



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/NQ/ĐHĐCĐ/2024

Bình Dương, ngày 16 tháng 04 năm 2024

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: 100%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: 0%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : 0%

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 Thư 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: 100%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: 0%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : 0%

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 Thư 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: 100%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: 0%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : 0%

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: 100%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: 0%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : 0%

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	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 (trừ dịch vụ nổ mìn) 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 (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). 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 (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). 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 (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). Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.	4649	
6	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.	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.	6820	
7	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.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (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). 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.	7110	

553
TY
AN
RIE
HI
BIN

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: 100%
 - Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: 0%
 - Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : 0%
6. Thông qua Tờ trình số 05/TTr/ĐHĐCĐ/2024, miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027.
 1. Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ (2022 – 2027) đối với Ông Nguyễn Khánh Quang đã có đơn từ nhiệm.
 2. Bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2022 – 2027) thay thế.
Số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027 cần được bầu bổ sung: 01 thành viên
 - Tỷ lệ biểu quyết tán thành: 100%
 - Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: 0%
 - Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : 0%
7. Thông qua Tờ trình số 06/TTr/ĐHĐCĐ/2024 về danh sách ứng cử viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027.

1/ Bà: NGUYỄN THỊ THANH TRÀ

 - Tỷ lệ biểu quyết tán thành: 100%
 - Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: 0%
 - Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : 0%
8. Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027 cụ thể như sau:
Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị nhiệm kỳ 2022 – 2027 được bầu bổ sung là Bà Nguyễn Thị Thanh Trà.
 - Tỷ lệ biểu quyết tán thành: 100%
 - Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: 0%
 - Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : 0%
9. 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.



NGUYỄN MINH ĐỒNG

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ (Becamex UDJ)

Tên Doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị

Mã số doanh nghiệp: 3700785535

Địa chỉ trụ sở chính: C1-2-3 đường DT6, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Thời gian tổ chức: 8 giờ 45 phút ngày 16/04/2024

Địa điểm: Trung tâm Hội nghị và Triển lãm tỉnh Bình Dương, số 01 đường Lê Lợi, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

I/ Thành phần tham dự:

- Về phía cổ đông tham dự đại hội.

Ban tổ chức đại hội báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông như sau:

- Số lượng cổ đông đủ điều kiện tham dự đại hội đến ngày chốt danh sách 15/03/2024 là **861** cổ đông, tương đương **16.500.000** cổ phần chiếm 100% cổ phần có quyền biểu quyết.
- Số cổ đông có mặt và đại diện được ủy quyền nắm giữ là **121** cổ đông, tương đương **9.989.472** cổ phần, chiếm **60,54%** cổ phần có quyền biểu quyết.
- Số cổ đông vắng mặt là **740** cổ đông, tương đương **6.510.528** cổ phần chiếm **39,46%** cổ phần có quyền biểu quyết.
- Căn cứ Điều 145 của Luật Doanh Nghiệp được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 về điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông.
- Căn cứ Điều 19.1 Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị quy định: Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

Với số cổ đông tham dự, đại diện và được ủy quyền là **9.989.472** cổ phần chiếm **60,54%** có quyền biểu quyết như trên, nên phiên họp Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị là đủ điều kiện tiến hành.

Để điều hành đại hội, các cổ đông biểu quyết bằng phiếu biểu quyết thông qua thành phần chủ tọa đoàn, thư ký đoàn, Ban bầu cử và kiểm phiếu.

Kết quả đã thống nhất 100% chương trình đại hội và Ban tổ chức như sau:

Đoàn Chủ tịch:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| 1/ Ông Nguyễn Minh Đồng | Chủ tịch HĐQT |
| 2/ Ông Huỳnh Vĩnh Thành | Thành viên HĐQT |
| 3/ Ông Huỳnh Gia Đạt | Tổng giám đốc |

Thư ký đoàn:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1/ Ông Nguyễn Văn Dui | Trưởng phòng TCHC |
| 2/ Bà Đỗ Vũ Nấm Hương | Trưởng phòng SXKD |

Ban bầu cử và kiểm phiếu:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1/ Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa | Trưởng ban |
| 2/ Ông Nghiêm Hoài Ân | Thành viên |
| 3/ Ông Lê Trọng Tín | Thành viên |

II. NỘI DUNG ĐẠI HỘI:

Đại hội nghe đoàn chủ tịch thông qua các báo cáo và các tờ trình như sau:

1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023.
2. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2023.
3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024.
4. Trình Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023.
5. Tờ trình số 01/TTr/ĐHĐCĐ/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024.
6. Tờ trình số 02/TTr/ĐHĐCĐ/2024 của Hội đồng quản trị về việc chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2023 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2024.
7. Tờ trình số 03/TTr/ĐHĐCĐ/2024 của Ban Kiểm soát về việc thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm, soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.
8. Tờ trình số 04/TTr/ĐHĐCĐ/2024 của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh ngành nghề kinh doanh.
9. Tờ trình số 05/TTr/ĐHĐCĐ/2024 của Hội đồng quản trị về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 - 2027. Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ tán thành 100%.
10. Tờ trình số 05/TTr/ĐHĐCĐ/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua danh sách ứng cử viên được đề cử vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027. Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ tán thành 100%.
11. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027.

Trưởng Ban bầu cử thông qua Quy chế bầu cử. Đại hội biểu quyết thông qua với tỷ lệ tán thành 100%.

III. Phần đóng góp ý kiến của các cổ đông:

Trong quá trình đại hội, các cổ đông không có ý kiến đóng góp.

*** Đại hội biểu quyết, thông qua một số nội dung chính như sau:**

- 1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023.** Đại hội biểu quyết với tỷ lệ tán thành 100%, không tán thành 0%, ý kiến khác 0%.
- 2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023.** Đại hội biểu quyết với tỷ lệ tán thành 100 %, không tán thành 0%, ý kiến khác 0%.
- 3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024.** Đại hội biểu quyết với tỷ lệ tán thành 100%, không tán thành 0%, ý kiến khác 0%.
- 4. Phê chuẩn Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023.** Đại hội biểu quyết với tỷ lệ tán thành 100%, không tán thành 0%, ý kiến khác 0%.
- 5. Tờ trình số 01/TTr/ĐHĐCĐ/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024.** Đại hội biểu quyết với tỷ lệ tán thành 100%, không tán thành 0%, ý kiến khác 0%.
- 6. Tờ trình số 02/TTr/ ĐHĐCĐ/2024 của Hội đồng quản trị về việc chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2023 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2024.** Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2023 là 2% lợi nhuận sau thuế và kế hoạch thù lao cho năm 2024 là 2% lợi nhuận sau thuế. Đại hội biểu quyết với tỷ lệ tán thành 100%, không tán thành 0%, ý kiến khác 0%.
- 7. Tờ trình số 03/TTr/ĐHĐCĐ/2024 của Ban Kiểm soát về việc thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm, soát xét báo cáo tài chính bán niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.**
 - 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.**Đại hội biểu quyết với tỷ lệ tán thành 100%, không tán thành 0%, ý kiến khác 0%.
- 8. Tờ trình số 04/TTr/ĐHĐCĐ/2024 của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh ngành nghề kinh doanh.**
 - 8.1. 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 (trừ dịch vụ nổ mìn) 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 mủ 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 (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). Chi tiết: Mua bán mủ 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 (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).	4663	

		Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.		
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	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.	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.	6820	
7	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.	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.	7110	

35-C.1
Y
N
I
N
BÌNH D

8.2. 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).

8.3. 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.

Đại hội biểu quyết với tỷ lệ tán thành 100%, không tán thành 0%, ý kiến khác 0%.

9. Tờ trình số 05/TTr/ĐHĐCĐ/2024 của Hội đồng quản trị về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 - 2027.

1. Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027 đối với Ông Nguyễn Khánh Quang đã có đơn xin từ nhiệm.

2. Bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027 thay thế.

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027 cần được bầu bổ sung: 01 thành viên.

Đại hội biểu quyết với tỷ lệ tán thành 100%, không tán thành 0%, ý kiến khác 0%.

10. Tờ trình số 06/TTr/ĐHĐCĐ/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua danh sách ứng cử viên thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027.

Danh sách ứng cử viên thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027:

1/ Bà NGUYỄN THỊ THANH TRÀ

11. Ban bầu cử công bố kết quả bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị nhiệm kỳ 2022 – 2027. Kết quả như sau:

Bà Nguyễn Thị Thanh Trà trúng cử Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị nhiệm kỳ 2022 – 2027. Đại hội biểu quyết với tỷ lệ tán thành 100%, không tán thành 0%, ý kiến khác 0%.

12. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị được thư ký thông qua. Đại hội biểu quyết với tỷ lệ tán thành 100%, không tán thành 0%, ý kiến khác 0%.

Đại hội kết thúc vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 16 tháng 04 năm 2024.

Thư ký



NGUYỄN VĂN DUI

Chủ tọa



NGUYỄN MINH ĐÔNG



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

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%	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 NÖCN hiện hữu tại Bàu Bàng, đồng thời đẩy mạnh bán hàng tồn kho dự án **Green Pearl** (khi hoàn thiện

pháp lý) để thu 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 dồn 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

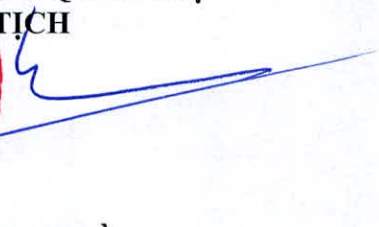
Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024 (ĐVT: Tỷd)	Thực hiện 2023 (ĐVT: Tỷd)	Tỷ lệ % KH2024/TH2023
Tổng doanh thu	93,57	83,86	112%
Lợi nhuận sau thuế (1)	12,96	14,61	89%
<i>Trích lập các quỹ</i>	<i>3,63</i>	<i>4,09</i>	-
Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập quỹ (1)	9,33	10,52	-
<i>Lợi nhuận còn lại của trước chuyển sang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

IV/. KẾT LUẬN:

Bằng trách nhiệm của mình, Hội Đồng Quản Trị sẽ luôn quan tâm theo sát, kiểm tra dồn 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 Phú ngày 13 tháng 3 năm 2024
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CHU TỊCH
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ
TP. THỦ ĐỨC - TP. BÌNH DƯƠNG



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:

Dvt: 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 thành 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 ĐHĐCĐ 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

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%	
Lợi nhuận còn lại của các năm chuyển sang (2)	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 tỷđ/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.QSĐĐ) 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 ấp 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 ấp 5 xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng	02	10,66	4,38
3	Dự án Nhà ở thương mại – 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



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%	2.921.973.802 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 BĐH = 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 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

Số: 02/TTr/ĐHĐCĐ/2024

TỜ TRÌNH

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

1. Thù lao HĐQT, BKS và Thư 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 Thư 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 Thư 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.

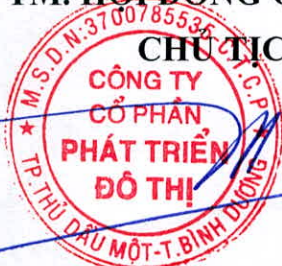
2. Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2024:

Hội đồng quản trị đề xuất thù lao chi trả cho HĐQT, BKS và Thư 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 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. 381668 3816661 Fax: 0274. 3816655 Web: www.becamexudj.com.vn

Bình Dương, ngày 11 tháng 03 năm 2024

Số: 03/TTTr/ĐHĐCĐ/2024

TỜ TRÌNH

(V/v Thông qua danh sách Công ty kiểm toán độc lập đề 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 đề 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





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: 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 mùn 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 mùn 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	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.	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.	6820	
7	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.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (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). 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.	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	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 (trừ dịch vụ nổ mìn) Chi tiết: San lấp mặt bằng	4312	
3	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). Chi tiết: Mua bán mủ 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 (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). Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.	4663	
5	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). Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.	4649	
6	Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội) Chi tiết: Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.	6499	
7	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở chính).	2395	
8	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.	6820	

9	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (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). 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.	7110	
10	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp	4100	
11	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông	4210	
12	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng.	4290	
13	Xây dựng công trình công ích Chi tiết: Xây dựng công trình công cộng	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



NGUYỄN MINH ĐỒNG



Số: 05/TTr/ĐHĐCD/2024

TỜ TRÌNH

(Về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027)

- 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 Điều lệ 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 thường niên năm 2024 (“Đại hội”) xem xét và thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị (đã có đơn xin từ nhiệm) và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ (2022 – 2027).

1. Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027

Công ty đã nhận được đơn từ nhiệm thành viên HĐQT của Ông Nguyễn Khánh Quang. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 160 của Luật Doanh nghiệp và điểm c khoản 1 Điều 15 của Điều lệ công ty. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội thông qua việc miễn nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị đối với Ông Nguyễn Khánh Quang kể từ ngày 16/04/2024.

2. Bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 -2027

Để đảm bảo số lượng thành viên HĐQT theo quy định tại Điều lệ Công ty sau khi Ông Nguyễn Khánh Quang từ nhiệm. Hội đồng quản trị đề nghị Đại hội bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027 cụ thể như sau:

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị cần bầu: 01 thành viên.

Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên HĐQT: Theo quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020.

Đại hội sẽ tiến hành bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027 theo Quy chế bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027 được thông qua tại Đại hội.

Đính kèm: Quy chế bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 - 2027

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

Bình Dương, ngày 01 tháng 04 năm 2024



CHỦ TỊCH

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

Số: 06/TTr/ĐHĐCĐ/2024

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua danh sách ứng cử viên

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 - 2027

- 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 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị;
- Căn cứ đơn đề cử ứng cử viên tham gia Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị của Tổng Công Ty Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp – CTCP.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua:

Danh sách ứng cử viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Trà

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

Bình Dương, ngày 15 tháng 04 năm 2024

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN MINH ĐỒNG

(Đính kèm hồ sơ ứng cử, đề cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027 Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị)

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH
(Ứng cử viên HĐQT)

1. Họ và tên: **Nguyễn Thị Thanh Trà**
2. Giới tính: **Nữ**
3. Ngày sinh: **12/07/1985**
4. Quốc tịch: **Việt Nam**
5. Trình độ văn hóa: **12/12**
6. Trình độ chuyên môn:

Thời gian	Nơi đào tạo	Chuyên ngành	Bằng cấp
2004 - 2008	Đại học Kinh tế - Luật Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh tế và Quản lý Công	Cử nhân

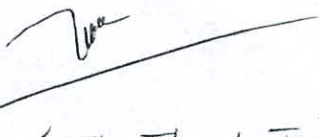
7. Quá trình công tác:

Thời gian	Chức danh, đơn vị công tác
2009 - 2020	Nhân viên Phòng Đầu tư thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC)
2020 - 2022	Nhân viên Phòng Quản lý Công ty Cổ phần thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC)
2022 – hiện tại	Chuyên viên Ban Quản lý và Phát triển Vốn thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC)

8. Chức vụ và nơi công tác hiện tại: **Chuyên viên Ban Quản lý và Phát triển Vốn thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC)**
9. Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc nắm giữ liên tục đến ngày: **0** cổ phiếu.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày ...11... tháng 04, năm 2024
Người khai


Nguyễn Thị Thanh Trà