

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
"BECAMEX UDJ"

Số: 16/CV/UDJ/2024

V/v: Thông báo mời họp và công bố
tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2024

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bình Dương, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị
- Mã chứng khoán: UDJ
- Địa chỉ trụ sở chính: C1-2-3 đường DT6, Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- Điện thoại: 0274.3816681 – 3816661 Fax: 0274.3816655
- Người thực hiện công bố thông tin: HUỖNH GIA ĐẠT
- Loại thông tin công bố: Bất thường
- Nội dung của thông tin công bố:
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông báo mời họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và công bố thông tin tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/03/2024 tại đường dẫn www.becamexudj.com.vn mục **Cổ đông**.

Chúng tôi xin 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 công bố.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:

- Thông báo mời họp
- Tài liệu ĐHĐCĐ năm 2024



HUỖNH GIA ĐẠT



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ – BECAMEX UDJ
C1-2-3 đường DT6 – KLH CN DV Bình Dương – P. Hòa Phú – TDM – Bình Dương
Điện thoại: 0274. 3816681 - 3816661 Fax: 0274. 3816655 Web: www.becamexudj.com.vn

THÔNG BÁO

THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT/2024 ngày 02/02/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị v/v Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-HĐQT/2024 ngày 02/02/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị v/v Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex UDJ trân trọng kính mời Quý cổ đông có tên trong danh sách chốt ngày 15/03/2024 tham dự Đại Hội Đồng cổ đông thường niên 2024:

- Tên chứng khoán: **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị**
- Mã chứng khoán: **UDJ**
- Loại chứng khoán: **Cổ phiếu phổ thông**
- Mệnh giá: **10.000 đồng**
- Ngày đăng ký cuối cùng: **Ngày 15 tháng 03 năm 2024**
- Tỷ lệ thực hiện: **1 cổ phiếu – 01 quyền biểu quyết**
- Thời gian: **8 giờ 30 phút – ngày Thứ Ba 16/04/2024.**
- Địa điểm: **Trung tâm Hội nghị và Triển lãm tỉnh Bình Dương. Số 01 đường Lê Lợi, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (TP. Mới Bình Dương).**
- Nội dung:
 1. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023.
 2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023.
 3. Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024.
 4. Trình báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023.
 5. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024.
 6. Thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2023 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2024.
 7. Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập năm 2024.
 8. Điều chỉnh ngành nghề kinh doanh.
 9. Đại hội biểu quyết và thông qua các nội dung chính nêu trên.

- Tài liệu Đại hội:

Quý vị cổ đông có thể nhận tại Đại hội hoặc truy cập và download tại trang web của Công ty: www.becamexudj.com.vn, tại mục cổ đông kể từ ngày 26/03/2024.

- Tham dự Đại hội:

Khi tham dự Đại hội, đề nghị Quý cổ đông mang theo CMND/CCCD/hộ chiếu. Đối với người được ủy quyền, đề nghị mang theo Giấy ủy quyền theo mẫu đúng qui định của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và CMND/CCC/Hộ chiếu của người được ủy quyền.



Bình Dương, ngày 26 tháng 03 năm 2024

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN MINH ĐỒNG



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ – BECAMEX UDJ
C1-2-3 đường DT6 – KLH CN DV Bình Dương – P. Hòa Phú – TDM – Bình Dương
Điện thoại: 0274. 3816681 - 3816661 Fax: 0274. 3816655 Web: www.becamexudj.com.vn

CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Thời gian: 8 giờ 30 phút ngày Thứ Ba 16/04/2024

Địa điểm: Trung tâm Hội nghị và Triển lãm tỉnh Bình Dương. Số 01 đường Lê Lợi, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (TP. Mới Bình Dương).

THỦ TỤC:

STT	THỜI GIAN	NỘI DUNG
1	7h00 – 8h30'	Tiếp đón, đăng ký cổ đông
2	8h30'	Khai mạc Đại hội
3	8h30' – 8h40'	Tuyên bố lý do – giới thiệu đại biểu, khách mời
4	8h40' – 8h50'	Ban kiểm tra tư cách đại biểu, báo cáo số cổ đông tham dự Đại hội
5	8h50' – 9h00'	Giới thiệu và thông qua chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
6	9h00' – 9h10'	Thông qua Chủ tọa đoàn, Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu và Quy chế tổ chức đại hội.

II. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH

STT	THỜI GIAN	NỘI DUNG
1		Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023
2	9h10' – 10h10'	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023
3		Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024
4		Trình báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023
5	10h10' – 10h30'	Ý kiến đóng góp của đại hội
6	10h30' – 11h00'	Đại hội biểu quyết và thông qua các nội dung chính: <ul style="list-style-type: none">- Báo cáo hoạt động của HĐQT, Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2023- Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024- Phê chuẩn Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch năm 2024- Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2023 và kế hoạch chi trả năm 2024- Thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán BCTC năm 2024 và soát xét BCTC bán niên năm 2024.- Điều chỉnh ngành nghề kinh doanh.- Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (nếu có)
7	11h00' – 11h10'	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
8	11h10'	Bế mạc Đại hội

Bình Dương, ngày 19 tháng 03 năm 2024



NGUYỄN MINH ĐÔNG

QUY CHẾ

TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 (ĐHĐCĐ) của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

Điều 2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.

Điều 3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

CHƯƠNG II QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự ĐHĐCĐ

1. Điều kiện tham dự Đại hội

Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty theo danh sách chốt ngày 15/03/2024 hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ.

2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông khi tham dự Đại hội:

a. Cổ đông hoặc người được ủy quyền đến tham dự Đại hội (sau đây gọi tắt là Cổ đông) cần mang theo các giấy tờ sau:

- Thư mời họp
- Giấy chứng minh nhân dân/CCCD hoặc hộ chiếu
- Giấy ủy quyền (trường hợp được ủy quyền tham dự Đại hội)

Sau khi xuất trình các giấy tờ nêu trên cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông, cổ đông đến dự Đại hội được nhận một thẻ biểu quyết (ghi họ và tên, mã số cổ đông và số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông đó), tài liệu họp.

b. Cổ đông được ủy quyền bằng văn bản cho người nhận ủy quyền thay mặt mình tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ. Người được ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho người khác tham dự Đại hội.

c. Cổ đông tham dự Đại hội, sau khi nghe báo cáo các nội dung cần thông qua sẽ cùng thảo luận và thông qua bằng biểu quyết.

d. Cổ đông tham dự Đại hội có ý kiến thảo luận, phải tiến hành đăng ký phát biểu theo mẫu Phiếu đặt câu hỏi của Ban Tổ chức. Mẫu Phiếu đặt câu hỏi được phát cho từng cổ đông ngay vào ngày khai mạc Đại hội (khi làm thủ tục tham dự Đại hội), cổ đông nộp Phiếu đặt câu hỏi tại Bàn Thư ký trước giờ Đại hội tiến hành thảo luận 15 phút, Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp ưu tiên cho các cổ đông tham dự Đại hội phát biểu theo thứ tự đăng ký,

các ý kiến phát sinh sau trong quá trình tiến hành Đại hội sẽ được Chủ tọa đại hội ghi nhận, nếu đủ thời gian thì sẽ được giải đáp tại đại hội, nếu không đủ thời gian thì sẽ được giải đáp trực tiếp bằng văn bản gửi kèm báo cáo kết quả Đại hội đến địa chỉ đăng ký của cổ đông. Cổ đông tham dự Đại hội phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông. Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu hoặc dừng ngay lời phát biểu nếu nội dung phát biểu không theo đúng chương trình nội dung nghị sự của Đại hội để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận.

e. Cổ đông đến dự Đại hội đồng cổ đông muợn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia biểu quyết tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đến muợn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi cổ đông tham dự Đại hội đến muợn sẽ không bị ảnh hưởng.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa

1. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
3. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
4. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:
 - Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả những người dự họp.
 - Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
5. Giải quyết các vấn đề nảy sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.
6. Chủ tọa đoàn/ Thư ký sẽ thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trước khi bế mạc đại hội. Thay vì Đại hội đồng cổ đông sẽ thông qua biên bản trước khi bế mạc đại hội, theo dự kiến của Ban tổ chức chúng tôi xin phép Đại hội được thông qua Nghị quyết trước khi bế mạc đại hội.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban Thư ký Đại hội

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.
2. Được sử dụng máy ghi âm để hoàn chỉnh Biên bản một cách đầy đủ và trung thực theo trình tự diễn biến của cuộc họp ĐHĐCĐ.

3. Soạn thảo Biên bản họp ĐHĐCĐ và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

4. Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp ĐHĐCĐ. Biên bản sẽ được hoàn chỉnh một cách trung thực và đầy đủ theo diễn biến Đại hội, là cơ sở để Thư ký tổng hợp Báo cáo kết quả Đại hội thông báo đến từng cổ đông theo quy định tại Điều lệ của Công ty.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Ban bầu cử và kiểm phiếu

1. Chủ tọa giới thiệu Ban bầu cử và kiểm phiếu và tổ chức lấy ý kiến thông qua tại Đại hội.

2. Ban Bầu cử và kiểm phiếu có nhiệm vụ:

- Giám sát việc biểu quyết của các cổ đông hoặc người đại diện tham dự Đại hội
- Tổng hợp số cổ phần biểu quyết theo từng nội dung và thông báo kết quả cho Chủ tọa và Ban Thư ký Đại hội.

CHƯƠNG III TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 8. Điều kiện tiến hành Đại hội

Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 15/03/2024.

(Theo quy định tại khoản 1 Điều 145 của Luật Doanh nghiệp 2020, và Điều 19.1 của Điều lệ Công ty).

Điều 9. Trật tự của Đại hội

a. Cổ đông đến dự Đại hội khi vào hội trường tham dự Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định.

b. Cổ đông có trách nhiệm tham dự họp ĐHĐCĐ từ khi bắt đầu đại hội cho đến khi kết thúc đại hội. Trong trường hợp cổ đông nào vì lý do cá nhân phải rời khỏi cuộc họp trước khi kết thúc ĐHĐCĐ có trách nhiệm liên hệ với Ban Tổ chức để thông báo ý kiến bằng văn bản của mình về những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội. Trường hợp cổ đông rời cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội mà không thông báo với Ban Tổ chức thì cổ đông đó coi như đã đồng ý với tất cả những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội.

Điều 10. Cách thức biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội

1. Nguyên tắc

Tất cả các nội dung trong chương trình Đại hội đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả cổ đông tham dự Đại hội. Mỗi cổ đông được cấp một thẻ biểu quyết, trong đó ghi họ tên cổ đông, mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (*số hữu*) của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty.

2. Cách biểu quyết

Khi biểu quyết thông qua một vấn đề được đưa ra, các cổ đông tán thành thông qua thì giơ cao thẻ biểu quyết. Thành viên Ban kiểm phiếu biểu quyết sẽ đánh dấu Mã số cổ đông và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông tán thành.

Tương tự, theo sự hướng dẫn của Chủ tọa đoàn, các cổ đông không tán thành hoặc không có ý kiến sẽ lần lượt giơ cao thẻ biểu quyết.

Điều 11. Thông qua nghị quyết của ĐHĐCĐ

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành:

- a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;
 - d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
 - đ. Tổ chức lại, giải thể công ty.
2. Các nghị quyết khác được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành.

(Theo quy định tại K1 và K2 Điều 148 của Luật doanh nghiệp 2020)

CHƯƠNG IV

KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 12. Biên bản và Nghị quyết cuộc họp ĐHĐCĐ

1. Biên bản và Nghị quyết họp ĐHĐCĐ phải lập xong trước khi bế mạc cuộc họp.
2. Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ được công bố thông tin trên website công ty trong thời hạn 24 giờ kể từ ngày kết thúc cuộc họp ĐHĐCĐ và lưu trữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 13. Hiệu lực thi hành

Quy chế này gồm có 04 Chương, 13 Điều, được công khai trước khi tiến hành ĐHĐCĐ và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

NGUYỄN MINH ĐỒNG



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BECAMEX UD

Địa chỉ : C 1-2-3, đường DT 6, Khu LH CN-DV Bình Dương, P. Hòa Phú, Thủ Dầu Một, Bình Dương
Tel: 0274. 3816681 – 3816661 Fax : 0274. 3816655 www.becamexudj.com.vn

Dự thảo

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính trình : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN.

Nhân dịp Đại hội, thay mặt Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) Công Ty cổ phần Phát triển Đô Thị tôi xin kính chúc toàn thể Hội nghị, các Quý vị cổ đông thật nhiều sức khỏe, gia đình hạnh phúc và an lành !

Kính thưa Đại hội !

Năm 2023, nền kinh tế toàn cầu gặp một số khủng hoảng, Việt Nam cũng không nằm ngoài xu thế đó, tốc độ tăng trưởng trong năm thấp hơn so với năm 2022. Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản vướng nhiều vấn đề khó giải quyết, cuối năm 2023 các Luật kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật đất đai (sửa đổi) đã được Quốc Hội thông qua đã tạo hành lang pháp lý để dẫn dắt thị trường. Tuy nhiên nhìn chung cũng còn rất nhiều những rào cản pháp lý nhất định và thậm chí ngày càng chặt chẽ hơn, từ đó dẫn đến tâm lý còn e ngại và chờ đợi của nhà đầu tư, một số yếu tố khác là sự bất ổn về kinh tế chính trị thế giới ... làm cho thị trường BĐS gần như đóng băng, dẫn đến thiếu nguồn vốn hoạt động, doanh nghiệp kinh doanh gặp nhiều khó khăn.

Trong bối cảnh chung đó điều hiển nhiên, đơn vị cũng không tránh khỏi những khó khăn ảnh hưởng như vậy. Tuy nhiên bằng thực lực của mình, thực hiện Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2023, HĐQT đã chỉ đạo xuyên suốt cho Ban điều hành tích cực triển khai thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2023, kết quả cụ thể sau:

I/. CÁC CHỈ TIÊU, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023:

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	% TH /KH 2023	% TH 2023/2022
Tổng doanh thu	87,39	62,84	83,86	133%	96%
Lợi nhuận trước thuế	38,90	16,17	18,42	114%	47%
Lợi nhuận sau thuế	31,17	12,93	14,61	113%	47%
Tỷ lệ cổ tức đạt được	14,5%	6%	6%		
Lợi nhuận còn lại của năm trước chuyển sang	3,93	-	6,47		
Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến	13%	6%			

II/. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2023:

1/. Hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tiến hành 04 phiên họp nhằm thông qua phương án kinh doanh, chỉ đạo thực hiện các hoạt động công ty. Cụ thể như sau:

- Thông qua giá trị xây dựng thực tế tại lô đất F5, F6 (Green Pearl) thuộc KLH CN-DV-ĐT Bình Dương, chuyển giao cho Tổng Công Ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp – CTCP.
- Thông qua kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
- Chỉ đạo và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
- Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
- Thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ước thực hiện cả năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024.

2/. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám Đốc:

Hội Đồng Quản Trị giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc Công ty trong việc thực hiện gồm những công việc sau:

- Giám sát chỉ đạo Ban Tổng giám đốc trong việc tự kê khai thuế và tự quyết toán thuế, báo cáo thường niên năm 2022.
- Giám sát chỉ đạo hoạt động kinh doanh.
- Giám sát lập báo cáo tài chính quý I, quý II, báo cáo tài chính bán niên soát xét, báo cáo tài chính quý III, quý IV năm 2023.

3/. Thù lao của HĐQT:

Theo Kết quả kinh doanh của năm 2023, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là **14.609.869.011** đồng, tiền Thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát dự kiến chi trả 2%/LNST, tương đương số tiền là **14.609.869.011 x 2% = 292.197.380** đồng.

III/. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

Với diễn biến khó lường và trầm lắng của thị trường BĐS vẫn đang còn hiện hữu, các dự án Công ty còn đang tập trung hoàn thiện đầy đủ về pháp lý nên gặp nhiều khó khăn về vốn, chính vì thế kế hoạch kinh doanh của năm 2024 đòi hỏi đơn vị phải cân nhắc tính toán thận trọng, kỹ lưỡng, hợp lý, nhằm hạn chế những rủi ro không thể đoán được làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của Công ty, gắng với phát huy thế mạnh là giữ uy tín và luôn tạo niềm tin với khách hàng, đảm bảo được lợi ích hài hoà giữa chủ sở hữu và cổ đông khác, sự phát triển ổn định và lâu dài của Công ty.

Trên tinh thần đó Tổng Công ty cũng như HĐQT Công ty đã chỉ đạo Ban điều hành Công ty tập trung nỗ lực, xoay sở mọi nguồn vốn tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn thiện để bàn giao nhà ở đang thuộc dự án NÓCN hiện hữu tại Bàu Bàng, đồng thời đẩy mạnh bán hàng tồn kho dự án **Green Pearl** (khi hoàn thiện

hồi vốn trả tiền đất cho Tổng Công Ty Becamex IDC, nhằm tiếp tục hoàn thiện thủ tục hồ sơ pháp lý cần thiết để ra sổ kịp thời cho khách hàng đủ điều kiện; Các dự án khác như **NOCN Bàu Bàng** (dự kiến nhận và bàn giao sổ đợt 02/2024); dự án khu **TĐC Hoà Lợi** đơn vị sẽ tập trung đôn đốc thúc đẩy và phối hợp với các bên liên quan thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để sớm đưa dự án vào kinh doanh cho những năm tiếp theo.

CÁC CHỈ TIÊU TỔNG QUÁT CỦA KẾ HOẠCH NĂM 2024

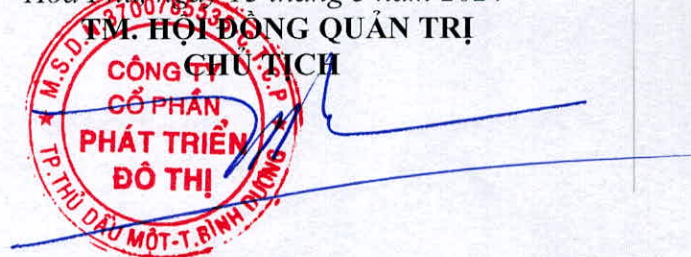
Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024 (ĐVT: Tỷđ)	Thực hiện 2023 (ĐVT: Tỷđ)	Tỷ lệ % KH2024/TH2023
Tổng doanh thu	93,57	83,86	112%
Lợi nhuận sau thuế (1)	12,96	14,61	89%
<i>Trích lập các quỹ</i>	3,63	4,09	-
Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập quỹ (1)	9,33	10,52	-
<i>Lợi nhuận còn lại của trước chuyển sang (2)</i>	-	6,47	-
Tổng lợi nhuận (3) = (1) + (2)		16,99	-
Tỷ lệ chia cổ tức (dự kiến)	6%	6%	100%

IV/. KẾT LUẬN:

Bằng trách nhiệm của mình, Hội Đồng Quản Trị sẽ luôn quan tâm theo sát, kiểm tra đôn đốc và chỉ đạo kịp thời Ban điều hành Công Ty nhằm tập trung tháo gỡ những khó khăn vướng mắc nhất là hoàn thiện về pháp lý, nguồn tài chính của đơn vị, với mục tiêu thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh của năm 2024.

Trân trọng cảm ơn !

Hòa Phát ngày 13 tháng 3 năm 2024



Nguyễn Minh Đồng

Bình Dương, ngày 11 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
VỀ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2023
(TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024)**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định trong Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và quy chế hoạt động của Ban kiểm soát (“BKS”);

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị (“Công ty”) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông Công ty về tình hình và kết quả hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2023 như sau:

I. Hoạt động của ban kiểm soát

Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2022- 2027 gồm 3 thành viên:

- Ông Nguyễn Hải Hoàng: Trưởng Ban
- Bà Huỳnh Thị Quế Anh: Thành viên
- Bà Lê Thị Thùy Dương: Thành viên

Trong năm 2023, BKS đã tổ chức 03 cuộc họp với các nội dung sau:

- Thông qua báo cáo tình hình và kết quả hoạt động trong năm 2022 làm cơ sở báo cáo ĐHĐCĐ thường niên năm 2023;
- Xây dựng kế hoạch làm việc của BKS trong năm 2023. Đánh giá KQKD 6 tháng và tình hình tài chính bán niên năm 2023 của UDJ;
- Giám sát HĐQT trong việc triển khai các nội dung đã thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

II. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty năm 2023

1. Về kết quả kinh doanh:

Đvt: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Năm 2023		Tăng trưởng so với năm 2022	Thực hiện 2023/Kế hoạch 2023
		Kế hoạch	Thực hiện		
Tổng doanh thu	87,4	62,8	83,8	-4%	133%
Lợi nhuận sau thuế	31,1	12,9	14,6	-53%	113%
Tỷ lệ cổ tức/VĐL	13%	6%	6% (dự kiến)	-54%	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của Becamex UDJ

Năm 2023 là năm nền kinh tế Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Nhu cầu đầu tư và giao dịch trên thị trường BĐS trong năm vẫn khá chậm. Đối với UDJ, Công ty tập trung kinh doanh các sản phẩm còn lại tại dự án Nhà ở công nhân (NOCN) Bàu Bàng và dự án GreenPearl tại TPM Bình dương. Cụ thể, doanh thu BĐS năm 2023 của công ty đến từ việc ghi nhận kết quả bán hàng các sản phẩm tại Lô A50 dự án NOCN Bàu Bàng với tổng giá trị 37,6 tỷ đồng. Ngoài ra, UDJ cũng ghi nhận doanh thu từ việc bàn giao hạ tầng đã đầu tư tại dự án Lakeview cho Tổng công ty Becamex với giá trị 46 tỷ đồng (thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ/ĐHĐCĐ/2020 ngày 05/03/2020). Nhờ đó, Tổng doanh thu năm 2023 của UDJ đạt 83,8 tỷ đồng (hoàn thành 133% kế hoạch đề ra) và LNST đạt 14,6 tỷ đồng (hoàn hành 113% kế hoạch đề ra).

2. Về tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2023
1	Cơ cấu tài sản và nguồn vốn			
1.1	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	57,9	63,5
1.2	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	42,1	36,5
1.3	Nợ phải trả/Vốn CSH	Lần	1,2	1,2
1.4	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	55,5	54,8
2	Khả năng thanh toán			
2.1	Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,1	2,2
2.2	Khả năng thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,4	0,9
3	Hệ số khả năng sinh lời			
3.1	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH (ROE)	%	12,7	6,2
3.2	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	5,7	2,8

Tổng tài sản của UDJ đến 31/12/2023 là 521 tỷ đồng, giảm 5% so với thời điểm 1/1/2023. Trong đó, cơ cấu tài sản ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 63% và 37% (so với thời điểm đầu năm lần lượt là 58% và 42%) do bàn giao hạ tầng đã đầu tư tại dự án Lakeview cho Tổng công ty dẫn đến chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn Dự án Lake View giảm, phải thu ngắn hạn của khách hàng tăng.

Tỷ suất lợi nhuận trên VSCH và Tổng tài sản thay đổi so với cùng kỳ đạt lần lượt 6,2% và 2,8%.

Các chỉ tiêu về thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh tăng nhẹ so với đầu năm chủ yếu do phân loại khoản phải trả ngắn hạn cho Tổng Công ty chuyển sang dài hạn.

III. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc

1. Về giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị UDJ đã tổ chức 4 cuộc họp và ban hành 4 Nghị quyết HĐQT. Các nghị quyết HĐQT được ban hành đúng thẩm quyền theo Điều lệ công ty và quy định của pháp luật cụ thể:

- Thông qua giá trị xây dựng thực tế tại lô đất F5, F6 (Green Pearl) thuộc KLH CN-DV-ĐT Bình Dương, chuyển giao cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
- Thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023 và nội dung cơ bản của dự thảo tài liệu ĐHCĐ thường niên năm 2023.
- Thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ước thực hiện năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024.

2. Về giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc.

Ban Tổng giám đốc đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ của Công ty.

Ban Tổng giám đốc UDJ đã nỗ lực trong điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, giúp công ty phát triển ổn định trong điều kiện thị trường không thuận lợi.

3. Về đảm bảo quy định công bố thông tin áp dụng với Công ty đại chúng

Trong năm 2023, Công ty UDJ đã công bố thông tin báo cáo tài chính quý, bán niên soát xét và báo cáo tài chính năm kiểm toán theo đúng quy định. Các Nghị quyết HĐQT được công bố kịp thời và đúng quy định về công bố thông tin.

4. Về giao dịch với các bên liên quan.

Trong năm 2023 Công ty có phát sinh dịch vụ khám sức khỏe (58,6 triệu đồng) với Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex, phí dịch vụ điện thoại internet (26,3 triệu đồng) với Công ty CP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam và thanh lý, nhận hoàn trả chi phí xây dựng dự án Lakeview (50,6 tỷ đồng) với Tổng công ty Becamex IDC. Chi tiết đã được công bố tại báo cáo quản trị năm 2023 của Công ty.

IV. Đánh giá sự phối hợp hoạt động của Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc và các cổ đông

- Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc luôn tạo điều kiện cho Ban kiểm soát thực hiện chức năng và nhiệm vụ theo quy định.
- Ban kiểm soát được cung cấp các tài liệu đầy đủ khi thực hiện kiểm tra tình hình hoạt động của Công ty.
- Trong năm Ban kiểm soát không nhận được kiến nghị nào từ phía cổ đông.
- Về thù lao của BKS năm 2022 được chi trả trong năm 2023. Trong đó, trưởng ban: 73.336.000 đồng và thành viên là 47.142.547 đồng/người.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**


Nguyễn Hải Hoàng



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BECAMEX UDJ

Địa chỉ : C 1-2-3, đường DT 6, Khu LH CN-DV Bình Dương, P. Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, Bình Dương

Tel: 0274. 3816681 – 3816661

Fax : 0274. 3816655

www.becamexudj.com.vn

Hòa Phú, ngày 13 tháng 3 năm 2024

DƯ THẢO

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 & KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

Kính thưa: Toàn thể hội nghị !

Nhân dịp đầu năm mới “Xuân Giáp Thìn”, thay mặt Ban Điều hành Công ty cổ phần Phát triển Đô Thị tôi xin kính chúc Quý vị cổ đông, Ban lãnh đạo Hội Đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và cùng toàn thể hội nghị lời chúc Sức khỏe, Hạnh phúc, một năm mới thật An lành và Thành công trong công việc.

Kính thưa Quý vị,

Năm 2023 là một năm đầy khó khăn đối với nền kinh tế nước ta, tốc độ tăng trưởng chậm lại so với năm 2022, đặc biệt đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản gặp nhiều bất cập về nguồn vốn, điều kiện kinh doanh, một số công ty lớn trong ngành như Novaland, FLC, Vạn Thịnh Phát vướng phải một số vấn đề làm cho người dân không còn nhiều niềm tin vào các dự án, nhu cầu của khách hàng giảm thấp nhất từ trước đến nay.

Với tình hình thực tế như vậy Công ty CP Phát Triển Đô Thị cố gắng thực hiện nhiệm vụ, nhờ vào sự nhìn nhận và xác định từ trước cùng với sự quan tâm chỉ đạo kịp thời của lãnh đạo Tổng Công Ty, của HĐQT, đã giúp Ban điều hành thích ứng những khó khăn để đưa hoạt động kinh doanh bất động sản ổn định, góp phần hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh trong năm 2023, cụ thể như sau:

A. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH NĂM 2023

I. Kết quả tổng hợp hoạt động kinh doanh năm 2023

Dvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	%TH/KH 2023	% TH 2023/2022
Tổng doanh thu	87,39	62,84	83,86	133%	96%
Lợi nhuận trước thuế	38,89	16,17	18,42	114%	47%
Lợi nhuận sau thuế	31,17	12,93	14,61	113%	47%
Trích lập các quỹ	7,17	2,59	4,09	214%	-
Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ (1)	24,00	10,34	10,52	102%	49%
Tỷ lệ cổ tức đạt được trong kỳ	14,5%	6%	6%	100%	
<i>Lợi nhuận còn lại của các năm chuyển sang (2)</i>	3,93	-	6,47		
Tổng cộng lợi nhuận (1)+(2)	27,93	-	16,99		
Tỷ lệ chia cổ tức (dự kiến)	13%		6%		

II. Kết quả kinh doanh các ngành chính

Kinh doanh bất động sản

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	%TH/KH 2023	% TH 2023/2022
Nhà thương mại (căn)	-	-	-		
Nhà ở công nhân (Block)	42	19	14	74%	33%
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	86,59	62,84	83,77	133%	
Doanh thu BĐS.	86,59	62,84	37,64	60%	43%
Doanh thu khác	-	-	46,13	-	-
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	30,42	12,93	14,49	112%	48%

Tình hình thực hiện chi tiết các dự án:

Dự án nhà phố liên kế cao cấp GREEN PEARL – TPM.BD:

- Tổng diện tích ban đầu: 39.658 m² – Tương đương 182 căn nhà phố.
- Diện tích còn lại (sau khi điều chỉnh): 9.175,26 m² – Tương đương 78 căn.
- Vốn đầu tư dự kiến: 400 tỷ đồng (Tiền đất, nhà & Hạ tầng).

- Tình hình xây dựng tổng thể của dự án như sau:

Stt	DIỄN GIẢI	Diện tích đất (m ²)	Số lượng nhà (căn) *	Diện tích đất đã bán (m ²)		Diện tích đất tồn kho [Tiền độ + Tồn kho] (m ²)
				Đã ghi nhận doanh thu (Lũy kế)	Đang thu tiền theo tiến độ (Lũy kế)	
1	Giai đoạn I	6.119,05	51	2.987,40	318,50	3.131,65
2	Giai đoạn II	3.056,21	27	2.140,21	916,00	916,00
++	Tổng cộng	9.175,26	78	5.127,61	1.234,50	4.047,65

- Sản phẩm tồn kho đến 31/12/2023:

DVT: căn

Diễn giải	Tồn đầu kỳ (căn)	Xây dựng trong kỳ	Bàn giao trong kỳ	Tồn cuối kỳ (căn)
Nhà liên kế	20	-	-	20

- Tình hình pháp lý của dự án Green Pearl:

- + Quyết định 3193/QĐ-UBND phê duyệt QH 1/500 cục bộ: Hiện IDC là chủ đầu tư.
- + Giấy chứng nhận QSDĐ: Tổng Công ty IDC chưa được chuyển sang UDJ.
- + Phương hướng: Sẽ sớm hoàn thiện tất cả các thủ tục để ra sổ cho khách hàng.



Hình ảnh nhà Dự án GREEN PEARL – TPM.BD (Giáp Đường Lê Lợi)

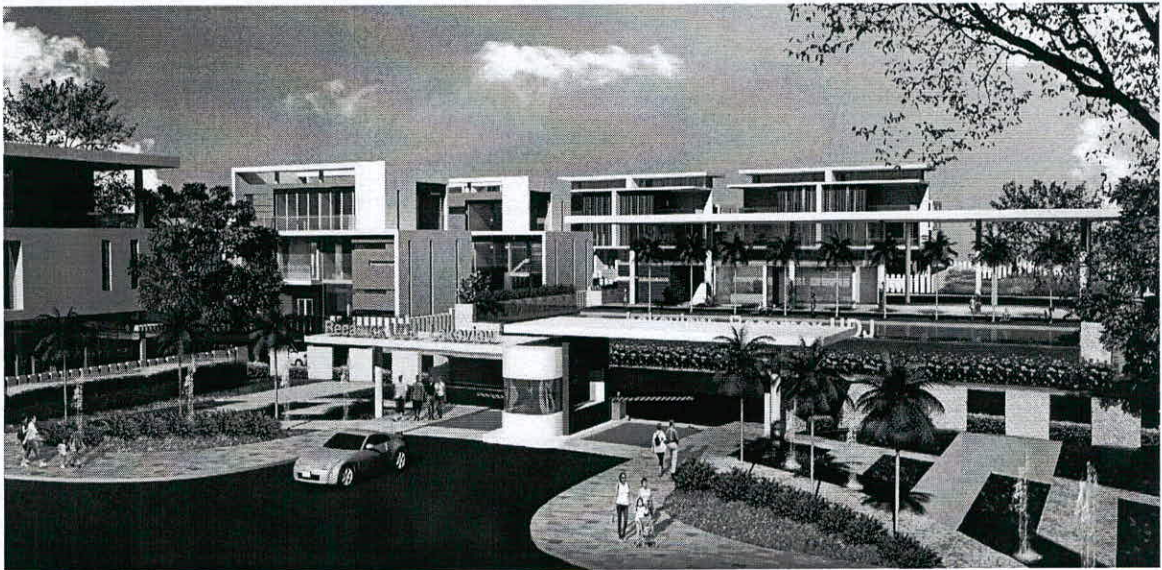
• **Dự án khu biệt thự Lakeview - TP Mới Bình Dương:**

Quy mô diện tích 63.633 m² - 92 căn biệt thự cao cấp - Vốn đầu tư 1.000 tỷ đồng.

Chi phí SXKD dở dang còn đến 31/12/2023: - đồng.

Đã hoàn thiện các hạng mục gồm:

- + Hạ tầng giao thông, thoát nước nội bộ;
- + Hồ bơi trung tâm; Công viên cây xanh; CLB nhà khách trung tâm
- + 01 căn nhà mẫu Villa 3 (Tồn kho)



* **Tiến độ thực hiện dự án:** Công ty cổ phần Phát triển Đô thị đã thực hiện chuyển giao phần giá trị đầu tư Hạ tầng kỹ thuật dở dang cho Tổng Công Ty Đầu tư và Phát Triển Công Nghiệp – CTCP để tiếp tục thực hiện các công việc tiếp theo của mình trên cơ sở IDC tiếp tục kế thừa và giữ nguyên giá trị hợp đồng của 02 khách hàng mà trước đây UDJ đã ký chuyển nhượng, cam kết đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm liên quan khách hàng.

• **Dự án NOCN – Bàu Bàng:**

- **Tình hình xây dựng và tiêu thụ nhà (Tính đến ngày 31/12/2023):**

Stt	Lô đất	Tổng diện tích Đất và Nhà theo thiết kế		Số nhà tồn kho đầu năm (Block)	Kết quả thực hiện trong năm 2023		
		Diện tích đất (m2)	Block nhà (Block)		Xây dựng hoàn thành trong năm (Block)	Bàn giao khách hàng trong năm (Block) *	Số lượng nhà còn tồn kho tính đến ngày 31/12/2023 (Block)
1	Lô A 52	17.710	58	-	-	-	-
2	Lô A 53	13.774	42	02	-	-	02
3	Lô A 51	17.710	56	04	03	-	04
4	Lô A 50	13.774,4	42	15	04	14	01
	Tổng cộng	62.968,4 (M²)	198 (Block)	21	07	14	07

- **Doanh thu bán hàng thực hiện trong năm 2023 như sau:**

ĐVT: Tỷ đồng.

Stt	Lô đất	Số lượng (block) *	Tổng Doanh thu (Tỷ.đ)	Tổng Giá vốn (Tỷ.đ)	Lợi nhuận gộp (Tỷ.đ)	Lợi nhuận bình quân
1	Lô A 52					-
2	Lô A 53					-
3	Lô A 51					
4	Lô A 50	14	37,64	18,77	18,87	1,35 tỷ/đ/block
	Tổng cộng	14	37,64	18,77	18,87	

- **Chi phí SXKD.DD đến ngày 31/12/2023: 11,17 tỷ đồng.**



Hình ảnh nhà tại Lô A51/ Bàu Bàng (Bàn giao khách hàng)

- Tình hình pháp lý của dự án Bàu Bàng:

- + Được phê duyệt QH 1/500 theo QĐ-UBND huyện Bàu Bàng ngày 01/02/2016.
- + Về cấp sổ cho khách hàng:

- Lô A52/A53: Diện tích 31.484,4m², 100% căn nhà đã được ra sổ.
- Lô A50/A51: Diện tích 31.484,4m², 98 căn nhà: Các bên liên quan dự kiến trong năm 2024 sẽ tiến hành kiểm tra hạ tầng cấp tổng thể dự án và các công việc liên quan khác để tiến hành cấp sổ đợt 02 cho khách hàng.

III. Thu từ hoạt động tài chính và thu nhập khác:

DVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	%TH/KH 2023	% TH 2023/2022
1	Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	0,74	-	0,10		13,5%
2	Chi phí tài chính và chi phí khác (lãi vay & khác)	0,05	-	0,22		
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động tài chính & khác	0,69	-	(0,12)		

B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT, KINH DOANH NĂM 2024

Trước diễn biến khó lường của thị trường bất động sản hiện nay, dự báo khả năng phục hồi sẽ rất chậm. Qua đó lãnh đạo HĐQT định hướng kế hoạch năm 2024 là tiếp tục khai thác phân khúc sản phẩm NOCN tại Bàu Bàng còn lại; Bán hàng tồn kho thuộc dự án Biệt thự cao cấp liên kế GREEN PEARL (nếu thuận lợi); song song đó phối kết hợp với các bên liên quan tiếp tục làm các thủ tục cần thiết để ra sổ đỏ (GCN.QSDĐ) cho khách hàng khi đủ điều kiện (*Nộp đủ 95%/GTHĐ - Dự án NOCN & GREEN PEARL*) Riêng dự án Hòa Lợi (Lô G9 và G24, diện tích: 16.963m²; dự kiến XD 113 căn nhà) phải thúc đẩy và đôn đốc các bên liên quan để sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý, ra sổ để sớm đưa dự án vào kinh doanh.

I. CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH CỤ THỂ NĂM 2024:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2023	Tỷ lệ % KH.2024/TH.2023
Sản lượng nhà ở TM (căn)	10	-	-
Nhà ở công nhân (Block)	05	14	36%
Doanh thu (Tỷ đồng)	93,57	83,86	112%
Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	12,96	14,61	89%

Kế hoạch chi tiết các dự án kinh doanh bất động sản năm 2024

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Dự án , hạng mục kinh doanh	Sản lượng tiêu thụ (Block; Căn)	Tổng Doanh thu (Tỷ đồng)	Lợi nhuận Gộp (Tỷ đồng)
1	Dự án Nhà ở công nhân – Lô A51 thuộc KDC áp 5 xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng (theo thiết kế chung)	03	15,43	7,98
2	Dự án Nhà ở công nhân – Lô A53 thuộc KDC áp 5 xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng	02	10,66	4,38
3	Dự án Nhà ở thương mai – Green Pearl DTM-BD.	10	67,48	11,13
	Tổng cộng	15	93,57	23,49

II. BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2024:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2023	Tỷ lệ % KH2024/TH2023
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	93,57	83,86	112%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	12,96	14,61	89%
Mức chia cổ tức dự kiến	6%	6%	100%

III. KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2024:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
1	Tổng lợi nhuận sau thuế	12.961.135.453
2	Trích đầu tư phát triển = 20% lợi nhuận sau thuế	2.592.227.091
3	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi = 5% lợi nhuận sau thuế	648.056.773
4	Thù lao HĐQT và BKS = 2% lợi nhuận sau thuế	259.222.709
5	Thưởng BĐH = 1% LNST (nếu hoàn thành 100% kế hoạch)	129.611.355
6	Lợi nhuận còn lại (1) – [(2)+(3)+(4)+(5)]	9.332.017.525
7	Mức chia cổ tức (dự kiến đạt)	6%

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Ban điều hành Công ty CP Phát triển Đô Thị kính trình Đại hội.

Rất mong nhận được sự đóng góp quý báu và xây dựng từ các Quý vị cổ đông, sự chỉ đạo và định hướng của HĐQT nhằm giúp cho Ban điều hành Công ty tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024, trong tình hình kinh doanh bất động sản còn đang gặp khó khăn với điều kiện khuôn khổ pháp lý ngày càng chặt chẽ và ràng buộc... Từ đó ảnh hưởng rất lớn đến nguồn vốn hoạt động của doanh nghiệp như hiện nay.

Trân trọng cảm ơn !

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

CỔ PHẦN

PHÁT TRIỂN

ĐÔ THỊ



Huỳnh Gia Đạt



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ – BECAMEX UDJ

C1-2-3 đường DT6 – KLH CN DV Bình Dương – P. Hòa Phú – TDM – Bình Dương
Điện thoại: 0274. 3816681- 3816661 Fax: 0274. 3816655 Web: www.becamexudj.com.vn

Số: 01/TTr/ĐHĐCĐ/2024

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận 2023 và
kế hoạch phân phối lợi nhuận 2024

Kính thưa Quý cổ đông!

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua ngày 20/04/2023 về kế hoạch phân phối lợi nhuận 2023;
- Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

1. Phân phối lợi nhuận năm 2023:

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Số tiền</u>
Tổng lợi nhuận sau thuế	14.609.869.011 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển 20%	2.191.973.802 đồng
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5%	730.493.451 đồng
Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký 2%	292.197.380 đồng
Thưởng Ban điều hành 1%	146.098.690 đồng
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	6.476.033.763 đồng
<u>Lợi nhuận còn lại</u>	<u>16.995.139.451 đồng</u>
Chia cổ tức 6%	9.900.000.000 đồng
Lợi nhuận giữ lại	7.095.139.451 đồng

Lợi nhuận giữ lại có thể thay đổi tùy thuộc kết quả quyết toán thuế do có những quan điểm khác biệt với cơ quan thuế. Sau khi quyết toán thuế lợi nhuận còn giữ lại là lợi nhuận chưa phân phối sẽ chuyển sang năm sau.

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024:

<u>Chỉ tiêu</u>		<u>Số tiền</u>
Tổng lợi nhuận sau thuế		12.961 triệu đồng
• Trích quỹ đầu tư phát triển 20% LNST	=	2.592 triệu đồng
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5% LNST	=	648 triệu đồng
• Thù lao HĐQT và BKS = 2% lợi nhuận sau thuế	=	259 triệu đồng
• Thưởng BDH = 1% LNST	=	130 triệu đồng
• Lợi nhuận còn lại	=	9.332 triệu đồng
• Mức chia cổ tức	=	6%

Kính trình Quý cổ đông xem xét và thông qua các vấn đề trên

Bình Dương, ngày 13 tháng 03 năm 2024

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN MINH ĐÔNG



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ – BECAMEX UDJ
C1-2-3 đường DT6 – KLH CN DV Bình Dương – P. Hòa Phú – TDM – Bình Dương
Điện thoại: 0274. 3816681 3816661 Fax: 0274. 3816655 Web: www.becamexudj.com.vn

Số: 02/TTr/ĐHĐCĐ/2024

TỜ TRÌNH

**V/v: Chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thụ ký năm 2023 và
kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thụ ký năm 2024**

1. Thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2023:

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 20/04/2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2023;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023;
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.

Hội đồng quản trị xin báo cáo tình hình thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký cho năm 2023 dự kiến chi trả 2%/LNST, tương đương số tiền là **14.609.869.011 x 2% = 292.197.380** đồng.

2. Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2024:

Hội đồng quản trị đề xuất thù lao chi trả cho HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2024 là 2%/LNST.

Kính trình Quý cổ đông xem xét và thông qua vấn đề trên.

Bình Dương, ngày 13 tháng 03 năm 2024

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN MINH ĐÔNG



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ – BECAMEX UDJ

C1-2-3 đường DT6 – KLH CN DV Bình Dương – P. Hòa Phú – TDM – Bình Dương
Điện thoại: 0274. 381668 3816661 Fax: 0274. 3816655 Web: www.becamexudj.com.vn

Bình Dương, ngày 11 tháng 03 năm 2024

Số: 03/TTr/ĐHĐCĐ/2024

TỜ TRÌNH

(V/v Thông qua danh sách Công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm, soát xét BCTC bán niên năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
Công ty cổ phần Phát triển Đô thị**

Căn cứ Luật doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật chứng khoán được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021;

Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ/CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị;

Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách Công ty kiểm toán độc lập để soát xét BCTC bán niên, kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị chi tiết như sau:

1. Tiêu chí lựa chọn:

- Hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết, công ty đại chúng;
- Có kinh nghiệm kiểm toán lâu năm đối với công ty đại chúng hoạt động trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam;
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán;
- Mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán.

2. Danh sách các công ty kiểm toán độc lập đề xuất lựa chọn:

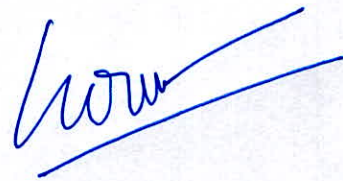
Căn cứ các tiêu chí trên, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập sẽ được lựa chọn để thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên, kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty UDJ và **ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn công ty kiểm toán theo danh sách dưới đây:**

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
2. Công ty TNHH KPMG Việt Nam;
3. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng./.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



NGUYỄN HẢI HOÀNG



Số: 04/TTtr/ĐHĐCĐ/2024

TỜ TRÌNH

V/v: Điều chỉnh ngành nghề kinh doanh

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Căn cứ Thông tư 34/2013/TT-BTC ngày 24/12/2013 của Bộ Công thương công bố lộ trình thực hiện hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;
- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc điều chỉnh ngành, nghề kinh doanh của Công ty với một số nội dung chính như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung các chi tiết đối với các ngành nghề kinh doanh hiện tại của Công ty:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh trước khi sửa đổi	Tên ngành, nghề kinh doanh được sửa đổi chi tiết	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng). Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng.	6810	X

2	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng	Chuẩn bị mặt bằng (<i>trừ dịch vụ nổ mìn</i>) Chi tiết: San lấp mặt bằng	4312	
3	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Mua bán mù cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính)	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (<i>trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải</i>). Chi tiết: Mua bán mù cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính)	4620	
4	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (<i>trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải</i>). Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.	4663	
5	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (<i>trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải</i>). Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.	4649	

6	<p>Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất</p> <p>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; môi giới bất động sản; đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản.</p>	<p>Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ dịch vụ đấu giá tài sản)</p> <p>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; môi giới bất động sản; quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản.</p>	6820	
7	<p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.</p> <p>Chi tiết: Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, lập quy hoạch chi tiết và lập tổng dự toán: khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.</p>	<p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (<i>trừ dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải</i>).</p> <p>Chi tiết: Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, lập quy hoạch chi tiết và lập tổng dự toán: khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.</p>	7110	

2. Bảng ngành, nghề kinh doanh sau khi bổ sung và cập nhật chi tiết như sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
-----	----------------------------	----------	------------------------------

1	<p>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).</p> <p>Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng.</p>	6810	X
2	<p>Chuẩn bị mặt bằng (trừ dịch vụ nổ mìn)</p> <p>Chi tiết: San lấp mặt bằng</p>	4312	
3	<p>Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).</p> <p>Chi tiết: Mua bán mù cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính)</p>	4620	
4	<p>Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).</p> <p>Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.</p>	4663	
5	<p>Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).</p> <p>Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.</p>	4649	
6	<p>Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội)</p> <p>Chi tiết: Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.</p>	6499	
7	<p>Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở chính).</p>	2395	
8	<p>Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ dịch vụ đấu giá tài sản)</p> <p>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; môi giới bất động sản; quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản.</p>	6820	

9	<p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (<i>trừ dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải</i>).</p> <p>Chi tiết: Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, lập quy hoạch chi tiết và lập tổng dự toán: khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.</p>	7110	
10	<p>Xây dựng nhà các loại</p> <p>Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp</p>	4100	
11	<p>Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ</p> <p>Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông</p>	4210	
12	<p>Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác</p> <p>Chi tiết: Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng.</p>	4290	
13	<p>Xây dựng công trình công ích</p> <p>Chi tiết: Xây dựng công trình công cộng</p>	4220	

3. Thông qua việc cập nhật, bổ sung ngành, nghề kinh doanh tại khoản 1 Điều 4 của bản Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty hiện hành (*do sửa đổi ngành nghề kinh doanh tại mục 1 nêu trên*).
4. Giao cho Hội đồng quản trị chủ động quyết định thời điểm sửa đổi Điều lệ và thực hiện thủ tục thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp của Công ty nêu trên.

Kính trình Quý cổ đông xem xét và thông qua các vấn đề trên.

Bình Dương, ngày 13 tháng 03 năm 2024

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

NGUYỄN MINH ĐỒNG



Số: 01/NQ/ĐHĐCĐ/2024

Bình Dương, ngày 16 tháng 04 năm 2024

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 28 tháng 04 năm 2021;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 ngày 16/04/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

QUYẾT NGHỊ

1. Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023, báo cáo của Hội đồng quản trị, báo cáo của Ban Kiểm soát, báo cáo của Tổng giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023. Với các chỉ tiêu chính sau:

Tổng doanh thu:	83.864.430.989 đồng
Doanh thu thuần:	83.767.107.212 đồng
Lợi nhuận trước thuế:	18.427.733.764 đồng
Lợi nhuận sau thuế:	14.609.869.011 đồng
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:	841 đồng/cổ phiếu
Tổng tài sản:	520.810.318.981 đồng
Vốn chủ sở hữu:	235.567.251.144 đồng

- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến :%

2. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023: Thống nhất theo phương án tờ trình đã đề ra:

- Trích quỹ đầu tư phát triển 20% lợi nhuận sau thuế = 2.921.973.802 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5% lợi nhuận sau thuế = 730.493.451 đồng;

- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thụ ký 2% lợi nhuận sau thuế = 292.197.380 đồng;
- Thưởng Ban điều hành 1% lợi nhuận sau thuế = 146.098.690 đồng;
- Mức chia cổ tức = 6%/vốn điều lệ.
- Lợi nhuận giữ lại chuyển sang năm 2024 = 7.095.139.451 đồng.
- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

3. Thông qua kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2024.

- Tổng doanh thu 93.572 triệu đồng;
- Tổng lợi nhuận sau thuế 12.961 triệu đồng;
- Trích quỹ đầu tư phát triển 20% lợi nhuận sau thuế;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5% lợi nhuận sau thuế;
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thụ ký 2% lợi nhuận sau thuế;
- Thưởng Ban điều hành 1% lợi nhuận sau thuế khi đạt kế hoạch;
- Mức chia cổ tức 6%.
- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

4. Thông qua danh sách Công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm, soát xét BCTC bán niên năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chọn lựa công ty kiểm toán theo danh sách dưới đây:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
2. Công ty TNHH KPMG Việt Nam;
3. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;

- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

5. Thông qua Tờ trình số 04/TTr/ĐHĐCĐ/2024, điều chỉnh ngành nghề kinh doanh.

1. Sửa đổi, bổ sung các chi tiết đối với các ngành nghề kinh doanh hiện tại của Công ty:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh trước khi sửa đổi	Tên ngành, nghề kinh doanh được sửa đổi chi tiết	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
1	<p>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.</p> <p>Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng.</p>	<p>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (<i>trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng</i>).</p> <p>Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng.</p>	6810	X
2	<p>Chuẩn bị mặt bằng</p> <p>Chi tiết: San lấp mặt bằng</p>	<p>Chuẩn bị mặt bằng (<i>trừ dịch vụ nổ mìn</i>)</p> <p>Chi tiết: San lấp mặt bằng</p>	4312	
3	<p>Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.</p> <p>Chi tiết: Mua bán mù cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính)</p>	<p>Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (<i>trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải</i>).</p> <p>Chi tiết: Mua bán mù cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính)</p>	4620	
4	<p>Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.</p> <p>Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.</p>	<p>Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (<i>trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải</i>).</p> <p>Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.</p>	4663	

5	<p>Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.</p>	<p>Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình <i>(trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải)</i>. Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.</p>	4649	
6	<p>Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; môi giới bất động sản; đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản.</p>	<p>Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ dịch vụ đấu giá tài sản) Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; môi giới bất động sản; quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản.</p>	6820	
7	<p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, lập quy hoạch chi tiết và lập tổng dự toán: khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.</p>	<p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <i>(trừ dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải)</i>. Chi tiết: Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, lập quy hoạch chi tiết và lập tổng dự toán: khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.</p>	7110	

2. Thông qua việc cập nhật, bổ sung ngành, nghề kinh doanh tại khoản 1 Điều 4 của bản Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty hiện hành (do sửa đổi ngành nghề kinh doanh tại mục 1 nêu trên).
3. Giao cho Hội đồng quản trị chủ động quyết định thời điểm sửa đổi điều lệ và thực hiện thủ tục thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp của Công ty nêu trên.
- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
 - Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
 - Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %
6. Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có hiệu lực từ ngày ký. Tất cả Cổ đông công ty, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, CBCNV công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**

NGUYỄN MINH ĐÔNG