

Số/No: 19/CBTT-CDC

TP.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2022  
Ho Chi Minh City, January 19<sup>th</sup>, 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ  
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION  
ON THE STATE SECURITIES  
COMMISSION'S PORTAL AND  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S  
PORTAL**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities  
Commission*  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock  
Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: Công ty Cổ phần Chương Dương/ *Chuong Duong Corporation*
- Mã chứng khoán/ *Security Symbol*: CDC/ *CDC*
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM, Việt Nam/ *328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, HCM City, Vietnam*
- Điện thoại/ *Telephone*: (84.28) 3836 7734
- Fax: (84.28) 3836 0582
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông Văn Minh Hoàng/ *Mr. Van Minh Hoang*  
Chức vụ/ *Position*: Tổng Giám đốc/ *General Director*

Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu  
*Information disclosure type:  Periodic  Irregular  24 hours  On demand*

**Nội dung thông tin công bố (\*)/ *Content of Information disclosure (\*)*:**

Quyết định của HĐQT Công ty CP Chương Dương v/v: Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị 185 ha tại Tp Bến Tre.

*Decision of the Board of Directors of Chuong Duong Corporation on: Approving the investment policy of the 185 ha urban area project in Ben Tre City.*



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/01/2022 tại đường dẫn: <http://chuongduongcorp.vn>

*This information was disclosed on Company website (<http://chuongduongcorp.vn>) on January 19th, 2022.*

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố

*I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.*

Tài liệu đính kèm/*Attachment:*

Quyết định của HĐQT Công ty CP Chương Dương v/v: Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị 185 ha tại Tp Bến Tre và Tờ trình phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị 185 ha tại Tp Bến Tre .

*Decision of the Board of Directors of Chuong Duong Corporation on: Approving the investment policy of the 185 ha urban area project in Ben Tre City and Application for approval of investment policy of 185 ha urban area project in Ben Tre city.*

**Nơi nhận/Recipient:**

-Như trên/*As above;*

-Lưu/*Archived by: P.TCHC/HR&Admin Dept.*

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người CBTT/*Party to disclose information*



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Văn Minh Hoàng*





## QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

*“V/v: Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án  
Khu đô thị mới 185 ha tại Thành phố Bến Tre.”*

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

- Căn cứ Điều lệ - Tổ chức hoạt động Công ty Cổ Phần Chương Dương;
- Căn cứ Tờ trình số 08<sup>B</sup>/CDC-QLĐT ngày 06/01/2022 của Tổng giám đốc về việc Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới 185 ha tại Thành phố Bến Tre;
- Căn cứ Biên bản họp HĐQT hình thức lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản số 06/BB-HĐQT-CDC ngày 18/01/2022 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới 185 ha tại Thành phố Bến Tre.

### QUYẾT ĐỊNH

**ĐIỀU 1:** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới 185 ha tại Thành phố Bến Tre, theo tờ trình số 08<sup>B</sup>/CDC-QLĐT ngày 06/01/2022 của Tổng giám đốc, với nội dung sau:

**1. Vị trí:**

- Vị trí khu đất nằm giữa 02 tuyến đường giao thông chủ đạo đối ngoại (QL60 và tuyến đường cầu Rạch Miễu 2) thuận lợi cho quá trình đô thị hóa, theo hướng mở rộng phát triển phạm vi đô thị Thành phố Bến Tre hướng đến đô thị loại I, giai đoạn đến năm 2030. (Theo tờ trình)
- Thuộc một phần xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre.

**2. Hiện trạng khu đất (Theo tờ trình)**

- Khu đất dự án có mật độ dân cư thưa thớt, chủ yếu là đất nông nghiệp. Có tuyến đường huyện 173 đi qua khu đất, thuận lợi kết nối trung tâm thành phố Bến Tre.

**3. Qui mô (Theo tờ trình)**

**4. Ranh nghiên cứu (Theo tờ trình)**

**5. Tính chất và hình thức đầu tư:**

- Đầu tư khu đô thị mới với chức năng dịch vụ tổng hợp kết hợp nhà ở.

## 6. Tiến độ thực hiện:

### 6.1. Giai đoạn 1: Quý 2/2022 đến Quý 2/2023

- Nhiệm vụ: Lập quy hoạch phân khu chức năng.
- Giá trị đầu tư (Chi phí đầu tư): 2 tỷ đồng.
- Nguồn vốn: Nguồn vốn đầu tư phát triển của Công ty.

### 6.2. Giai đoạn 2: Quý 3/2023 đến Quý 4/2027

- Nhiệm vụ: Đền bù, giải phóng mặt bằng, xây dựng dự án, hoàn thành dự án.
- Giá trị đầu tư: 6.382 tỷ đồng.
- Nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu và vốn vay theo tỷ lệ 20% vốn chủ sở hữu và 80% vay vốn ngân hàng.

## 7. Tổng mức đầu tư.

Tổng mức đầu tư của toàn bộ dự án, dự kiến là 6.384 tỷ đồng, trong đó:

- Giá trị đầu tư : 5.944 tỷ đồng.
- Lãi vay : 440 tỷ đồng.

**ĐIỀU 2:** Giao Tổng giám đốc tổ chức thực hiện công tác đầu tư theo nội dung tại Điều 1 của Quyết định này, đảm bảo hiệu quả cao nhất và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

**ĐIỀU 3:** Các Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, các Phòng/Ban và các cá nhân có liên quan, có trách nhiệm thực hiện Quyết định này.

*Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu VP HĐQT Cty

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*Hồ Đình Thuận*



## TỜ TRÌNH

“V/v: Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án  
Khu đô thị mới 185 ha tại Thành phố Bến Tre.”

### **Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN CHUÔNG DƯƠNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.
- Căn cứ Điều lệ - Tổ chức hoạt động Công ty Cổ phần Chương Dương.
- Căn cứ Quy chế quản lý hoạt động đầu tư số 114/QĐ-HĐQT ngày 02 tháng 08 năm 2021 của Công ty Cổ phần Chương Dương.
- Căn cứ kế hoạch đầu tư phát triển Công ty giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch phát triển dự án của Công ty.

Để thực hiện kế hoạch đầu tư và phát triển dự án Bất động sản Công ty giai đoạn 2021-2025, Tổng Giám Đốc Công ty kính trình Hội Đồng Quản Trị Công ty phê duyệt chủ trương đầu tư dự án “Khu đô thị mới 185ha tại Thành phố Bến Tre” với nội dung cụ thể sau:

#### **1. Vị trí.**

Khu vực đề xuất thuộc một phần xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre.

Vị trí khu đất nằm giữa 02 tuyến đường giao thông chủ đạo đối ngoại (QL60 và tuyến đường cầu Rạch Miễu 2) thuận lợi cho quá trình đô thị hóa, theo hướng mở rộng phát triển phạm vi đô thị Thành phố Bến Tre hướng đến đô thị loại I, giai đoạn đến năm 2030.

#### **2. Hiện trạng khu đất.**

Khu đất dự án có mật độ dân cư thưa thớt, chủ yếu là đất nông nghiệp. Có tuyến đường huyện 173 đi qua khu đất, thuận lợi kết nối với trung tâm thành phố Bến Tre.

#### **3. Quy mô:**

Diện tích khu đất dự kiến 185 ha:

- |                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| - Diện tích khu đất               | : 1.850.000 m <sup>2</sup> |
| - Diện tích đất phù hợp quy hoạch | : 1.572.000 m <sup>2</sup> |
| - Diện tích đất ở                 | : 629.000 m <sup>2</sup>   |
| - Diện tích đất cây xanh, sân bãi | : 550.375 m <sup>2</sup>   |
| - Diện tích đất giao thông        | : 393.125 m <sup>2</sup>   |

#### 4. Ranh nghiên cứu:

Khu vực đề xuất thuộc một phần xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre có vị trí tiếp giáp:

- Phía Bắc: giáp kênh thương phé binh;
- Phía Đông: giáp tuyến đường quy hoạch (D2);
- Phía Tây: giáp sông Mã;
- Phía Nam: giáp khu dân cư và đất khu quân sự.

*(Vị trí, ranh khu vực đề xuất dự án được thể hiện trong hồ sơ bản vẽ đính kèm)*

#### 5. Tính chất.

Là khu đô thị mới với chức năng dịch vụ tổng hợp kết hợp với ở.

#### 6. Tiến độ, cách thức thực hiện

##### ❖ Giai đoạn 1:

- Lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.
- Tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.
- Thời gian thực hiện dự kiến: từ quý 1/2022 – quý 2/2023
- Chi phí đầu tư dự kiến: 2 tỷ đồng
- Nguồn vốn dự kiến: từ nguồn vốn đầu tư phát triển công ty giai đoạn 2021-2025

##### ❖ Giai đoạn 2:

- Đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị 185ha
- Thời gian thực hiện dự kiến: từ quý 3/2023 – quý 4/2027
  - + Từ quý 3/2023 – quý 1/2024: Đền bù, giải phóng mặt bằng.
  - + Từ quý 2/2024 – quý 2/2027: Xây dựng dự án.
  - + Từ quý 2/2027 – quý 4/2027: Cấp sổ hồng, hoàn thành dự án.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: **6.382.338.564.688** đồng
  - + Tổng chi phí (không bao gồm VAT) : 5.942.516.812.500 đồng
  - + Lãi vay : 439.821.752.188 đồng
  - + Tổng vốn đầu tư (không bao gồm VAT) : 6.382.338.564.688 đồng
  - + Doanh thu (không bao gồm VAT) : 6.856.100.000.000 đồng
  - + Lợi nhuận trước thuế : 473.761.435.313 đồng
  - + Thuế thu nhập DN : 94.752.287.063 đồng
  - + Lợi nhuận sau thuế : 379.009.148.250 đồng
  - + Giá trị hiện tại thuần NPV : 124.314.814.808 đồng
  - + Tỷ lệ hoàn vốn nội bộ IRR : 12,8 %
- Nguồn vốn dự kiến:

- + Vốn đầu tư phát triển Công ty giai đoạn 2021-2025 : 20%
- + Vốn vay ngân hàng : 80%

## 7. Đề xuất

Thông qua kết quả phân tích tài chính, với  $IRR = 12,8\% > \text{Lãi suất ngân hàng } (r = 10\%)$  và  $NPV = 124.314.814.808 \text{ đồng} > 0$ , Dự án “Khu đô thị mới 185ha tại Thành phố Bến Tre” cho thấy có hiệu quả tương đối cao, phù hợp với chiến lược đầu tư và kỳ vọng của CDC.

Tổng Giám Đốc Công ty kính trình Hội Đồng Quản Trị Công ty phê duyệt đầu tư dự án “Khu đô thị mới 185ha tại Thành phố Bến Tre” trên khu đất thuộc xã Sơn Đông, thành phố Bến Tre để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vp.HĐQT;
- Lưu QLĐT/CDC.

TỔNG GIÁM ĐỐC *Mark*



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Văn Minh Hoàng*

