn định. Bên cạnh đó, công ty đẩy mạnh công tác thu hồi vốn từ các công trình đã hoàn thành đang chờ thanh lý, thương lượng với chủ đầu tư để điều chỉnh tỷ lệ giữ lại chờ quyết toán (từ 5% giảm còn 3%) và điều chỉnh mức giảm giá khi giao thầu (từ 5% giảm còn 2%) nên giá trị truy thu tính trên khối lượng đã thực hiện có giá trị tương đối lớn, đóng góp không nhỏ vào doanh thu của công ty.

Hiện nay, công ty đang điều chỉnh hoạt động thi công xây lắp theo hướng tự phục vụ các công trình của công ty đầu tư. Điều này sẽ giúp công ty tiết kiệm được khoản chi phí đáng kể trong việc triển khai các dự án bất động sản.

❖ Lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Tình hình thị trường địa ốc trong nửa cuối năm 2008 đến nay diễn biến theo hướng bất lợi cho nhà đầu tư: Sức mua cũng như giá cả của nhà đất giảm rõ rệt. Do đó, việc thực hiện chỉ tiêu kế hoạch đầu tư, đặc biệt là đầu tư địa ốc đạt được rất thấp so với kế hoạch.

Trong năm 2009, Công ty đã tiến hành triển khai các bước thiết kế cơ sở và chuẩn bị cho việc tổ chức thi công phần móng của dự án Chung cư cao tầng Tân Hương – Tân Phú. Trong tháng 10/2009, công ty đã tiến hành khởi công dự án này. Bên cạnh đó, công ty đang thực hiện công tác thiết kế và tiến hành thủ tục pháp lý Dự án Chương Dương Golden Land tại Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức. Công ty đã sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành năm 2008 để đóng tiền chuyển nhượng dự án này. Ngoài ra công ty đang tiến hành kinh doanh Dự án Khu dân cư sân vận động Long An tại Thị xã Tân An. Một số dự án nằm trong kế hoạch đầu tư địa ốc do Đại hội đồng cổ đông năm 2008 đưa ra như Dự án tại Đường Liên Phường, Quận 9; dự án khu tái định cư ở Bình Yên Đông, Thị xã Tân An, Long An không thực hiện được do không thỏa mãn các điều kiện đầu tư.

❖ Lĩnh vực cho thuê Bất động sản

Bất động sản thuộc sở hữu của Chương Dương Corp bao gồm tòa nhà văn phòng và 3 tầng dịch vụ của khu căn hộ Central Garden được đưa vào khai thác cuối 2007, đầu 2008 cho đến nay.

Trong năm 2009, hoạt động cho thuê bất động sản đã phải chịu tác động cực lớn của suy thoái kinh tế. Khách hàng thuê sụt giảm, giá thuê cũng đồng loạt giảm ở nhiều vùng. Bên cạnh đó, việc cho thuê tại Tòa cao ốc văn phòng và khu căn hộ Central Garden còn chịu tác động trực tiếp của việc thi công chậm trễ Đại lộ Đông Tây.

❖ Lĩnh vực kinh doanh vật tư

Hoạt động kinh doanh vật tư và vật liệu xây dựng đạt được kết quả hết sức thấp do ảnh hưởng của những biến động khó lường của giá cả nguyên- nhiên liệu, vật tư, nhất là sắt thép, xi măng – những sản phẩm kinh doanh chủ yếu của công ty TNHH Thương Mại Chương Dương. Năm 2008, hoạt động kinh doanh vật tư có kết quả:

- Về giá trị sản lượng :Kế hoạch 51 tỷ. Thực hiện 12,4 tỷ, đạt 24% kế hoạch
- Về doanh thu :Kế hoạch 51 tỷ. Thực hiện 11,8 tỷ, đạt 23% kế hoạch

Kinh doanh vật tư chiếm tỷ lệ đáng kể trong cơ cấu thu nhập của công ty, theo kế hoạch 51 tỷ, chiếm 16 % tổng doanh thu. Thực hiện chỉ đạt 11,786 tỷ, chiếm 3,8 % tổng doanh thu. Rõ ràng là, kết quả không tốt của việc kinh doanh vật tư đã ảnh hưởng rất lớn tới kết quả chung của Chương Dương Corp.

Trong năm 2009, theo chiến lược chung của toàn công ty, mục tiêu chính của hoạt động kinh doanh vật tư là phục vụ cho hoạt động xây lắp của toàn công ty. Theo đó, hoạt động kinh doanh vật tư phải đảm bảo vật tư cho công tác thi công các công trình trọng điểm, giảm thiểu rủi ro biến động giá cả vật tư.

6.2. Nguyên vật liệu

Hiện nay toàn bộ nguyên vật liệu đầu vào cho các công trình mà công ty đang thi công được cung cấp bởi Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương. Công ty này là Công ty con của Chương Dương Corp (Chiếm 86,6%). Công ty TNHH TM Chương Dương hiện là đại lý bán hàng của các nhà sản xuất nguyên vật liệu lớn: Xi măng Hà Tiên 1; Xi măng Holcim; Thép Pomina; Thép Miền Nam... Điều này đảm bảo cho việc cung cấp nguyên vật liệu đầu vào cho các công trình của Công ty một cách ổn định với giá thành phải chăng nhất.

6.3. Chi phí sản xuất

Cơ cấu các khoản mục chi phí chính của Công ty:

DVT: triệu đồng

Yếu tố chi phí	Năm 2007		Năm 2008		9 tháng đầu 2009	
	Giá trị	% Doanh thu	Giá trị	% Doanh thu	Giá trị	% Doanh thu
Giá vốn hàng bán	265.505	84,5%	264.16	86,8%	193.791	85,7%
Chi phí tài chính	1.046	0,3%	4.584	1,5%	1.252	0,6%
Chi phí bán hàng	9.387	3%	753	0,3%	550	0,2%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.812	3,8%	11.133	3,7%	5.903	2,6%
Chi phí khác	3.229	1%	721	0,2%	455	0,2%
Tổng chi phí	290.979	92,6%	281.351	92,5%	201.951	89,3%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2009

Chi phí sản xuất là điều mà công ty quan tâm nhất trong quá trình sản xuất. Trong hai năm 2007 và 2008, công ty đã ổn định được chi phí sản xuất ở mức 92-93% doanh thu. Điều này có được là do công ty đã tăng cường áp dụng hệ thống Quản Lý Chất Lượng theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001: 2000 vào hoạt động sản xuất kinh doanh của mình nhằm mục đích kiểm soát chi phí sản xuất một cách chặt chẽ theo đúng các qui trình quản lý ISO như qui trình mua sắm nguyên vật liệu, thiết bị thi công; qui trình tuyển dụng và đào tạo nhân sự; qui trình kiểm soát quá trình thi công v.v...

Trong năm 2009, công ty chú trọng giảm chi phí với các biện pháp sau:

- Tiếp tục nâng cao và hoàn thiện trình độ quản lý bằng hệ thống Quản Lý Chất Lượng theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001:2000.
- Nghiên cứu áp dụng các công nghệ mới, vật liệu xây dựng mới tiến bộ hơn qua các dự án có các nhà thiết kế, tư vấn, nhà thầu chính nước ngoài.
- Cải tiến, hoàn thiện cơ chế trả lương, thưởng, đề bạt cho CBCNV dựa trên hiệu quả mang lại của mỗi cá nhân hoặc tập thể, đơn vị.
- Lập kế hoạch cung ứng nguyên vật liệu giúp chủ động về thời gian và kiểm soát được giá cả.

Kết quả 9 tháng đầu năm 2009, tỷ lệ chi phí sản xuất trên doanh thu của công ty đã giảm xuống 89,3%.

6.4. Trình độ công nghệ

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

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển

Hoạt động nghiên cứu và phát triển Công ty là hoạt động thường xuyên của Lãnh đạo Công ty thể hiện:

- Xây dựng mô hình quản trị sản xuất kinh doanh phù hợp với loại hình doanh nghiệp.

- Xây dựng quy trình áp dụng công nghệ mới trong sản xuất và kinh doanh, đặc biệt là lĩnh vực sản xuất kết cấu thép.
- Định vị Công ty và chiến lược phát triển qua từng thời kỳ phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế thị trường.

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Kiểm tra chất lượng sản phẩm trong lĩnh vực xây lắp được coi trọng hàng đầu thể hiện qua nội dung sau:

- Tuân thủ chặt chẽ quy trình quản lý sản xuất theo tiêu chuẩn ISO 9001-2000.
- Trong lĩnh vực đầu tư bất động sản: Quản lý hoạt động đầu tư theo quy định của luật đầu tư và các văn bản pháp quy có liên quan do Nhà Nước ban hành.
- Hợp tác chặt chẽ với các đơn vị tư vấn, giám sát để quản lý chất lượng sản phẩm.
- Thực hiện chính sách bảo hành công trình theo quy định của luật pháp, tư vấn cho chủ đầu tư về sử dụng và bảo quản công trình xây lắp.

Chứng chỉ chất lượng đã được cấp: Chứng chỉ quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2000 được Trung Tâm chứng nhận Quacert cấp năm 2005 hiện công ty đang vận hành tốt.

6.7. Hoạt động Marketing

- Chất lượng sản phẩm: Chất lượng sản phẩm là ưu tiên hàng đầu trong hoạt động Marketing của Công ty nhằm đảm bảo khách hàng luôn thỏa mãn cao nhất về chất lượng công trình.
- Giá cả: Thực hiện quản trị chi phí một cách có hiệu quả để có được giá cả sản phẩm mang tính cạnh tranh, thị trường chấp nhận.
- Xây dựng và quảng bá thương hiệu: Thương hiệu “Chương Dương Corp” là một thương hiệu mạnh trong hoạt động xây lắp và địa ốc, được xây dựng và phát triển qua nhiều năm cùng với thương hiệu “ Tổng Công Ty Xây Dựng số 1 – Bộ Xây Dựng ”.

6.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền:



Logo của công ty được Tổng Công ty Xây Dựng số 1 nhượng quyền sử dụng với số tiền là 400 triệu đồng. Số tiền này được tính vào giá trị phần vốn nhà nước của Tổng Công ty Xây Dựng số 1 tại Công ty Cổ phần Chương Dương ở thời điểm cổ phần hóa.

6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

❖ Các công trình lớn đã thi công (có giá trị > 10 tỷ):

STT	TÊN DỰ ÁN	GIÁ TRỊ (1.000 Đ)	T/GIAN T/CÔNG	CHỦ ĐẦU TƯ
1	Hệ thống trại chăn nuôi Chiashin	75.081.275	1997-1999	Công ty TNHH Nông Lâm Đài Loan
2	Nhà máy điện Phú Mỹ 1	54.746.060	2000-2001	Tổng Công ty Điện Lực Việt Nam
3	Nhà máy sản xuất dụng cụ thể thao Sambu Vina sport	14.728.309	2001	Cty TNHH Sambu Vina Soprt
4	Nhà máy sản xuất thuốc diệt côn trùng A.v.a.l	12.329.000	2001	Cty TNHH A.V.A.L
5	Nhà thi đấu TDTT Phú Thọ	19.790.424	2001 -2002	Sở TDTT Thành Phố HCM
6	Nhà máy sứ Thiên Thanh	22.227.890	2002	Công ty Sứ Thiên Thanh
7	Nhà máy nhiệt điện Phú Mỹ 2-2	35.980.072	2002-2003	Tổng Công ty Điện Lực Việt Nam
8	Nhà máy cấp nước sông Sài gòn giai đoạn 1	51.005.102	2003-2004	Tổng Công ty Cấp Nước Sài Gòn
9	Nhà máy bao bì nhựa Vinh Hoa	12.518.388	2004	Công ty TNHH SX Vinh Hoa
11	Nhà máy cà phê Trung Nguyên	24.838.000	2004	Công ty TNHH cà phê Trung Nguyên
12	Nhà máy nghiền clinke Hiệp Phước	26.839.907	2005	Công ty XM ChinFon Hải Phòng
13	Dự án cải tạo môi trường nước – gói E	38.409.926	2005-2006	Sở Giao Thông Công Chánh HCM
14	Nhà máy bột giấy Phương Nam	20.275.372	2006-2007	Cty TNHH 1 Thành Viên ĐTPT CN&VT

15	Nhà liên kế phố-Khu nhà ở CB các Ban Đảng TW tại phía Nam	15.340.000	2006 -2007	Cục Q/Trị T78- Ban tài Chính QT TW
16	Nhà máy dầu Phú Mỹ	28.850.928	2006-2007	Công ty CP Dầu Thực Vật Tường An
17	Xây dựng khu sản xuất Trại tôm giống Grobest & I – Mei	20.236.163	2007	Cty TNHH Tôm giống Grobest&I-Mei
18	Nhà máy Bia Sài Gòn – Bạc Liêu	26.000.000	2007-2008	Công ty CP Bia Sài Gòn – Bạc Liêu
19	Nhà máy bia Sài Gòn – Daklak	41.533.405	2006-2007	Công ty CP Bia Sài Gòn Daklak

Nguồn: Số liệu của công ty cung cấp

❖ Các công trình lớn đang thi công (có giá trị > 10 tỷ):

STT	TÊN DỰ ÁN	GIÁ TRỊ (1.000 Đ)	T/GIAN T/CÔNG	CHỦ ĐẦU TƯ
1	Nhà máy Thủy điện Đồng Nai 4	400.000.000	2006 – 2010	Tập đoàn điện Lực Việt Nam (EVN)
2	Tổng kho chế biến và dự trữ gạo xuất khẩu Đồng Tháp	45.000.000	2009-2010	Tổng Công ty Lương Thực Miền Bắc
3	Bến Phà Bình Đại – Bến Tre	13.543.000	2009	UBND Huyện Bình Đại – Bến Tre
4	Nâng cấp đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc – Phước Tân	11.923.000	2009	Sở Giao Thông Vận Tải Bà Rịa – Vũng tàu
5	Gói thầu số 7 – cung cấp và lắp đặt kết cấu thép nhà kho XM Hà tiên 2	34.452.000	2009- 2010	Công ty CP Xi măng Hà Tiên 2
6	Cảng cá Xẻo Nhàu – Kiên Giang	16.000.000	2009 - 2010	Sở Nông Nghiệp Kiên Giang

Nguồn: Số liệu của công ty cung cấp

❖ Các dự án đầu tư bất động sản đã, đang và sẽ thực hiện:

DỰ ÁN	QUY MÔ	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	TÌNH TRẠNG SỞ HỮU
Văn phòng Công ty – Tại 225 Bến Chương Dương, P.Cô Giang, Q1, TP.HCM	09 tầng (3.240 m ² sàn)	Sử dụng làm văn phòng và cho thuê	Chủ sở hữu (đất thuê Nhà Nước 50 năm)
Chung cư cao cấp Central Garden – Tại 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Q1, TP.HCM	22 tầng và 01 tầng hầm (Tổng diện tích sàn KD: 42.120 m ²)	Bán 19 tầng DT 36.678 m ² sàn – Để SD 03 tầng DT 7.350 m ² cho thuê KD TM & DV và 01 tầng hầm DT 4.480 m ²	Chủ sở hữu vĩnh viễn (4.480 m ² Diện tích đất xây dựng)
Dự án khu dân cư sân vận động Long An – Khu B: tại Phường 2 – Thị Xã Tân An	Diện tích kinh doanh 3.667 m ²	Phân lô bán đất nền xây dựng nhà ở	Tổng diện tích đất đã đền bù giải phóng mặt bằng 6.000,1m ²
Dự án chung cư cao tầng Tân Hương – Chương Dương Garden: tại Đường Tân Hương - Tân Quý – Tân Phú – TP.HCM	21 tầng, gồm 1 tầng hầm và 20 tầng căn hộ (Tổng diện tích sàn KD: 2.126 m ²)	Bán kinh doanh căn hộ và cho thuê kinh doanh dịch vụ thương mại	Chủ sở hữu vĩnh viễn (Đang hoàn tất thủ tục đăng bộ 6.345,3 m ² Diện tích đất xây dựng)
Dự án Trung tâm Thương Mại và chung cư cao cấp – Chương Dương GoldenLand: Tại phường Trường Thọ - Thủ Đức - Tp. Hồ Chí Minh	22 tầng, 2 tầng hầm, 5 tầng kinh doanh dịch vụ TM, 14 tầng căn hộ cao cấp (Tổng diện tích sàn KD: 96.627 m ²)	Bán kinh doanh căn hộ và cho thuê dịch vụ thương mại	Chủ sở hữu vĩnh viễn (Đang hoàn tất thủ tục đăng bộ 14.853m ² Diện tích đất xây dựng)
Dự án nhà ở thu nhập thấp – Chương Dương Home: Tại phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức – TP.HCM	3 block chung cư 18 tầng (Tổng diện tích sàn KD: 205.756 m ²)	Bán cho các đối tượng chính sách theo quy định của nhà nước về nhà ở thu nhập thấp	Tổng diện tích đất của dự án 4,5ha: Công ty đã đền bù được 27.561 m ²

Nguồn: Số liệu của công ty cung cấp

❖ Các dự án đầu tư tài chính đang được triển khai:

- Góp vốn đầu tư vào dự án BOT cầu Đồng Nai, giá trị góp vốn: 22,5 tỷ đồng (tương đương 5% vốn điều lệ công ty cổ phần BOT cầu Đồng Nai). Theo công văn số 3854/BGTVT-KHĐT, dự án này được Bộ Giao thông – Vận tải chấp thuận cho Tổng Công Ty Xây Dựng số 1 là nhà đầu tư đàm phán hợp đồng Dự án Cầu Đồng Nai mới

theo hình thức BOT. Tổng Công Ty Xây Dựng số 1 đã ra thông báo số 1253/KHĐT-TCT ngày 21/9/2007 về việc đồng ý cho Công ty CP Chương Dương tham gia góp vốn đầu tư dự án BOT cầu Đồng Nai.

- Góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt: Giá trị vốn góp dự kiến: 1.500.000.000 đồng; Tỷ lệ cổ phần nắm giữ: 30%. Việc góp vốn này đã được Hội đồng quản trị công ty thông qua trong Quyết định số 112/QĐ-HĐQT-ACIC.

7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HAI NĂM 2007 – 2008 và 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2009.

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	9 tháng đầu 2009
Tổng giá trị tài sản	319.654.749.002	377.191.438.332	453.157.581.308
Doanh thu thuần	314.286.287.792	304.312.901.020	226.135.499.225
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	32.187.373.281	26.849.345.225	26.705.249.954
Lợi nhuận khác	63.389.534	3.087.192.198	945.302.037
Lợi nhuận trước thuế	32.250.762.815	29.936.537.423	27.650.551.991
Lợi nhuận sau thuế	27.647.859.690	21.792.919.608	20.548.697.555
Tỷ lệ trả cổ tức bình quân	15%	16%	20%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.780	6.100	3.180

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2009

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm báo cáo

Trái ngược với năm 2007 và quý 1 của năm 2008 là khoảng thời gian ngành bất động sản có những bùng nổ mạnh mẽ với hàng loạt người chen nhau để đặt mua ở các dự án, từ quý 2 năm 2008 xuất hiện nhiều yếu tố tiêu cực ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản nói chung và của Chương Dương Corp nói riêng. Nền kinh tế thế giới và Việt nam đi vào suy thoái và khủng hoảng, thị trường chứng khoán suy giảm, thị trường bất động sản giảm sút mạnh và đóng băng, giá địa ốc giảm mạnh trên cả nước, trung bình giảm trên 50% so với đầu năm 2008. Thị trường cho thuê cũng bị ảnh hưởng suy giảm từ giữa năm 2008 khi lượng cầu giảm dần và lượng cung tăng dần, giá cho thuê bất động sản bắt đầu giảm từ cuối 2008. Bên cạnh đó, chi phí đầu vào tăng cao do giá các loại nguyên vật liệu, đặc biệt là thép và gạch liên tục gia tăng. Lãi suất ngân hàng tăng mạnh theo chính sách chống lạm phát của chính phủ gây ảnh hưởng đến chi phí và khả năng tiếp cận vốn vay của các doanh nghiệp xây lắp và kinh doanh bất động sản.

❖ **Hoạt động xây lắp và sản xuất công nghiệp**

Lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp trong năm 2008 chịu ảnh hưởng nặng nề của đợt tăng giá vật liệu xây dựng, chỉ số giá VLXD tăng bình quân năm 2008 là: 20,51% có thời điểm giá thép vượt mức 20 triệu đồng/tấn, nguồn vốn thi công bị thu hẹp tối đa do các ngân hàng thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ kiểm chế lạm phát theo chủ trương của chính phủ. Từ những nguyên nhân trên, trong năm 2008 hầu như công ty không triển khai nhận thầu được một công trình xây lắp nào do lo sợ bị biến động vật tư gây lỗ. Ngoại trừ một số công trình chuyển tiếp từ năm 2007 và có nguồn thanh toán ổn định như Công trình Nhà máy Thủy Điện Đồng Nai 4; Nhà máy điện Nhơn Trạch....

Về sản xuất kết cấu thép và bê tông trong năm 2008 đạt kết quả khả quan: gia công kết cấu thép đạt trên 6.000 tấn với giá trị trên 90 tỷ đồng tăng so với năm 2007 là 20%

Trong năm qua Công ty đã triển khai thêm một lĩnh vực mới là khai thác đá tại mỏ 4C, phục vụ thi công nhà máy thủy điện Đồng nai 4, trước đây phải mua lại của nhà cung cấp khác.

Tồn tại :

- Kiểm soát tiến độ thi công tại một số công trình như nhà máy dầu Tường An, nhà máy Thủy Điện Đồng Nai 4 chưa tốt.
- Công tác thanh toán khối lượng và nghiệm thu bàn giao khi công trình hoàn thành chưa kịp thời.
- Chi phí phát sinh chưa được tính toán trước.
- Trình độ cán bộ điều hành một số dự án chưa cao, lãnh đạo chưa quan tâm sâu sát công việc.
- Các đơn vị xây lắp trực thuộc chưa tự chủ, còn yếu.
- Quản lý rủi ro chưa tốt.

Giải pháp:

- Đổi mới hoạt động quản lý, điều hành công tác xây lắp bằng việc gắn quyền lợi, trách nhiệm của đơn vị thi công với công việc mà họ thực hiện.
- Lãnh đạo công ty phải tăng cường trách nhiệm trong quản lý hoạt động theo lĩnh vực được phân công.
- Tăng cường tiếp thị.
- Thực hiện quản trị rủi ro tốt hơn trong nhận thầu xây lắp.
- Xây dựng đội ngũ cán bộ kỹ thuật lành nghề, lực lượng thi công đủ sức thực hiện những công trình có giá trị lớn.

❖ **Hoạt động đầu tư kinh doanh và cho thuê Bất Động Sản:**

Đầu tư kinh doanh Bất Động Sản:

- Năm 2008 thị trường bất động sản sụt giảm mạnh, sức cầu về căn hộ rất yếu, nguồn vốn đầu tư từ ngân hàng bị thắt chặt. Công ty đã chủ động điều chỉnh tiến độ thực hiện 2 dự án bất động sản lớn là dự án Chung cư cao tầng Tân Hương – Chương Dương Garden tại Tân Hương – Quận Tân Phú; Trung tâm thương mại và chung cư cao cấp – Chương Dương GoldenLand tại Trường Thọ – Quận Thủ Đức, không triển khai các dự án mới theo kế hoạch.
- Tổng vốn đầu tư năm 2008 về bất động sản là 66.955 triệu đồng bằng 21% kế hoạch, số vốn này thanh toán hoàn thiện dự án 225 BCD, chi trả 1 phần tiền đất, tiền thiết kế của 2 dự án trên. Hiện nay 2 dự án này đã xong thiết kế 1/500 đang triển khai thiết kế cơ sở và xin phép xây dựng.
- Dự án Khu dân cư sân vận động Long An, tỉnh Long An cơ bản đã xong phần cơ sở hạ tầng và đang triển khai kinh doanh.

Kinh doanh cho thuê bất động sản :

- Đến 31/12/2008 tổng diện tích sàn cho thuê là 3.501.7 m² đạt 62.5% tổng diện tích, Doanh thu từ cho thuê năm 2008 đạt 12,9 tỷ đồng, do dự án Đại lộ Đông Tây chưa hoàn thành nên đã ảnh hưởng đến khả năng kinh doanh của Công ty trên lĩnh vực này.
- Đến nay Đại lộ Đông Tây cơ bản hoàn thành, 9 tháng đầu năm 2009, tổng diện tích sàn cho thuê là 4.612,3 m² doanh thu từ việc cho thuê bất động sản đạt 19,93 tỷ đồng, lĩnh vực này là nguồn thu ổn định trong năm nay và các năm sau.

❖ **Hoạt động quản lý tài chính :**

- Quản lý tài chính có ý nghĩa quan trọng trong việc quản trị công ty. Ngoài chế độ quản lý tài chính do nhà nước ban hành, Hội đồng quản trị công ty đã ban hành những quy chế nội bộ nhằm phục vụ tốt cho công tác quản lý và điều hành như quy chế tài chính nội bộ, quy chế quản lý quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi, quy chế quản lý và sử dụng tài sản công ty.
- Hoạt động tài chính được lập kế hoạch chi tiết cho từng nghiệp vụ kinh doanh cụ thể, quản lý dòng tiền, quản lý thu chi theo kế hoạch. Không để xảy ra tình trạng chi tiêu vượt kế hoạch được duyệt.
- Quản lý hoạt động rủi ro về tài chính luôn được chú trọng, công ty đã thực hiện trích lập dự phòng tương đối đầy đủ theo quy định.

- Năm 2009, thực hiện chính sách kích cầu của Chính phủ thông qua việc cấp bù lãi suất cho vay, công ty đã làm việc với ngân hàng thương mại và đã được chấp thuận bù một phần lãi suất làm tăng hiệu quả kinh doanh.
- Công ty đã tìm kiếm được nguồn vốn bù đắp cho kinh doanh bất động sản khi mà công tác chào bán cổ phiếu không thành công.

❖ **Các mặt hoạt động khác :**

- Hoạt động SXKD khác như : kinh doanh vật liệu xây dựng (Công ty TNHH Thương mại Chương Dương) không hoàn thành kế hoạch do ngân hàng thắt chặt nguồn cung cấp tín dụng, giá vật liệu xây dựng biến động mạnh, công ty không giám mua vào nhằm tránh rủi ro.
- Hoạt động quản trị nhân sự, tổ chức bộ máy ổn định.

8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành:

Về lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp: Đây là lĩnh vực mà công ty đã có truyền thống lâu đời và đạt được nhiều thành tựu. Trong thời gian tới, công ty sẽ tập trung vào việc thi công các công trình do chính công ty làm chủ đầu tư (Tân Hương, Chương Dương Home, Chương Dương Golden Land) nhằm tận dụng kinh nghiệm quản lý cũng như đội ngũ kỹ sư, kiến trúc sư có trình độ cao và công nhân lành nghề . Đây là lợi thế giúp cho công ty đảm bảo chất lượng các dự án đầu tư và tiết kiệm chi phí.

Về lĩnh vực đầu tư kinh doanh Bất động sản: Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản của công ty sẵn sàng triển khai, có tính khả thi cao. Điều này giúp công ty chủ động trong việc nắm bắt cơ hội khi thị trường bất động sản sôi động trở lại:

- Dự án Khu dân cư Sân vận động Long An – Khu B đã được đưa vào kinh doanh.
- Khởi công dự án Chung cư cao tầng Tân Hương – Chương Dương Garden (Đường Tân Hương – Quận Tân Phú) và dự kiến sẽ được đưa vào kinh doanh trong thời gian tới.
- Thường xuyên duy trì số dự án khả thi có thể triển khai: Công ty đã hoàn tất thủ tục pháp lý dự án Trung tâm thương mại và chung cư cao cấp – Chương Dương GoldenLand (Phường Trường Thọ – Quận Thủ Đức). Công ty đồng thời đã tiến hành đền bù được 2,7 ha đất thuộc dự án nhà ở thu nhập thấp – Chương Dương Home (tại Phường trường Thọ – Quận Thủ Đức) và dự kiến Quý 1 năm 2010 sẽ khởi công xây dựng dự án.

Về tài chính: Việc Đại lộ Đông Tây đã được đưa vào sử dụng, giúp công ty thuận lợi trong việc khai thác cho thuê mặt bằng tại dự án Chung cư cao cấp Central Garden – Tại 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Q1, TP.HCM, sẽ đem lại cho công ty nguồn thu nhập không nhỏ và ổn định trong năm 2009 và những năm tiếp theo. Bên cạnh đó, Công ty còn nhận được sự hỗ trợ tài chính dồi dào từ đối tác chiến lược của mình là Công ty Tài chính Cao su trong việc triển khai các dự án đầu tư.

Về nhân lực: Công ty có bộ máy điều hành năng động, đội ngũ cán bộ quản lý giỏi và giàu kinh nghiệm, đội ngũ công nhân kỹ thuật có tay nghề cao. Đây là tiền đề để công ty có thể hội nhập vững chắc với thị trường đang trên đà phát triển chung của toàn xã hội trong hiện tại và những năm kế tiếp.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Việt Nam:

Dưới tác động của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu, tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam năm 2008 và nửa đầu 2009 suy giảm mạnh. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2008 là 6,2% so với 8,8% của năm trước đó. Tuy nhiên, nền kinh tế đã có dấu hiệu hồi phục khi tốc độ tăng trưởng GDP trong quý 2/2009 đạt 4,5%, cao hơn so với mức 3,1% của quý 1/2009. Dấu hiệu hồi phục của nền kinh tế còn được thể hiện qua việc tổ chức tài chính có uy tín như S&P, ADB, HSBC điều chỉnh tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam.

Nền kinh tế phục hồi và phát triển ổn định sẽ là tiền đề cho ngành bất động sản tăng trưởng. Nhu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng, căn hộ cao cấp, cao ốc văn phòng... tăng trưởng trở lại. Các dự án khu đô thị, chung cư cao tầng, khu nghỉ dưỡng, cao ốc văn phòng thương mại sẽ được khởi động trở lại để đáp ứng lượng cầu tăng mạnh sau khủng hoảng.

Bên cạnh đó, với dân số trẻ và thu nhập bình quân đang có xu hướng tăng nhanh, nhu cầu về nhà ở đối với giới trẻ trong những năm qua tăng mạnh đối với phân khúc các căn hộ chung cư và nhà phố. Đây cũng sẽ là xu hướng ảnh hưởng tích cực đến việc phát triển các dự án phục vụ cho đối tượng này.

Thành phố Hồ Chí Minh:

TP. HCM đang cố gắng nâng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân là 14m²/người. Để thực hiện được mục tiêu trên ước tính mỗi năm thành phố phải xây dựng thêm khoảng 6,4 triệu m² nhà ở.

Theo số liệu thống kê, tốc độ tăng dân số bình quân năm của TP. HCM là 2,4%. Với đà tăng dân số này, hàng năm thành phố phải xây dựng mới khoảng 15.000 – 20.000 căn hộ.

Bên cạnh đó, mỗi năm Thành phố cần xây dựng từ 10.000 – 15.000 căn hộ phục vụ chương trình nhà ở cho CBCNV, nhân dân lao động và người có thu nhập thấp.

Ngoài ra, nhu cầu nhà ở còn phát sinh cho việc di dời và tái định cư để thực hiện các chương trình phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nâng cấp đô thị trên địa bàn thành phố.

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

Từ những thông tin trên cho thấy nhu cầu ở lĩnh vực bất động sản của Thành phố nói riêng và trong cả nước nói chung là rất lớn. Vì vậy, hướng đầu tư của Công ty trong những năm tới là tiến hành đầu tư xây dựng các khu nhà ở dạng chung cư cao tầng hướng tới người dân có thu nhập thấp và trung bình là hoàn toàn phù hợp. Tuy nhiên lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản đòi hỏi các doanh nghiệp phải có nguồn nhân lực và tài chính dồi dào. Do đó công ty cần phải có sự chuẩn chu đáo về mặt tài chính và nhân lực để thực hiện các dự án. Với việc tham gia chào bán trên thị trường chứng khoán, công ty hy vọng sẽ huy động được nguồn vốn, lựa chọn được đối tác chiến lược để giúp công ty nâng cao tiềm lực tài chính trong việc triển khai các dự án.

9. CHÍNH SÁCH VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

9.1. Số lượng người lao động trong công ty và cơ cấu lao động

Tổng số lao động trong Công ty tính đến 30/09/2009 là 747 người, trong đó:

- ❖ Phân theo đối tượng lao động:
 - Lao động trực tiếp: 629 người.
 - Lao động gián tiếp: 118 người.
- ❖ Phân theo trình độ lao động:
 - Trình độ trên đại học: 02 người.
 - Trình độ đại học: 90 người.
 - Trình độ trung cấp và cao đẳng: 32 người
 - Trình độ sơ cấp và lao động phổ thông: 623 người

9.2. Chính sách đối với người lao động

Công ty luôn thực hiện các nghĩa vụ như đã cam kết với người lao động đã được quy định trong thỏa ước lao động và hợp đồng lao động. Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động, được bảo đảm về việc làm, được trả lương theo năng lực.

10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, chính sách phân phối cổ tức sẽ do HĐQT đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp.
- Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm, HĐQT đề xuất phương án chia cổ tức phù hợp trình Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Tùy theo tình hình thực tế, HĐQT có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông theo quý hoặc 6 tháng nhưng không vượt quá mức số cổ tức dự kiến.

ĐVT: đồng

Nội dung	Năm 2007	Năm 2008	9 tháng 2009
Cổ tức /cổ phiếu	1.500	1.600	2.000
Tỷ suất cổ tức trên VDL	15%	16%	20%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2009

11. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản:

❖ Trích khấu hao tài sản cố định:

Công ty thực hiện việc trích khấu hao tài sản cố định theo Quyết định 206/2003/QĐ -BTC ban hành ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính:

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

Tài sản	Năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc, thiết bị	03 – 15
Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị văn phòng	05 - 10
Quyền sử dụng đất	20

❖ Mức lương bình quân:

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2007 là: 2.5 triệu đồng/người/tháng, năm 2008 là 2.8 triệu đồng/người/tháng.

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn. Đây cũng là một lợi thế của công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho các dự án của mình một cách dễ dàng với chi phí lãi vay ưu đãi nhất.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định:**

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	9 tháng đầu 2009
Thuế GTGT hàng bán nội địa	7.769	9.920	34.910
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.881	12.170	7.122
Thuế Thu nhập cá nhân	382	681	739
Các loại thuế khác	7.769	63	156
TỔNG CỘNG	10.143	22.834	42.927

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2009

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là Công ty cổ phần và theo Điều lệ Công ty. Cụ thể như sau:

- Quỹ đầu tư và phát triển: được trích lập 15% từ lợi nhuận sau thuế.
- Quỹ dự phòng tài chính: trích lập 5% từ lợi nhuận sau thuế của Công ty và sẽ trích nộp cho đến khi quỹ dự phòng tài chính bằng 10% vốn điều lệ của Công ty;
- Quỹ khen thưởng – phúc lợi: được trích lập 10% từ lợi nhuận sau thuế.

Tình hình trích lập các quỹ tại Công ty trong thời gian qua như sau:

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Tỷ lệ /LNST	Năm 2008	Tỷ lệ /LNST	Năm 2009 ^(*)	Tỷ lệ /LNST
Quỹ đầu tư phát triển	1.077	3,9 %	8.367	38,2%	N/a	-
Quỹ dự phòng tài chính	1.360	4,9 %	1.119	5 %	N/a	-

Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.360	4,9 %	2.201	10 %	N/a	-
--------------------------	-------	-------	-------	------	-----	---

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2009

(*) Trong năm 2009, công ty chưa tiến hành trích lập quỹ.

❖ **Tổng dư nợ vay**

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	9 tháng đầu 2009
Vay ngắn hạn	7.417.792.588	40.886.733.440	75.433.987.969
Vay dài hạn	14.239.851.655	11.243.750.455	11.598.809.955
Vay dài hạn đến hạn trả	13.535.644.800	3.931.479.000	1.496.789.000
Dư nợ bảo lãnh	-	-	-

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2009

Vay ngắn hạn bao gồm khoản vay của Công ty tài chính cao su với số tiền là 30.000.000.000 đồng để đầu tư dự án và vay tại Chi nhánh Ngân hàng ĐT&PT Đồng Nai với số tiền 7.000.000.000 đồng. Ngoài ra còn có khoản vay của công ty con là công ty TNHH Thương mại Chương Dương tại Ngân hàng NN&PTNT Chi nhánh 11 với số tiền là 3.886.733.440 đồng.

Vay dài hạn đến 30/09/2009 là các khoản vay dài hạn của công ty mẹ tại các Ngân hàng.

❖ **Tình hình công nợ hiện nay:**

Các khoản phải thu:

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	9 tháng đầu 2009
Phải thu khách hàng	65.189.993.538	82.883.112.582	173.528.043.595
Trả trước cho người bán	52.208.193.444	57.998.347.570	87.318.074.920
Phải thu khác	881.725.474	2.451.209.961	2.887.902.472

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2009

Các khoản phải trả:

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	9 tháng đầu 2009
Phải trả cho người bán	40.734.942.630	63.540.130.087	46.916.487.168
Người mua trả tiền trước	61.700.381.968	3.314.748.420	9.497.706.316
Thuế và các khoản phải nộp NN	13.031.948.604	22.834.020.148	42.927.428.240
Các khoản phải trả khác	12.679.179.011	66.261.346.888	25.334.834.828
Phải trả dài hạn khác	2.315.038.045	4.415.574.441	5.915.700.481

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2009

Phải trả dài hạn khác chủ yếu là khoản tiền nhận ký quỹ thuê văn phòng tại 225 Bến Chương Dương.

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	9 tháng đầu 2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,2	1	1,15
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,97	0,83	0,08
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,68	0,70	0,55
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	2,1	2,3	1,22
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	5,55	5,89	7,78
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,98	0,81	0,5
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	8,8%	7,2%	9,2%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	97,8%	60,5 %	13,2%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	8,6%	5,8%	4,9%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	10%	8,8%	6,3%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2009

12. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC

12.1. Hội đồng quản trị

a. Chủ tịch HĐQT: Trần Mai Cường

Họ và tên **Trần Mai Cường**

Giới tính Nam

Năm sinh 2/6/1967

Nơi sinh Hà nam

Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Hà Nam
Địa chỉ liên lạc	3G14 Trần Nãi, P.Bình An, Q.2, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	08.8367734
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	- Đại diện phần vốn nhà nước: 1.851.860 cổ phần chiếm tỷ lệ 28.64% vốn điều lệ - Sở hữu cá nhân: 336.995 cổ phần chiếm 5.21% vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
- Từ tháng 4/1985 đến tháng 6/1997	Ngân hàng nông nghiệp Hà Tiên
- Từ tháng 6/1997 đến tháng 12/1998	Công ty Lắp máy và XD 18 (LILAMA)
- Từ tháng 1/1999 đến tháng 6/1999	Tổng Công ty Xây Dựng số 1
- Từ tháng 7/1999 đến 2/2006	Công ty Xây Lắp (Nay là Công ty Cổ Phần Chương Dương)
- Từ 3/2006 đến nay	Chủ tịch HĐQT
Chức vụ công tác hiện nay	Chủ tịch HĐQT
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Thù lao và các khoản lợi ích:	Hội Đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng: 3% lợi nhuận sau thuế, trả theo hàng năm (có thể tạm ứng hàng tháng).(*)

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Không

Cổ phần những người có liên quan đang nắm giữ Không

Ghi chú: Thù lao của Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát căn cứ theo Nghị quyết Đại Hội Cổ Đông thường niên năm 2006

b. Phó Chủ tịch HĐQT: Văn Minh Hoàng

Họ và tên	Văn Minh Hoàng
Giới tính	Nam
Năm sinh	3/5/1964
Nơi sinh	Quảng Nam
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Quảng Nam
Địa chỉ liên lạc:	233 Bàu Cát , P.12 ,Q.Tân Bình, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	08.8367734
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	277,825 cổ phần chiếm tỷ lệ 4,29% vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
- Từ năm 1988 đến năm 1991	Công tác tại Xí nghiệp Nguyên liệu thuốc lá Miền Đông
- Từ năm 1991 đến năm 1996	Công tác tại Công ty Nguyên liệu thuốc lá Miền Nam – TCT thuốc lá Việt Nam
- Từ năm 1996 đến 2/2006	Công tác tại Công ty Xây lắp, nay là (Công ty Cổ Phần Chương Dương)
- Từ 3/2006 đến 2/2009	Thành viên HĐQT – Kế toán trưởng

- Từ 3/2009 đến nay	Phó chủ tịch HĐQT – Phó Tổng giám đốc
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó chủ tịch HĐQT – Phó Tổng giám đốc
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Thù lao và các khoản lợi ích	- Hội Đồng Quản trị và BKS được hưởng: 3% lợi nhuận sau thuế, trả theo hàng năm (có thể tạm ứng hàng tháng).
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Cổ phần những người liên quan đang nắm giữ	Không

c. Thành viên HĐQT: Nguyễn Văn Đạt

Họ và tên	Nguyễn Văn Đạt
Giới tính	Nam
Năm sinh	28/6/1956
Nơi sinh	Hà Tây
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Hà Tây
Địa chỉ liên lạc	289/C3 Đường Nơ Trang Long, Q.Bình Thạnh , TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	08.8367734
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	310,293 cổ phần chiếm tỷ lệ 4,79% vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Kỹ Sư Xây Dựng
Quá trình công tác	
- Từ tháng 10/1976 đến tháng 2/1977	Công tác tại trường Trung Hà Tây

- Từ tháng 3/1977 đến tháng 1/1981	Công tác tại trường TH Xây Dựng số 6 – Phú Khánh
- Từ tháng 2/1981 đến tháng 3/1984	Học tại Trường Đại học kiến trúc TP.HCM
- Từ tháng 4/1984 đến tháng 11/1999	Công tác tại Tổng Công Ty XD số 1
- Từ tháng 12/1999 đến 11/2003	Công tác tại Công ty Xây lắp, nay là (Công ty Cổ Phần Chương Dương)
- Từ tháng 12/2003 đến nay	Thành viên HĐQT
Chức vụ công tác hiện nay	Thành viên HĐQT
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Thù lao và các khoản lợi ích	- Hội Đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng: 3% lợi nhuận sau thuế, trả theo hàng năm (có thể tạm ứng hàng tháng).
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Cổ phần những người liên quan đang nắm giữ	Cao Thị Ngọc Liên – (Vợ) Số cổ phần nắm giữ 400 cổ phần

d. Thành viên HĐQT: Đặng Trung Chính

Họ và tên	Đặng Trung Chính
Giới tính	Nam
Năm sinh	22/7/1960
Nơi sinh	Ninh Bình
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Ninh Bình

Địa chỉ liên lạc	54/4 Yên Đổ, P.1, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	08.8367734
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	71,800 cổ phần chiếm tỷ lệ 1.11 % vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Kỹ Sư Cơ Khí
Quá trình công tác	
- Từ tháng 3/1985 đến tháng 9/1985	Công tác tại xí nghiệp bê tông cốt thép – Tổng Cty XD số 1
- Từ tháng 10/1985 đến 11/2003	Công tác tại Xí nghiệp Lắp máy Tổng Công ty XD số 1 – sau chuyển là Công ty Xây lắp và hiện tại là Công ty Cổ Phần Chương Dương
- Từ tháng 12/2003 đến nay	Thành viên HĐQT
Chức vụ công tác hiện nay	Thành viên HĐQT – Kiêm Giám đốc BQL
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Thù lao và các khoản lợi ích	- Hội Đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng: 3% lợi nhuận sau thuế, trả theo hàng năm (có thể tạm ứng hàng tháng).
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Cổ phần những người liên quan đang nắm giữ	Tạ Thanh Hiền – (Vợ) Số cổ phần nắm giữ 3.353 cổ phần

e. Thành viên HĐQT: Thái Văn Thọ

Họ và tên	THÁI VĂN THỌ
Giới tính	Nam
Năm sinh	17/02/1969
Nơi sinh	Bình Định

Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Bình Định
Địa chỉ liên lạc	80/8/11A Đường số 12, P.11, Q. Gò Vấp, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	08.38367734
Trình độ văn hóa	12/12
Số cổ phiếu nắm giữ:	8,930 cổ phần chiếm tỷ lệ 0.13 % vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư cơ khí
Quá trình công tác	
- Từ tháng 9/1995 đến 02/2009	Công tác tại Công ty Xây lắp, nay là Công ty Cổ Phần Chương Dương
- Từ tháng 03/2009 đến nay	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám Đốc
Chức vụ công tác hiện nay	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám Đốc Công Ty kiêm Giám Đốc Xí nghiệp Kết Cấu Thép
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Thù lao và các khoản lợi ích	- Hội Đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng: 3% lợi nhuận sau thuế, trả theo hàng năm (có thể tạm ứng hàng tháng).
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Cổ phần những người liên quan đang nắm giữ	Nguyễn Hoàng Phương Trang – (Vợ) Số cổ phần nắm giữ 5.955 cổ phần.

12.2. Ban Tổng Giám Đốc

a. Tổng Giám Đốc: Lê Văn Chính

Họ và tên **Lê Văn Chính**

Giới tính	Nam
Năm sinh	8/2/1962
Nơi sinh	Hà Tây
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Hà Tây
Địa chỉ liên lạc	1041/78 Trần Xuân Soạn , P. Tân Hưng, Q7, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	08.8367734
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	61,401 cổ phần chiếm tỷ lệ 0.94 % vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
- Từ tháng 9/1985 đến tháng 4/1986	Công tác tại Công ty XD thủy điện Sông Đà – Hòa Bình
- Từ tháng 5/1986 đến 02/2009	Công tác tại Xí nghiệp Lắp máy Tổng Công ty XD số 1 – sau chuyển là Công ty Xây lắp và hiện tại là Công ty Cổ Phần Chương Dương
- Từ 03/2009 đến nay	Tổng giám đốc
Chức vụ công tác hiện nay	Tổng giám đốc
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Cổ phần những người liên quan đang nắm giữ	Không

b. Phó Tổng giám đốc: Nguyễn Hoài Nam

Họ và tên	Nguyễn Hoài Nam
Giới tính	Nam
Năm sinh	30/12/1962
Nơi Sinh	Hà Tĩnh
Quốc Tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Hà Tĩnh
Địa chỉ liên lạc	266/2B Bùi Đình Túy, P.24, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	08.8367734
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	69,960 cổ phần chiếm tỷ lệ 1.08 % vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
- Từ tháng 3/1987 đến 04/2005	Công tác tại Xí nghiệp Lắp máy Tổng Công ty XD số 1 – sau chuyển là Công ty Xây lắp và hiện tại là Công ty Cổ Phần Chương Dương
- Từ tháng 05/2005 đến nay	Phó Tổng giám đốc Công ty
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Tổng giám đốc Công ty
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Cổ phần những người liên quan đang nắm giữ	Không

c. Phó Tổng giám đốc: Văn Minh Hoàng: Xem phần 12.1b. Phó chủ tịch HĐQT

d. Phó Tổng giám đốc: Thái Văn Thọ : Xem phần 12.1b. Phó chủ tịch HĐQT

12.3. Ban Kiểm Soát

a. Trưởng Ban Kiểm Soát: Phạm Hữu Hòa

Họ và tên	Phạm Hữu Hòa
Giới tính	Nam
Năm sinh	9/1/1955
Nơi sinh	Bà Rịa Vũng Tàu
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Bà Rịa Vũng Tàu
Địa chỉ liên lạc	285 Điện Biên Phủ, P.7, Q.3, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	08.8367734
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	50,671 cổ phần chiếm tỷ lệ 0.78 % vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế , Kỹ sư điện
Quá trình công tác	
- Từ tháng 8/1976 đến tháng 4/1979	Công tác tại Công ty Xây Dựng số 8 , nay là Tổng Công ty Xây Dựng số 1
- Từ tháng 5/1979 đến 02/2006	Công tác tại Xí nghiệp Lắp máy Tổng Công ty XD số 1 – sau chuyển là Công ty Xây lắp và hiện tại là Công ty Cổ Phần Chương Dương
- Từ 03/2006 đến nay	Trưởng Ban Kiểm Soát
Chức vụ công tác hiện nay	Trưởng Ban Kiểm Soát
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Thù lao và các khoản lợi ích	- Hội Đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng: 3% lợi nhuận sau thuế, trả theo hàng năm (có thể tạm ứng hàng

tháng).

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Không

Cổ phần những người liên quan Không
đang nắm giữ

b. Thành viên Ban Kiểm Soát: Phạm văn HỢI

Họ và tên	PHẠM VĂN HỢI
Giới tính	Nam
Năm sinh	16/02/1971
Nơi sinh	Hải Dương
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Hải Dương
Địa chỉ liên lạc	71 Đường 475, Phường Phước long B, Quận 9, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	08.38367734
Trình độ văn hóa	12/12
Số cổ phiếu nắm giữ:	8,669 cổ phần chiếm tỷ lệ 0.13 % vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
- Từ tháng 10/1992 đến 02/2009	Công tác tại Công ty Xây lắp, nay là Công ty Cổ Phần Chương Dương
- Từ 03/2009 đến nay	Thành viên Ban Kiểm Soát
Chức vụ công tác hiện nay	Thành viên Ban Kiểm Soát
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Thù lao và các khoản lợi ích	- Hội Đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng: 3% lợi

nhuận sau thuế, trả theo hàng năm (có thể tạm ứng hàng tháng).

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Không

Cổ phần những người liên quan Không
đang nắm giữ

c. Thành viên Ban Kiểm Soát: Nguyễn Thị Ngọc Dung

Họ và tên	Nguyễn Thị Ngọc Dung
Giới tính	Nữ
Năm sinh	5/6/1967
Nơi sinh	TP.HCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Long An
Địa chỉ liên lạc	631 Điện Biên Phủ, Quận 3 , TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	08.5122873
Trình độ văn hóa	10/10
Số cổ phiếu nắm giữ:	3000 cổ phần chiếm tỷ lệ 0.04 % vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
– Từ năm 1992 đến nay	Công tác tại Tổng Công ty Xây Dựng Số 1
– 03/2006 đến nay	Thành viên Ban Kiểm Soát
Chức vụ công tác hiện nay	Thành viên Ban Kiểm Soát
Hành vi vi phạm pháp luật	Không

Thù lao và các khoản lợi ích - Hội Đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng: 3% lợi nhuận sau thuế, trả theo hàng năm (có thể tạm ứng hàng tháng).

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Không

Cổ phần những người liên quan đang nắm giữ Không

12.4. Kế toán trưởng: Vũ Sinh Thiện

Họ và tên	VŨ SINH THIÊN
Giới tính	Nam
Năm sinh	27/6/1967
Nơi sinh	Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Hà Nội
Địa chỉ liên lạc	87 Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
Số điện thoại cơ quan	08.38367734
Trình độ văn hóa	12/12
Số cổ phiếu nắm giữ:	6,978 cổ phần chiếm tỷ lệ 0.1 % vốn điều lệ
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
- Từ tháng 5/1986 đến 02/2009	Công tác tại Công ty Xây Lắp, nay là Công ty Cổ Phần Chương Dương
- Từ tháng 03/2009 đến nay	Kế toán trưởng Công ty
Chức vụ công tác hiện nay	Kế toán trưởng Công ty

Hành vi vi phạm pháp luật Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Không

Cổ phần những người liên quan đang nắm giữ Không

13. TÀI SẢN

Tính đến thời điểm 31/12/2008:

ĐVT: Đồng

Danh mục tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
(1)	(2)	(3)	(4) = (2)-(3)
Nhà cửa, vật kiến trúc	14.928.350.764	6.747.339.625	8.181.011.139
Máy móc thiết bị	21.692.153.937	13.514.382.149	8.177.771.788
Phương tiện vận tải	18.191.742.733	7.029.710.029	11.162.032.704
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.352.727.195	884.795.341	467.931.854
Tổng cộng TSCĐ hữu hình	56.164.974.629	28.176.227.144	27.988.747.485
Tổng cộng TSCĐ vô hình	4.686.848.000	1.221.300.750	3.465.547.250

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2008

Tính đến thời điểm 30/09/2009:

Danh mục tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
(1)	(2)	(3)	(4) = (2)-(3)
Nhà cửa, vật kiến trúc	14.928.350.764	7.233.329.581	7.695.021.183
Máy móc thiết bị	22.097.103.438	14.742.490.822	7.465.798.763
Phương tiện vận tải	18.018.339.332	8.302.839.775	9.715.499.557
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.425.691.605	1.001.345.026	424.346.579

Tổng cộng TSCĐ hữu hình	56.469.485.139	31.280.005.204	25.300.666.082
Tổng cộng TSCĐ vô hình	4.686.848.000	1.397.057.547	3.289.790.453

Bất động sản:

BẤT ĐỘNG SẢN	QUY MÔ	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	TÌNH TRẠNG SỞ HỮU
Văn phòng Công ty – Tại 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Q1, TP.HCM	09 tầng (3.240 m ² sàn)	Sử dụng làm văn phòng và cho thuê	Chủ sở hữu (đất thuê Nhà Nước 50 năm)
Chung cư cao cấp Central Garden – Tại 225 Bến Chương Dương, Phường Cô Giang, Q1, TP.HCM	22 tầng và 01 tầng hầm (Tổng diện tích sàn KD: 42.120 m ²)	Bán 19 tầng DT 36.678 m ² sàn – ĐỂ SD 03 tầng DT 7.350 m ² cho thuê KD TM & DV và 01 tầng hầm DT 4.480 m ²	Chủ sở hữu vĩnh viễn (4.480 m ² Diện tích đất xây dựng)
Nhà máy bê tông xây lắp – tại Dĩ An – Bình Dương	Diện tích 10.000 m ² Nhà xưởng và văn phòng	Sử dụng sản xuất cọc bê tông cốt thép và bê tông thương phẩm	Chủ sở hữu (đất thuê Nhà Nước dài hạn)
Nhà máy sản xuất Kết Cấu Thép – Tại KCN Biên Hòa 1 – Đồng Nai	Diện tích 21.000 m ² nhà xưởng và văn phòng	Sử dụng sản xuất, chế tạo sản phẩm kết cấu thép	Đất thuê Khu công nghiệp dài hạn

Nguồn: Số liệu của công ty cung cấp

14. KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010		Năm 2011	
	Giá trị (Triệu đồng)	Giá trị (Triệu đồng)	% tăng so 2009	Giá trị (Triệu đồng)	% tăng so 2010
Doanh thu thuần	333.000	450.000	35,14%	550.000	22,2%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	22.958	45.000	99 %	60.000	33,3%

Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	6,89%	8,89%	29,02%	9,09%	2,25%
Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu	35,51%	32,08%		40,11%	
Cổ tức	20%	20%	-	20%	-

Nguồn: Số liệu của công ty cung cấp

Kế hoạch này được xây dựng trên cơ sở phân tích thị trường bất động sản trong tương lai, phân tích tình hình thực hiện doanh thu, chi phí và lợi nhuận trong những năm qua cũng như ước tính doanh thu và lợi nhuận khi các dự án như: Cao ốc văn phòng Chương Dương Building - 9 tầng (đã đưa vào khai thác từ quý 2/2007 tới nay với diện tích sàn cho thuê là 2.500 m²) và khu dịch vụ siêu thị thuộc dự án Central Garden tại 225 Bến Chương Dương - Quận 1 – TP.HCM (hoàn thành đưa vào khai thác quý 4/2007) với diện tích sàn cho thuê là 7.350 m². Đây là nguồn doanh thu lớn và có tỷ suất lợi nhuận cao và ổn định trong năm nay và các năm sau.

Năm 2009:

- Khai thác dự án cao ốc văn phòng Chương Dương Building 9 tầng với diện tích sàn cho thuê là 2.500 m² và khu dịch vụ siêu thị thuộc dự án Central Garden tại 225 Bến Chương Dương - Quận 1 – TP.HCM diện tích sàn cho thuê là 7.350 m², dự kiến doanh thu cho thuê văn phòng và khu kinh doanh thương mại năm 2009 là: 28 tỷ đồng.
- Dự án nhà máy thủy điện Đồng Nai 4 theo kế hoạch năm 2009 giá trị khối lượng dự kiến thực hiện là: 130 tỷ đồng
- Kinh doanh vật tư và cho thuê thiết bị xây dựng phục vụ dự án chung cư cao tầng Tân Hương – Chương Dương Garden và cung cấp vật tư cho dự án thủy điện Đồng nai 4 ước đạt 61 tỷ đồng
- Các dự án thi công xây lắp, sản xuất kết cấu thép và bê tông đúc sẵn dự kiến thực hiện giá trị doanh thu 84 tỷ đồng.
- Doanh thu kinh doanh bán căn hộ của dự án chung cư cao tầng Tân Hương – Chương Dương Garden (Phường Tân Quý - Quận Tân Phú – Tp.HCM) giá trị doanh thu thực hiện đầu tư dự kiến là: 30 tỷ đồng.

Năm 2010:

- Khai thác dự án cao ốc văn phòng Chương Dương Building 9 tầng với diện tích sàn cho thuê là 2.500 m² và khu dịch vụ siêu thị thuộc dự án Central Garden tại 225 Bến Chương Dương - Quận 1 – TP.HCM diện tích sàn cho thuê là 7.350 m²,

dự kiến doanh thu cho thuê văn phòng và khu kinh doanh thương mại là: 28 tỷ đồng.

- Kinh doanh vật tư và cho thuê thiết bị của dự án Chung cư cao tầng Tân Hương – Chương Dương Garden, dự án Nhà ở thu nhập thấp – Chương Dương Home và công trình Thủy Điện Đồng Nai 4 dự kiến thực hiện doanh thu giá trị 100 tỷ đồng.
- Các dự án thi công xây lắp, sản xuất kết cấu thép và bê tông đúc sẵn dự kiến thực hiện giá trị doanh thu 200 tỷ đồng.
- Doanh thu kinh doanh bán căn hộ của dự án chung cư cao tầng Tân Hương – Chương Dương Garden (Phường Tân Quý - Quận Tân Phú – Tp.HCM) giá trị doanh thu thực hiện đầu tư dự kiến là: 122 tỷ đồng.

Năm 2011:

- Khai thác dự án cao ốc văn phòng Chương Dương Building 9 tầng với diện tích sàn cho thuê là 2.500 m² và khu dịch vụ siêu thị thuộc dự án Central Garden tại 225 Bến Chương Dương - Quận 1 – TP.HCM diện tích sàn cho thuê là 7.350 m², dự kiến doanh thu cho thuê văn phòng và khu kinh doanh thương mại là: 28 tỷ đồng.
- Kinh doanh vật tư và cho thuê thiết bị của dự án Chung cư cao tầng Tân Hương – Chương Dương Garden, dự án Nhà ở thu nhập thấp – Chương Dương Home và dự án trung tâm thương mại và chung cư cao cấp – Chương Dương GoldenLand dự kiến thực hiện doanh thu giá trị 160 tỷ đồng.
- Các dự án thi công xây lắp, sản xuất kết cấu thép và bê tông đúc sẵn dự kiến thực hiện giá trị doanh thu 220 tỷ đồng.
- Doanh thu kinh doanh bán căn hộ của dự án chung cư cao tầng Tân Hương – Chương Dương Garden (Phường Tân Quý - Quận Tân Phú – Tp.HCM); Dự án nhà ở thu nhập thấp – Chương Dương Home giá trị doanh thu thực hiện dự kiến là: 142 tỷ đồng.

15. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN KINH DOANH

15.1. Định hướng chiến lược:

Ngay từ khi mới chuyển sang công ty cổ phần, Công ty đã xây dựng chiến lược kinh doanh dài hạn 5 năm (2004 – 2008). Trong đó, các chiến lược nguồn nhân lực, tiếp thị, đầu tư, sản xuất, dịch vụ đều nhằm mục tiêu là “Đưa Công ty trở thành một trong những Công ty hàng đầu trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, thương mại và dịch vụ của thành phố Hồ Chí Minh và khu vực phía Nam”. Trong hoạt động của mình, bằng các chính sách thích hợp trong từng thời kỳ, công ty luôn hướng đến việc xây dựng thương hiệu đặc trưng của mình. Truyền

thống về vang và sự mong muốn của các cổ đông là động lực để Công ty vững tin vào sự thành công của chiến lược do mình vạch ra.

15.2. Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận

❖ Lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp

- Tập trung vào công trình trọng điểm có nguồn thanh toán ổn định.
- Sản phẩm kết cấu thép : Triệt để khai thác cơ sở vật chất, thiết bị công nghệ đã được đầu tư để chế tạo các sản phẩm chất lượng cao. Củng cố và xây dựng lực lượng lao động có tay nghề cao, cán bộ nghiệp vụ và quản lý giỏi. Đảm bảo đáp ứng tốt nhu cầu của khách hàng và nâng cao uy tín của sản phẩm kết cấu thép của Chương Dương Corp trên thị trường.
- Đảm bảo cung cấp khoảng hơn bốn chục ngàn m³ bê tông tại công trình Thủy điện Đồng Nai 4 và cung cấp cọc cho các công trình khác, đồng thời vẫn duy trì được thị trường của khu vực thành phố HCM và các tỉnh lân cận.

❖ Lĩnh vực đầu tư kinh doanh Bất động sản

- Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý cuối cùng để triển khai các dự án: Chung cư cao cấp - Chương Dương Golden Land (Trường Thọ - Quận Thủ Đức – TP.HCM); Dự án Nhà ở thu nhập thấp – Chương Dương Home (Trường Thọ - Quận Thủ Đức – TP.HCM).
- Nghiên cứu và lựa chọn phương án đầu tư, thời điểm khởi công cũng như tiến độ thực hiện hợp lý theo xu thế tiến triển của thị trường địa ốc.
- Về địa bàn, mở rộng đầu tư ra những địa phương khác, không nhất thiết chỉ ở khu vực TP. HCM và các tỉnh lân cận. Tuy nhiên, việc đầu tư ở địa bàn mới cần phải được xem xét cẩn trọng và dựa trên những đánh giá về khả năng tiêu thụ sản phẩm trên địa bàn đầu tư.

❖ Lĩnh vực cho thuê Bất động sản

- Thúc đẩy cho thuê toàn bộ diện tích còn lại của dự án Central Garden; nâng cao hơn chất lượng quản lý, vận hành và cung cấp các dịch vụ cũng chính là nâng cao chất lượng sản phẩm hàng hóa văn phòng và khu thương mại cho thuê của công ty.
- Xây dựng và đưa vào vận hành sàn giao dịch bất động sản tại 225 Bến Chương Dương, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh.

❖ Lĩnh vực kinh doanh vật tư

- Tiếp tục mở rộng các sản phẩm kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị - máy móc.
- Mở rộng hệ thống bán hàng và phân phối.

- Phát triển, mở rộng thị trường tiêu thụ trong nước.
- Quan tâm đến lĩnh vực xuất – nhập khẩu để đảm bảo nguồn hàng, sản phẩm kinh doanh.

16. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC.

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Chứng khoán Đầu tư xin đưa ra đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Chương Dương trong giai đoạn từ năm 2009-2011 dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty Cổ phần Chương Dương. Công ty Chứng khoán Đầu tư cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Chương Dương dự kiến trong giai đoạn 2009-2011 là phù hợp và khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có tính chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC XIN ĐĂNG KÝ

Không có

18. CÁC TRANH CHẤP KIỆN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ.

Không có

PHẦN V – CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

- 1. TÊN CỔ PHIẾU: Cổ phiếu Công ty Cổ Phần Chương Dương**
- 2. MÃ CHỨNG KHOÁN: CDC**
- 3. LOẠI CỔ PHIẾU: Cổ phiếu phổ thông.**
- 4. MỆNH GIÁ: 10.000 đồng/cổ phiếu.**
- 5. SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH: 6.465.715 cổ phần**
- 6. TỔNG SỐ CỔ PHIẾU ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN:**

Tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán: **6.000.000 cổ phần** (Sáu triệu cổ phần), trong đó:

- ❖ Phần 1: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 646.572 cổ phiếu
- ❖ Phần 2: Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 3.232.858 cổ phiếu.
- ❖ Phần 3: Chào bán cho CBCNV: 320.570 cổ phiếu (chiếm 5% vốn điều lệ)
- ❖ Phần 4: Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược: 1.800.000 cổ phiếu.

7. TỶ LỆ CHÀO BÁN VÀ GIÁ CHÀO BÁN DỰ KIẾN

- ❖ Phần 1: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 646.572 cổ phiếu
 - Tỷ lệ phát hành: 10% (cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu sẽ được thưởng 1 cổ phiếu).
- ❖ Phần 2: Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 3.232.858 cổ phiếu.
 - Tỷ lệ chào bán: 2:1 (cổ đông sở hữu 2 cổ phiếu sẽ được quyền mua thêm 1 cổ phiếu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu).
 - Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Tổng số vốn thu được sau khi chào bán: 32.328.580.000 đồng
- ❖ Phần 3: Chào bán cho CBCNV: 320.570 cổ phiếu (tương đương 5% vốn điều lệ)
 - Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông hạn chế chuyển nhượng tối thiểu 1 năm
 - Giá chào bán: 15.000 đồng/cổ phiếu
 - Tổng số vốn thu được sau khi chào bán: 4.808.550.000 đồng
 - Điều kiện hạn chế chuyển nhượng: Không được phép chuyển nhượng trong vòng 1 năm.
- ❖ Phần 4: Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược: 1.800.000 cổ phiếu
 - Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông hạn chế chuyển nhượng tối thiểu 6 tháng

- Giá chào bán: Không thấp hơn 70% giá bình quân 3 phiên liên tiếp gần nhất sau ngày giao dịch không hưởng quyền hoặc không thấp hơn 25.000đ/cổ phần.
- Điều kiện hạn chế chuyển nhượng: Không được phép chuyển nhượng trong vòng 6 tháng.

Ghi chú: Số cổ phần lẻ (nếu có) và số cổ phần cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược mua không hết sẽ do HĐQT quyết định đối tượng bán và giá bán, nhưng đảm bảo không thấp hơn giá trị thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu, theo phương thức chào bán riêng lẻ.

8. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ

- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là giá chào bán ưu đãi do HĐQT trình ĐHCĐ quyết định.
- Giá chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược là giá chào bán ưu đãi có tham khảo giá thị trường của cổ phiếu CDC, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần, do HĐQT quyết định theo uỷ quyền của ĐHCĐ, và không thấp hơn so với giá bán cổ đông hiện hữu.

9. ĐỐI TƯỢNG CHÀO BÁN

- ❖ Phần 1: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 646.572 cổ phiếu
 - Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu theo danh sách tại thời điểm chốt danh sách cổ đông.
- ❖ Phần 2: Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 3.232.858 cổ phiếu.
 - Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu theo danh sách tại thời điểm chốt. danh sách cổ đông.

10. THỜI GIAN VÀ PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI CỔ PHIẾU

- ❖ **Thời gian phân phối:** Ngay sau khi nhận được Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu của UBCKNN.
- ❖ **Phương thức phân phối cổ phiếu:**
 - Phần 1: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 646.572 cổ phiếu
 - Phân phối theo hình thức đại lý phát hành
 - Phần 2: Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 3.232.858 cổ phiếu.
 - Phân phối theo hình thức đại lý chào bán

Đơn vị tư vấn và đại lý chào bán:

- ✓ Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam (BSC)

Trụ sở chính : Tầng 10, VINCOM A, 191 Bà Triệu, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

11. ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHIẾU

❖ Phần 1: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 646.572 cổ phiếu

- Đối với chứng khoán đã lưu ký: Cổ đông làm thủ tục nhận cổ phiếu thưởng tại các thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.
- Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Cổ đông làm thủ tục nhận cổ phiếu thưởng tại CTCP Chương Dương và xuất trình Giấy chứng nhận sở hữu chứng khoán và chứng minh nhân dân.

Các nội dung cụ thể liên quan tới việc thực hiện quyền sẽ được công bố rộng rãi ngay sau khi nhận được giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng do Chủ tịch UBCKNN cấp.

❖ Phần 2: Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 3.232.858 cổ phiếu

- Đối với chứng khoán đã lưu ký: Cổ đông đăng ký thực hiện hoặc chuyển nhượng quyền mua tại các thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.
- Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Cổ đông đăng ký thực hiện hoặc chuyển nhượng quyền mua tại CTCP Chương Dương và xuất trình Giấy chứng nhận sở hữu chứng khoán và chứng minh nhân dân.

❖ Phần 3: Chào bán cho CBCNV: 320.570 cổ phiếu

Sau khi nhận thông báo chấp thuận đăng ký phát hành của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Người lao động sẽ đóng tiền mua tại Trụ sở Công ty theo danh sách đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt. Quyền mua cổ phần này sẽ không được chuyển nhượng. Sau khi người lao động hoàn tất việc đóng tiền thì Công ty sẽ thực hiện phân bổ cổ phiếu cho các cổ đông này.

❖ Phần 4: Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược: 1.800.000 cổ phiếu

- Sau khi nhận thông báo chấp thuận đăng ký chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty sẽ thông báo cho các nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua cổ phần theo danh sách và số lượng cổ phần theo dự kiến của hai bên. Thời gian thực hiện dự kiến trong vòng 20 ngày làm việc.
- Công ty sẽ xác nhận việc phân phối cổ phần, ký kết hợp đồng phân phối, hoàn tất việc thu tiền bán cổ phần và chuyển giao cổ phần cho nhà đầu tư. Thời gian thực hiện dự kiến là 30 ngày làm việc sau khi kết thúc việc chào bán cổ phần.

Các nội dung cụ thể liên quan tới việc thực hiện quyền sẽ được công bố rộng rãi ngay sau khi nhận được giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng do Chủ tịch UBCKNN cấp.

12. PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN QUYỀN

❖ Phần 1: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 646.572 cổ phiếu

- Tỷ lệ phân bổ quyền: 01 cổ phiếu – 01 quyền
- Tỷ lệ thực hiện: 10% (Cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu được phân bổ 10 quyền tương ứng, cứ 10 quyền được sở hữu 01 cổ phiếu mới phát hành thêm).
- Quyền nhận cổ phiếu thưởng : Không được phép chuyển nhượng
- Cổ phiếu phát hành thêm từ việc thưởng cổ phiếu: Không bị hạn chế chuyển nhượng

❖ Phần 2: Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 3.232.858 cổ phiếu

- Tỷ lệ phân bổ quyền: 01 cổ phiếu – 01 quyền
- Tỷ lệ thực hiện: 2:1 (Cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu được phân bổ 02 quyền mua tương ứng, cứ 02 quyền mua được mua 01 cổ phiếu mới chào bán thêm).
- Người có quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cho người khác với giá thỏa thuận và chỉ được chuyển nhượng một lần (không chuyển nhượng cho người thứ 3).
- Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu: Không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Thời gian thực hiện và chuyển nhượng quyền sẽ được thông báo sau khi công ty nhận được giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng do Chủ tịch UBCKNN cấp.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách để thực hiện quyền, Nhà đầu tư A sở hữu 125 cổ phiếu sẽ được nhận 13 cổ phiếu và được quyền mua 61 cổ phiếu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

Ghi chú: Số cổ phần lẻ (nếu có) và số cổ phần cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược mua không hết sẽ do HĐQT quyết định đối tượng bán và giá bán, nhưng đảm bảo không thấp hơn giá trị thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu, theo phương thức chào bán riêng lẻ.

13. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN:

Đợt chào bán cổ phiếu lần này thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông của Công ty CP Chương Dương, theo biên bản tổng hợp phiếu lấy ý kiến ngày 21 tháng 11 năm 2009. Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu (bao gồm cả phần chào bán cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ cho đối tác chiến lược) dự kiến sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động 60 tỷ và và đầu tư vào các dự án bất động sản, dự kiến 22,137 tỷ:

- Đầu tư vào Dự án chung cư cao tầng Tân Hương – Chương Dương Garden (Tân Quý, Quận Tân Phú, TP.HCM

ĐVT: triệu đồng

TT	NĂM	Q1	Q2	Q3	Q4	Tổng
1	2009					564.205

2	2010	16.072	19.643	24.107	29.465	89.287
3	2011	21.000	26.250	26.250	31.500	105.000
4	2012	21.420	26.180	-	-	47.600
TỔNG CỘNG						298.308

Trong đó:

- Nguồn vốn chủ sở hữu: 52 tỷ
 - Nguồn vốn vay thương mại: 300 tỷ
 - Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán: 3,687 tỷ
 - Nguồn vốn từ khác hàng mua căn hộ: 142,631 tỷ
 - **Tổng cộng: 298,308 tỷ**
- Đầu tư Dự án Trung tâm Thương Mại và chung cư cao cấp – Chương Dương Goldenland (phường Trường Thọ - Quận Thủ Đức - Tp. Hồ Chí Minh).

ĐVT: triệu đồng

TT	NĂM	Q1	Q2	Q3	Q4	Tổng
1	2009	-	-	-	-	125.000
2	2010	2.000	2.500	2.800	2.700	10.000
3	2011	76.000	95.000	102.600	106.400	380.000
4	2012	63.923	79.904	86.297	89.493	319.617
TỔNG CỘNG						834.617

Trong đó:

- Nguồn vốn chủ sở hữu: 52 tỷ
 - Nguồn vốn vay thương mại: 400 tỷ
 - Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán: 9,225 tỷ
 - Nguồn vốn từ khác hàng mua căn hộ: 473,392 tỷ
 - **Tổng cộng: 834,617 tỷ**
- Đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp – Chương Dương Home (phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM).

ĐVT: triệu đồng

TT	NĂM	Q1	Q2	Q3	Q4	Tổng
1	2009			15.012	75.833	90.845
2	2010	20.000	25.000	27.000	28.000	100.000
3	2011	70.000	87.500	94.500	98.000	350.000
4	2012	76.000	95.000	102.600	106.400	380.000
5	2013	52.083	63.657			115.740
TỔNG CỘNG						1.036.585

Trong đó:

- Nguồn vốn chủ sở hữu: 53 tỷ
- Nguồn vốn vay thương mại: 500 tỷ
- Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán: 9,225 tỷ
- Nguồn vốn từ khác hàng mua căn hộ: 574,360 tỷ
- **Tổng cộng: 1.036,585 tỷ**

14. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẤM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI:

Theo Quyết định số 238/QĐ-TTg ngày 29/9/2005 của Thủ tướng Chính phủ về Quy chế góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp Việt Nam, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài giới hạn tối đa là 49% vốn điều lệ của Công ty. Điều lệ Công ty không qui định cụ thể giới hạn về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty, do đó tỷ lệ áp dụng sẽ là 49%.

Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại thời điểm 29/10/2009 là: 0,69%.

15. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN:

15.1. Đối với hoạt động đầu tư chứng khoán:

- Thuế giá trị gia tăng (GTGT): Các hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chứng khoán không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN): Thông tư số 100/2004/TT-BTC ngày 20/10/2004 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực chứng khoán qui định như sau:
- Các tổ chức kinh doanh hạch toán kinh tế độc lập: gồm các doanh nghiệp thuộc mọi loại hình, hoạt động kinh doanh trên mọi lĩnh vực (trừ công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ) có thực hiện hạch toán kinh tế độc lập, như doanh nghiệp Nhà nước, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh, doanh nghiệp hoạt động theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, tổ chức kinh tế của các tổ chức chính trị, xã hội, nghề nghiệp, tham gia đầu tư chứng khoán. Hoạt động đầu tư chứng khoán

- của các tổ chức này là hoạt động tài chính, do vậy thu nhập từ đầu tư chứng khoán trong kỳ tính thuế phải gộp chung với thu nhập từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp để tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định chung.
- Các tổ chức khác (trừ tổ chức kinh doanh hạch toán kinh tế độc lập nói trên, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ, quỹ đầu tư chứng khoán) kể cả quỹ đầu tư của nước ngoài chỉ mở tài khoản tại Việt Nam mà không có sự hiện diện tại Việt Nam tham gia đầu tư chứng khoán: thực hiện nộp thuế TNDN theo phương thức khoán. Số thuế phải nộp được xác định bằng 0,1% tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng.
 - Các công ty chứng khoán và công ty quản lý quỹ: Chênh lệch giá chứng khoán mua bán trong kỳ, thu lãi trái phiếu (trừ trái phiếu được miễn thuế theo qui định của pháp luật) từ hoạt động tự doanh của công ty chứng khoán, hoạt động đầu tư tài chính của công ty quản lý quỹ được tính vào “doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế”.
 - Các cá nhân đầu tư chứng khoán: bao gồm các cá nhân trong và ngoài nước đầu tư chứng khoán tại Việt Nam tạm thời chưa phải nộp thuế thu nhập đối với khoản thu nhập từ cổ tức, lãi trái phiếu, chênh lệch mua bán chứng khoán và các khoản thu nhập khác từ đầu tư chứng khoán theo qui định hiện hành.

15.2. Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

- Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) của Công ty là 25%.

16. NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHÒNG TỎA NHẬN TIỀN MUA CỔ PHIẾU

- Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Chương Dương.
- Số tài khoản: 1902201043390
- Ngân hàng NN & PTNT chi nhánh 4, TP.HCM
- Địa chỉ : 190-192-194, đường Khánh hội, Quận 4, TP. HCM

PHẦN VI – MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Hiện nay Công ty đang tập trung vào hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản với 3 dự án chính đang được triển khai với tổng vốn đầu tư trên 2.000 tỷ đồng. Để đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án này, công ty cần có một quy mô và cơ cấu vốn hợp lý. Tận dụng lợi thế đã niêm yết trên thị trường chứng khoán, công ty quyết định chào bán cổ phiếu. Số tiền thu được từ đợt chào bán (dự kiến 82,137 tỷ) sẽ được công ty bổ sung vốn lưu động (60 tỷ) và sử dụng vào các dự án (22,137 tỷ) để tăng doanh thu và lợi nhuận cho công ty.

2. PHƯƠNG ÁN KHẢ THI

Thông tin về các dự án đầu tư được lấy từ thông tin từ Báo cáo khả thi do Công ty CP Chương Dương lập. Tóm tắt báo cáo khả thi của các dự án như sau:

2.1 Dự án Trung tâm Thương Mại và chung cư cao cấp – Chương Dương Goldenland (Tại P. Trường Thọ - Q.Thủ Đức)

Nguồn: Dự Án Tiền Khả Thi Đầu Tư dự án đã được HĐQT Công ty phê duyệt.

- ❖ **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Chương Dương
- ❖ **Đơn vị thiết kế:** Artchipel. (Công ty Vốn 100% của Pháp)
- ❖ **Quy mô:**
 - Diện tích khu đất: 14.852,6 m²
 - Quy mô dự án: Xây dựng chung cư 22 tầng
 - Trong đó: 2 tầng hầm để xe*
 - Tầng trệt, 4 tầng lầu kinh doanh thương mại dịch vụ*
 - Từ tầng 6 đến tầng 22 là chung cư căn hộ cao cấp*
 - Cơ cấu diện tích:
 - Diện tích: 14.853 m²
 - HSSD đất: 7
 - Chiều cao: 22 tầng
 - MĐXD: 45%
 - DTXD: 6.684 m²
 - DT sàn XD: 96.627 m²
 - **Địa điểm:** Phường Trường Thọ - Quận Thủ Đức - TP.HCM

- **Thời gian thực hiện dự án:**

- + Giai đoạn chuẩn bị dự án: từ tháng 03/2008 đến tháng 12/2009
- + Giai đoạn thực hiện dự án từ Quý I/2010 đến cuối năm 2011
- + Giai đoạn quyết toán dự án đầu tư từ đầu năm 2012 đến cuối năm 2012

- ❖ **Hiệu quả đầu tư:**

- **Tổng vốn đầu tư:**

Mục	Đồng
Chi phí về đất	120.000.000.000
Tổng chi phí XD & TB	610.001.925.988
KTCB	39.650.125.189
Dự phòng phí	64.965.205.118
Lãi vay	43.236.437.360
Tổng	877.853.693.655

Suất đầu tư XD&CB: 6.050.767 đồng/m²

- **Nguồn vốn đầu tư dự kiến:**

- + Vốn vay Ngân hàng
- + Vốn tự có
- + Huy động vốn từ khách hàng

- **Doanh thu (chưa VAT)**

Mục	Giá trị
Giá bán bình quân 1 m ² chung cư	13.000.000 Đồng/m ²
Giá bán 1 m ² sàn thương mại	14.000.000 đồng/m ²
Tổng doanh thu	1.086.616.216.000 đồng

- Lợi nhuận trước thuế TNDN: **208.762.522.344 đồng**
- Tỷ suất thu hồi nội tại **IRR: 45,4%**

2.2 Dự án chung cư cao tầng Tân Hương – Chương Dương Garden (Tân Quý, Quận Tân Phú, TP.HCM)

- ❖ **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Chương Dương
- ❖ **Nhà thầu tư vấn thiết kế:** Liên doanh nhà thầu – Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng CIDECO và Công ty CEBI thực hiện các công việc sau:

- Lập nhiệm vụ thiết kế và trình chủ đầu tư
- Lập quy hoạch 1/500 (có thuyết minh) và trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt
- Lập thiết kế kỹ thuật thi công và dự toán chi tiết (có thuyết minh), trình cấp có thẩm quyền phê duyệt
- Giám sát tác giả

- ❖ **Quy mô:**

- Diện tích khu đất: 6.345 m²
- Qui mô dự án: Xây dựng chung cư 21 tầng

Trong đó: 1 tầng hầm để xe

Tầng trệt, tầng kinh doanh khu thương mại dịch vụ

Từ tầng 2 đến tầng 21 là chung cư căn hộ cao tầng

Khu trường học 5 tầng

- Cơ cấu diện tích:
 - Diện tích: 6.345 m²
 - Hệ Số Sử Dụng đất: 6.9
 - Chiều cao: 21 tầng
 - Mật Độ Xây Dựng: 46,45%
 - Diện Tích Xây Dựng: 2.126 m²
 - Diện Tích sàn Xây Dựng chung cư: 40.657 m²
 - Diện Tích Xây Dựng trường học: 7.614 m²

- ❖ **Địa điểm:** Tân Hương, Phường Tân Quý, Quận Tân Phú, TP.HCM

- ❖ **Thời gian thực hiện dự án:**

- + Giai đoạn chuẩn bị dự án: từ tháng 09/2008 đến tháng 09/2009
- + Giai đoạn thực hiện dự án từ tháng 09/2009 đến đầu năm 2011

+ Giai đoạn quyết toán dự án đầu tư từ đầu năm 2011 đến giữa năm 2011

❖ **Hiệu quả đầu tư:**

• **Tổng vốn đầu tư:**

Mục	Đồng
Chi phí về đất	45.305.442.000
Tổng chi phí Xây Dựng & Thiết Bị	215.964.189.019
Kiến Thiết Cơ Bản	14.037.672.286
Dự phòng phí	23.000.186.130
Lãi vay	24.444.464.116
Tổng	322.751.953.551

Suất đầu tư Xây Dựng Cơ Bản: 5.961.793 đồng/m²

• **Nguồn vốn đầu tư dự kiến:**

- + Vốn vay Ngân hàng
- + Vốn tự có
- + Huy động vốn từ khách hàng

• **Doanh thu (chưa VAT)**

Mục	
Giá bán bình quân 1m ² chung cư	11.740.000 Đồng/m ²
Giá bán bình quân 1m ² đất nền trường	8.000.000 đồng/m ²
Tổng doanh thu	372.799.065.600 đồng

- Lợi nhuận trước thuế TNDN: **50.047.112.049 đồng**
- Suất thu hồi nội tại **IRR: 19,8%**

Nguồn: Dự Án Tiền Khả Thi Đầu Tư dự án đã được HĐQT Công ty phê duyệt.

2.3 Dự án nhà ở thu nhập thấp – Chương Dương Home (phường Trường Thọ, Thủ Đức)

❖ **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Chương Dương

❖ **Quy mô:**

- Diện tích khu đất: 27.561 m²
- Qui mô dự án: 03 Block chung cư 18 tầng, trong đó tầng trệt được bố trí nơi để xe và dịch vụ công cộng (không tầng hầm)
- Cơ cấu diện tích:
 - Diện tích: 26.669 m²
 - Hệ Số Sử dụng đất: 7,38
 - Chiều cao: 18 tầng
 - Mật độ xây dựng: 44,55 %
 - Diện tích xây dựng: 11.847 m²
 - Diện tích sàn xây dựng: 205.756 m²

❖ **Địa điểm:** phường Trường Thọ, Thủ Đức, TP.HCM

❖ **Thời gian thực hiện dự án:**

- + Giai đoạn chuẩn bị dự án: từ tháng 05/2009 đến tháng 12/2009
- + Giai đoạn thực hiện dự án từ đầu năm 2010 đến cuối năm 2013
- + Giai đoạn quyết toán dự án đầu tư từ đầu năm 2013 đến cuối 2013

❖ **Hiệu quả đầu tư:**

Tổng Vốn Đầu Tư (Không VAT)	1.075.414.397.088	đồng
Chi phí về Đất	96.463.500.000	đồng
Tổng chi phí XD & TB	802.493.960.000	đồng
KTCB	52.162.107.400	đồng
Dự phòng phí	85.465.606.740	đồng
Lãi vay	38.829.222.948	đồng
Suất Đầu Tư XD&TB	5.077.230	đồng/m²
Doanh thu (chưa VAT)	1.186.088.000.000	đồng

Giá bình quân 1m2 căn hộ	8.000.000	đồng /m ²
Lợi nhuận trước thuế TNDN	110.673.602.912	đồng
Suất thu hồi nội tại IRR	24,5%	
Giá trị hiện tại thuần NPV	31.223.606.390	đồng
Thời gian hoàn vốn	2,59	Năm

• **Nguồn vốn đầu tư dự kiến:**

- + Vốn vay Ngân hàng
- + Vốn tự có
- + Huy động vốn từ khách hàng

Nguồn: Dự Án Tiền Khả Thi Đầu Tư dự án đã được HĐQT Công ty phê duyệt.

PHẦN VII - KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

1. SỐ TIỀN DỰ KIẾN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

	Số lượng CP	Giá	Tiền thu được
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (10%)	646.572	-	-
Chào bán cho cổ đông hiện hữu (2:1)	3.232.858	10.000	32.328.580.000
Chào bán cho CBCNV	320.570	15.000	4.808.550.000
Chào bán cho nhà đầu tư chiến lược*	1.800.000	25.000*	45.000.000.000
Cộng	6.000.000		82.137.130.000

* Đây là giá tối thiểu phát hành cho đối tác chiến lược

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là hơn 82 tỷ đồng.

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

Đợt phát hành cổ phiếu lần này thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông của Công ty CP Chương Dương, theo biên bản tổng hợp phiếu lấy ý kiến ngày 21 tháng 11 năm 2009. Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu (bao gồm cả phần phát hành cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ cho đối tác chiến lược) dự kiến sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động (60 tỷ) và đầu tư vào các dự án:

ĐVT: Triệu đồng

Tên dự án	Tổng vốn đầu tư	Nguồn vốn chủ sở hữu	Nguồn vốn vay thương mại	Nguồn vốn dự kiến thu từ đợt phát hành	Nguồn vốn từ khách hàng mua căn hộ
Tân Hương – Chương Dương Gaden	298.308	52.000	100.000	3.687	142.621
Chương Dương Goldenland	834.617	52.000	300.000	9.225	473.392
Chương Dương Home	1.036.585	53.000	400.000	9.225	574.360
Tổng Cộng	2.169.510	157.000	800.000	22.137	1.190.373

PHẦN VIII - CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC)

Website : www.bsc.com.vn

Email : service@bsc.com.vn

Trụ sở : Tầng 10, toà nhà VINCOM A, 191 Bà Triệu, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 2200 668

Fax : (84-4) 2200 669

Chi nhánh BSC tại Tp. Hồ Chí Minh

Địa chỉ : Lầu 9 – 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3914 2956

Fax : (84-8) 3821 8510

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty Kiểm toán DTL

Địa chỉ : Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 38275 026

Fax : (84-8) 38275 027

PHẦN IX – HỒ SƠ KÈM THEO

1. Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu.
2. Bản sao hợp lệ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
3. Điều lệ công ty Cổ phần Chương Dương.
4. Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007, 2008, Báo cáo tài chính quý 3/2009.
5. Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành.
6. Nghị quyết Hội đồng quản trị công ty thông qua hồ sơ.
7. Biên bản họp Hội đồng quản trị và Nghị quyết Hội đồng quản trị về các vấn đề liên quan đến đợt phát hành.
8. Báo cáo tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán ra công chúng năm 2008.
9. Lý lịch thành viên hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, kế toán trưởng và Ban kiểm soát.
10. Bản sao giấy chứng nhận niêm yết tại TTGDCK Hà Nội (nay là Sở giao dịch)
11. Tiêu chí và danh sách người lao động tham gia mua cổ phần theo chương trình lựa chọn.
12. Hợp đồng tư vấn phát hành cổ phần số 27/2009/BSCHCM .
13. Hồ sơ khác

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT
Phạm Hữu Hòa
KẾ TOÁN TRƯỞNG



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Vũ Linh Chiên

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



GÔNG TY
CỔ PHẦN
CHƯƠNG DƯƠNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Trần Mai Cường
TỔNG GIÁM ĐỐC



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Văn Chính