



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: 0650. 3816681 - 3816661 Fax: 0650. 3816655 Web: www.becamexudj.com.vn

THÔNG BÁO

THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016

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

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT/2016 ngày 07/03/2016 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị v/v Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2016;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-HĐQT/2016 ngày 07/03/2016 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị v/v Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2016;

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex UDJ trân trọng kính mời Quý cổ đông có tên trong danh sách chốt ngày 24/03/2016 tham dự Đại Hội Đồng cổ đông thường niên 2016:

- 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 24 tháng 03 năm 2016**
- Tỷ lệ thực hiện: **1 cổ phiếu – 01 quyền biểu quyết**
- Thời gian : **8 giờ 30 phút – ngày Thứ Năm 14/04/2016.**
- Địa điểm : Hội trường Dự án **Biệt thự cao cấp Lake View** Lô N10-N11 đường Tôn Đức Thắng, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (TP. Mới Bình Dương).
- Nội dung:
 1. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2015.
 2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2015.
 3. Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 và kế hoạch kinh doanh năm 2016.
 4. Trình báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2015.
 5. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2015 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2016.
 6. Thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2015 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2016.
 7. Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập năm 2016.
 8. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty
 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

- Tham dự Đại hội:

Khi tham dự Đại hội, đề nghị Quý cổ đông mang theo CMND/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/Hộ chiếu của người được ủy quyền.

Bình Dương, ngày 15 tháng 03 năm 2016

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN DŨNG



CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Thời gian: 8 giờ 30 phút ngày Thứ Năm 14/04/2016

Địa điểm: Hội trường Dự án **Biệt thự cao cấp Lake View** Lô N10-N11 đường Tôn Đức Thắng, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (TP. Mới Bình Dương).

I. 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 Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016
6	9h00' – 9h10'	Thông qua danh sách Chủ tọa đoàn, Thư ký đoàn và Ban kiểm phiếu

II. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH

STT	THỜI GIAN	NỘI DUNG
1	9h10' – 10h00'	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2015
2		Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2015
3		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 và kế hoạch kinh doanh năm 2016
4		Trình báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2015
5	10h00' - 10h30'	Ý kiến đóng góp của đại hội
6	10h30' – 10h50'	Đại hội biểu quyết và thông qua các nội dung chính: <ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2015 - Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2015 - Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 và kế hoạch năm 2016 - Phê chuẩn Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2015 - Phương án phân phối lợi nhuận năm 2015 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2016 - Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2015 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2016 - Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập năm 2016 - Sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty
7	10h50' – 11h00'	Thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016
8	11h00'	Bế mạc Đại hội

Bình Dương, ngày 15 tháng 03 năm 2016

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN VĂN DŨNG



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, Thủ Dầu Một, Bình Dương

Tel: 0650. 3816681 – 3816661 Fax : 0650. 3816655 www.becamexudj.com.vn

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính trình : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016

Năm 2015 kinh tế vĩ mô của Việt Nam ổn định tốt hơn, chỉ số tăng trưởng kinh tế GDP của Việt Nam là 6,68%, cao nhất trong vòng 5 năm, thu nhập BQ đầu người tăng 57 USD so với năm 2014, nêu lên các chỉ tiêu trên để ta thấy tình hình kinh tế Việt Nam thời gian gần đây tuy gặp nhiều khó khăn, do ảnh hưởng những bất ổn về tình hình chính trị thế giới, của một số nước trong khu vực... Tuy nhiên với sự điều hành linh hoạt của Chính phủ đã đưa Việt Nam vượt qua khó khăn và đạt được mức tăng trưởng cao hơn so mục tiêu đề ra, điều này cho thấy nền kinh tế đã phục hồi rõ nét và có nhiều triển vọng trong tương lai.

Thị trường bất động sản trong năm 2015, tuy có sự tăng trưởng nhưng chủ yếu tập trung ở mảng chung cư giá thấp và trung bình để phục vụ cho các đối tượng NLD có thu nhập thấp. Bằng cách nghĩ linh hoạt, đã có một số đơn vị đã chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh như chia nhỏ căn hộ, Biệt thự liền kề thành dạng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, xu hướng này chưa thực sự rõ nét, hiệu quả kinh tế không cao, tốn kém và đôi khi còn phá vỡ quy hoạch trước đây và điều này càng không phù hợp đối với các Dự án hiện tại của Công ty UDJ đã xây dựng; Riêng về gói vay tín dụng 30.000 tỷ đồng được Chính phủ cam kết hỗ trợ từ năm 2013, tính đến nay gần hết thời gian hưởng lãi suất ưu đãi nhưng mức giải ngân chỉ đạt gần 60%, phần nào cũng đã giải quyết một phần sản phẩm tồn kho nói chung, tuy nhiên về tác động của gói kích cầu này cũng chưa cao và còn nhiều bất cập.

Các sản phẩm bất động sản hiện tại mà Công ty cổ phần Phát triển Đô thị đang kinh doanh là những sản phẩm có giá từ trên trung bình đến cao cấp, được phân bố ở các vị trí Trung tâm, mang tính chiến lược và có tiềm năng lâu dài (*gần khu công nghiệp Mỹ Phước, Bàu Bàng; Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương; TTHC huyện Bàu Bàng..*) Tuy nhiên trong hoàn cảnh hiện nay, do ảnh hưởng tình hình thị trường nên việc kinh doanh các sản phẩm này còn khá trầm lắng.

Đối diện với nhiều khó khăn và thách thức đó, giữa tập thể Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng đã hết sức nỗ lực, qua các buổi họp bàn bạc để đánh giá tình hình, HĐQT đã đưa ra những giải pháp kịp thời, chỉ đạo và giám sát các hoạt động của Công ty đi đúng định hướng để kinh doanh có hiệu quả để phát triển mang tính bền vững.



I. Các chỉ tiêu kết quả hoạt động kinh doanh đạt được năm 2015

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2014	% TH2015 /KH 2015	% TH 2015/2014
Tổng doanh thu	27.852	36.700	119.329	76%	23%
Lợi nhuận trước thuế	15.334	14.000	28.466	110%	54%
Lợi nhuận sau thuế	11.945	10.500	21.676	114%	55%
Mức chia cổ tức %/Vốn CSH	5%	5%	11%	100%	45%

II. Tổng quan về kết quả hoạt động của HĐQT trong năm 2015:

1. Hoạt động của HĐQT:

Trong năm, HĐQT đã tiến hành 08 phiên họp nhằm thông qua phương án kinh doanh cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động Công ty, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015;
- Triển khai thực hiện nghị quyết Đại hội đồng CĐ thường niên năm 2015.
- Thông qua việc miễn nhiệm và chuyển công tác Kế toán trưởng, tiếp nhận và bổ nhiệm Kế toán trưởng mới.
- Thông qua Quyết định chuyển số dư Quỹ dự phòng tài chính sang Quỹ đầu tư phát triển theo quy định tại Thông tư 200 của Bộ tài chính.
- Thông qua giá bán đất dự án A8 – Bàu Bàng.
- Thông qua việc mua cổ phiếu UDJ của Công ty làm cổ phiếu quỹ.
- Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Thành viên HĐQT đối với Bà Kiều Oanh kể từ ngày 29/5/2015 (vì lý do sức khỏe) và miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc Công ty đối với Ông Trần Huỳnh Quang Thái kể từ ngày 01/7/2015 (lý do cá nhân).
- Thông qua việc chuyển nhượng dự án Bàu Bàng cho Công ty TNHH Thiết kế Môi giới Bất động sản Rồng Vàng; Thông qua phương án thanh lý các trường hợp mua nhà nộp tiền theo tiến độ mà không có khả năng để thanh toán tiếp; Tiếp tục giải phóng hàng tồn kho của dự án A9 – Bàu Bàng và G1 – Mỹ Phước 3.

Qua các Nghị quyết, Quyết định ban hành, HĐQT đã chỉ đạo và giám sát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc với đánh giá kết quả sau:

1785
ĐNG
Ổ PT
ÁT T
ĐỒ
TƯ M

- Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng các giải pháp, tổ chức thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh của Công ty, đạt yêu cầu đề ra. Tuy nhiên Ban Tổng giám đốc cần năng nổ hơn, tăng cường công tác tiếp thị, tìm giải pháp đẩy mạnh công tác tiêu thụ hàng tồn kho, ngoài ra tìm kiếm những cơ hội kinh doanh mới, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nhằm đem lại lợi ích cho cổ đông công ty nhiều hơn nữa.
- Hệ thống kiểm soát nội bộ quản lý tài chính luôn hoạt động tốt, đáp ứng được yêu cầu quản lý chặt chẽ ở tất cả các khâu công việc, thực hiện đúng và luôn tuân thủ các quy định của Pháp luật, của HĐQT Công ty.
- Công tác tổ chức quản lý, sắp xếp nhân sự hợp lý, có chú trọng đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ cho nhân viên đáp ứng được yêu cầu phát triển của Công ty; thực hiện tốt nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước...

2. Thù lao của HĐQT & Thường Ban điều hành:

- Thù lao năm 2014 của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Thư ký được trích 1% lợi nhuận sau thuế là 216.762.912 đồng đã thanh toán trong năm 2015, trong đó:
 - ✓ Hội đồng quản trị: 153.704.611 đồng
 - ✓ Ban Kiểm soát: 45.323.154 đồng
 - ✓ Thư ký: 17.735.147 đồng

Theo Nghị quyết đã được ĐHCĐ thường niên năm 2015 thông qua, thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát được trích 1% từ lợi nhuận sau thuế.

Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2015, lợi nhuận sau thuế là: **11.945.074.467 đồng.**

- Thù lao của HĐQT, BKS tương đương: **119.450.745 đồng.**
(LNST 11.945.074.467 x 1% = 119.450.745)
(Một trăm mười chín triệu bốn trăm năm mươi ngàn bảy trăm bốn mươi lăm đồng).

- Thường Ban điều hành (0,5%/LNST): Do kết quả kinh doanh năm 2015 không đạt được tỷ lệ chia cổ tức (10% trở lên) so với Nghị quyết Đại hội nên Công ty không trích lập.

III. Kế hoạch kinh doanh năm 2016:

Như chúng ta đã biết, sau thành công của Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII, mục tiêu tổng quát, các chỉ tiêu quan trọng và nhiệm vụ trọng tâm 5 năm 2016-2020 đã được thông qua, có rất nhiều thay đổi và triển vọng cho sự phát triển kinh tế xã hội trong tương lai và nhất là Việt Nam hiện là thành viên trong TPP, theo đánh giá Việt Nam rất có nhiều mặt thuận lợi, nhất là nơi có thể thu hút các nguồn vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài, mà đặc biệt ở khu vực kinh tế trọng điểm trong đó có Bình Dương.



Với thị trường bất động sản năm 2016 theo dự báo sẽ tăng ổn định và khó xảy ra tình trạng tích tụ bong bóng, có rất nhiều cơ hội cho các nhà đầu tư.

Kế hoạch kinh doanh năm 2016, với mục tiêu phát triển bền vững lâu dài, HĐQT đã tập trung xây dựng dựa trên điều kiện sẵn có, nhận định diễn biến trong tương lai để xây dựng kế hoạch mang tính thận trọng, linh hoạt cân nhắc kỹ lưỡng nhằm thực hiện cho được và cuối cùng phải đảm bảo được lợi ích cho cổ đông.

Chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2016 như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2015	Tỷ lệ % KH2016/TH2015
Doanh thu	65.377	27.852	235%
Lợi nhuận sau thuế	9.062	11.945	76%
Mức chia cổ tức	5%	5%	100%

IV. Kết luận:

Nhận thức rõ được vai trò và trách nhiệm của mình, HĐQT cam kết và sẽ luôn giám sát, chỉ đạo và hỗ trợ kịp thời những khó khăn vướng mắc (có thể xảy ra) để cùng Ban Điều hành Công ty tổ chức thực hiện hoàn thành và vượt mức mục tiêu đã đề ra cho năm 2016 cũng như xây dựng Công ty cổ phần Phát triển Đô thị – Becamex UDJ phát triển ổn định, uy tín, sản phẩm luôn có chất lượng tốt, là nơi đáng tin cậy để các nhà đầu tư cũng như người dân yên tâm khi mua sản phẩm bất động sản tại Công ty cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex UDJ.

Xin chân thành cảm ơn và gửi lời chúc Sức khỏe – Hạnh phúc và Thành đạt đến toàn thể quý cổ đông !

Bình Dương, ngày 24 tháng 3 năm 2016

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN VĂN DŨNG

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
VỀ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2015
(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016)**

Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm Soát đã được quy định trong Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Đô thị (BECAMEX UDJ);

Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty CP Phát triển Đô thị (BECAMEX UDJ) đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;

Ban kiểm soát chúng tôi xin báo cáo trước Quý vị cổ đông tình hình và kết quả hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2015 như sau:

I. Hoạt động của Ban kiểm soát

1. Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (BECAMEX UDJ) gồm 3 thành viên, trong đó, bà Đỗ Vũ Nấm Hương được bầu bổ sung trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015.

Trong năm 2015, Ban kiểm soát đã thực hiện các hoạt động như sau:

- Kiểm tra giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị.
- Kiểm tra giám sát việc tổ chức điều hành của Ban Tổng Giám Đốc.
- Kiểm tra các báo cáo tài chính quý, năm của Công ty và báo cáo kiểm toán.

2. Các cuộc họp của Ban kiểm soát và các vấn đề được thông qua

Trong năm 2015, Ban kiểm soát đã tiến hành 2 cuộc họp và thông qua các nội dung cụ thể như sau:

STT	SỐ BIÊN BẢN	NGÀY	NỘI DUNG
1	01/2015/BB-BKS	01/4/2015	Thông qua nội dung báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2014 trình Đại hội đồng cổ đông năm 2015.
2	02/2015/BB-BKS	24/4/2015	Xây dựng kế hoạch và nội dung kiểm soát năm 2015 và phân công nhiệm vụ cho từng thành viên ban kiểm soát.

3. Thù lao của Ban kiểm soát:

Thù lao năm 2014 của Ban kiểm soát được thanh toán trong năm 2015 là 45.323.154 đồng, trong đó:

- Trưởng ban: 27.588.007 đồng
- Thành viên: 17.735.147 đồng

II. Kết quả kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát

1. Đánh giá hoạt động của HĐQT

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Đô thị Becamex UDJ gồm có 05 thành viên, trong năm miễn nhiệm 01 thành viên, hiện còn 4 thành viên.

Trong năm 2015, Hội đồng quản trị đã tổ chức 08 cuộc họp, ban hành 08 Nghị quyết đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty. Trong đó tập trung vào việc triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2015, củng cố công tác tổ chức, sắp xếp nhân sự và quyết định các vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Phê duyệt các vấn đề liên quan đến công tác nhân sự như: miễn nhiệm chức danh của 01 thành viên HĐQT (bà Kiều Oanh), 01 Phó Tổng giám đốc (ông Trần Huỳnh Quang Thái), Kế toán trưởng (ông Nguyễn Văn Phúc); bổ nhiệm ông Nguyễn Phạm Văn Khoa làm Kế toán trưởng Công ty.

- Phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chia cổ tức, trích và chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015.

- Giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2015, thông qua kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 và kế hoạch kinh doanh năm 2016.

- Phê duyệt chủ trương chuyển nhượng dự án lô A8 Bàu Bàng, mua lại cổ phiếu của Công ty làm cổ phiếu quỹ.

- Thực hiện các công tác khác đúng với chức năng và thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về chế độ báo cáo và công bố thông tin của Công ty niêm yết.

2. Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc

Trong năm 2015, Ban Tổng giám đốc Công ty đã thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với giấy đăng ký kinh doanh và đúng pháp luật. Triển khai thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, cụ thể:

- Thực hiện phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chia cổ tức, trích và chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015.

- Triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015.

- Thực hiện trình tự phân cấp phê duyệt theo đúng chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

- Tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015 đạt kết quả như sau:

STT	Chỉ tiêu	THỰC HIỆN NĂM 2014	NĂM 2015		TỶ LỆ (%)	
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	TH2015 /TH2014	TH2015 /KH2015
1	Tổng doanh thu (đ)	119.329.052.614	37.000.000.000	15.920.890.878	13	43
2	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (đ)	28.466.234.797	14.000.000.000	15.334.560.303	54	109
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN (đ)	21.676.291.244	10.500.000.000	11.945.074.467	55	114
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/CP)	1270	636	668	53	105
5	Tỷ lệ cổ tức dự kiến (%)	11	5	5		

3. Kết quả thẩm định báo cáo tài chính năm 2015

Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty được lập theo đúng chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

Ban kiểm soát thống nhất số liệu báo cáo về tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015 cũng như báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty mà Hội đồng quản trị đã đệ trình trước Đại hội cổ đông. Các báo cáo trên đã phản ánh chính xác, trung thực về tình hình và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như tình hình tài chính của Công ty trong năm 2015.

4. Đánh giá sự phối hợp giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các phòng ban Công ty đã cung cấp cho Ban kiểm soát thông tin tài liệu, các nghị quyết cũng như các báo cáo một cách kịp thời, tạo điều kiện thuận lợi để Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ. Ban kiểm soát được mời tham dự một số cuộc họp Hội đồng quản trị.

Thư ký công ty đã thực hiện tốt vai trò và nhiệm vụ của mình trong việc tổ chức các cuộc họp, lập biên bản cuộc họp và nghị quyết kịp thời, đầy đủ.

Biên bản họp, nghị quyết Hội đồng quản trị được lập rõ ràng. Thư ký và thành viên HĐQT tham dự họp đều ký tên vào biên bản cuộc họp và được lưu giữ theo đúng quy định.

5. Kết luận

Năm 2015, doanh thu của Công ty CP Phát triển Đô thị đạt 43%, lợi nhuận tăng 9% so với kế hoạch, với tỷ lệ cổ tức dự kiến chi trả cho cổ đông là 5%. Lợi nhuận của Công ty chủ yếu thu từ hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản.

Để Công ty không gặp khó khăn khi hoạt động kinh doanh bất động sản không được thuận lợi, Hội đồng quản trị, Ban điều hành cần tăng cường hoạt động kinh doanh tiếp thị tìm kiếm khách hàng; đồng thời, tìm kiếm những cơ hội kinh doanh mới, đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh, nâng cao hơn nữa hiệu quả sử dụng vốn nhằm tăng lợi ích cho cổ đông Công ty.

Trên đây là nội dung báo cáo của Ban kiểm soát, kính trình Hội đồng quản trị xem xét và Đại hội cổ đông phê duyệt.

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



NGUYỄN THỊ THANH NHÀN



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015 & KẾ HOẠCH NĂM 2016

Kính thưa: Toàn thể Quý vị cổ đông !

Nhân dịp Đại hội, thay mặt Ban Tổng Giám Đốc Công ty tôi xin gửi tới tất cả Quý vị cổ đông lời chúc mừng sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Kính thưa Quý vị !

Năm 2015 là năm cuối Việt Nam thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - Xã hội giai đoạn 2011-2015 và đồng thời cũng xây dựng kế hoạch cho giai đoạn tiếp theo 2016-2020. Mục tiêu tổng quát, các chỉ tiêu quan trọng và nhiệm vụ trọng tâm trong 5 năm đã được thông qua, với nhiều niềm tin cho sự phát triển kinh tế trong tương lai. Khi kinh tế phát triển, thì thu nhập và đời sống của NLĐ được nâng lên, nhu cầu cũng tăng lên, mà nhất là nhu cầu thiết yếu về nhà ở của người dân do đó có nhiều triển vọng và tăng trưởng về lĩnh vực kinh doanh BĐS.

Trước sự trầm lắng về tình hình kinh doanh BĐS trên địa bàn, năm 2015 Ban Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị, trên cơ sở nhận định và đánh giá tình hình thị trường đã xây dựng kế hoạch kinh doanh một cách thận trọng, một mặt để duy trì và phát triển Công ty, đảm bảo được tỷ lệ cổ tức cho cổ đông mức phù hợp, mặt khác phải cố gắng phải tìm kiếm khách hàng để tiêu thụ sản phẩm trong điều kiện khó khăn như hiện nay. Tuy nhiên, với sự theo dõi và chỉ đạo điều hành kịp thời của HĐQT, cùng với sự nỗ lực của mình, Ban Tổng Giám Đốc đã tổ chức thực hiện nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2015 đạt được kết quả sau:

A. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH NĂM 2015

I. Kết quả tổng hợp hoạt động kinh doanh năm 2015

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2014	%TH/KH 2015	% TH 2015/2014
Tổng doanh thu	27.852	36.700	119.329	76%	23%
Lợi nhuận trước thuế	15.334	14.000	28.466	110%	54%
Lợi nhuận sau thuế	11.945	10.500	21.676	114%	55%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu đồng/CP	668	636	1.314	105%	51%
Mức chia cổ tức %/Vốn CSH	5%	5%	11%	100%	45%

II. Kết quả kinh doanh các ngành chính

1. Bê tông trộn sẵn :

Do tình hình khó khăn chung của nền kinh tế và chủ trương tái cấu trúc cơ cấu lại hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty (Becamex IDC) đối với các công ty thành viên nên từ tháng 4/2014 toàn bộ mảng sản xuất kinh doanh bê tông của Công ty đã ngưng hoạt động và thanh lý toàn bộ tài sản và công nhân lao động cho đơn vị khác. Công ty tập trung chủ yếu vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

2. Kinh doanh bất động sản

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2014	% TH/KH 2015	% TH 2015/2014
Sản lượng (căn)	1	2	13	50%	8%
SL đất nền (m2)	6.987	6.987	-	100%	-
Doanh thu	25.103	36.700	17.943	68%	204%
Lợi nhuận sau thuế	10.126	10.200	1.107	99%	921%

Tình hình kinh doanh nhà ở trong năm vẫn rất khó khăn, giao dịch rất hạn chế, doanh thu trong năm 2015 chủ yếu từ việc chuyển toàn bộ Dự án A8 Bàu Bàng (DT: 6.897 m2) cho Công ty môi giới BĐS để họ tiếp tục đầu tư kinh doanh dự án, thực hiện theo phương án này một mặt nhằm thu hồi vốn để đầu tư vào các dự án khác, mặt khác sẽ mang lại hiệu quả kinh tế hơn và tránh rủi ro về hàng tồn kho khi công ty xây dựng và kinh doanh (*trong khi sản phẩm tồn kho còn nhiều*).

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN:

• Dự án 104 căn nhà phố liên kế tại Bàu Bàng - vốn đầu tư 67 tỷ đồng :

Triển khai từ cuối 2007 – Xây dựng hoàn thành năm 2009.

- Tổng số căn theo toàn bộ dự án: **104 căn.**
- Đã bàn giao ghi nhận Doanh thu các năm trước: **76 căn.**
- Tồn kho đầu năm chuyển sang: **28 căn.**
- Bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2015: **01 căn.**
- Số căn còn tồn kho đến 31/12/2015: **27 căn.**
 - + Đã bán và đang thu tiền theo tiến độ: **18 căn.**
 - + Tồn kho (chưa bán): **09 căn.**

DỰ ÁN KHU NHÀ PHỐ DỊCH VỤ - THƯƠNG MẠI - ĐÔ THỊ BÀU BÀNG KHU CÔNG NGHIỆP BÀU BÀNG - BẾN CÁT - BÌNH DƯƠNG



CHỦ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ



ĐƠN VỊ THIẾT KẾ:
CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC - XÂY DỰNG NHÀ VUI
TT TƯ VẤN THIẾT KẾ NHÀ VUI HỒNG VIỆT

• **Dự án 17 căn biệt thự, 30 căn nhà phố liên kế – vốn đầu tư 34 tỷ đồng :**

Triển khai từ cuối 2007 – Xây dựng hoàn thành năm 2009.

- **Tổng số căn theo toàn bộ dự án (17+30=47):** 47 căn.
- Đã bàn giao ghi nhận Doanh thu các năm trước: 20 căn.
- **Tồn kho đầu năm chuyển sang:** 27 căn.
- Bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2015: - căn.
- **Số căn còn tồn kho đến 31/12/2015:** 27 căn.
 - + Đã bán và đang thu tiền theo tiến độ: 06 căn.
 - + Tồn kho nhà liên kế (chưa bán): 21 căn.



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

Qui mô diện tích 39.658 m² - 182 căn nhà phố - Vốn đầu tư dự kiến 1.050 tỷ đồng. Trong đó:

- Giai đoạn I (đã xây dựng thô và hoàn thiện bên ngoài): 51 căn
- Đã bàn giao và kết chuyển doanh thu: 15 căn.
(Trong đó 03 căn C1-C2-C3 làm Văn phòng công ty)
- Số căn còn tồn: 36 căn.
 - + Đã bán và đang thu tiền theo tiến độ: 04 căn.
 - + Tồn kho chưa bán: 32 căn.

(Trong năm 2015 phát sinh 02 trường hợp thanh lý hợp đồng [căn C.15 và căn C.16] và chuyển đổi 01 trường hợp [thanh lý căn C.16 do chưa xây nhà để nhận căn C.15] và năm 2015 không phát sinh bán và ghi nhận doanh thu).



10/1
CỔ
CỐ
IÁ
ĐI
ƯN

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

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

Đã đầu tư:

44 tỷ đồng.

Gồm các hạng mục:

- Hạ tầng giao thông, thoát nước nội bộ;
- CLB nhà khách trung tâm (ClubHouse)
- Hồ bơi trung tâm;
- 02 căn nhà;
- Công viên cây xanh.

Tình hình kinh doanh: Ký hợp đồng bán 03 căn (Trong đó khách hàng tự xây nhà 02 căn), Tổng thu tiền theo tiến độ lũy kế đến 31/12/2015: **22,39** tỷ đồng.
(Trong năm 2015 không phát sinh bán và ghi nhận doanh thu).



BECAMEX UDJ - GATE HOUSE

PTW

57
NG
PI
77
01
0T

4. Kết quả kinh doanh khác:

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2014	% TH/KH 2015	% TH 2015/2014
1	Thu nhập HĐTC; thu nhập khác.	2.676	1.000	69.711	267%	3,8%
2	Thu nhập khác (sau thuế)	2.073	300	22.351	691%	9,3%

B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT, KINH DOANH NĂM 2016

Năm 2016 và những năm tới theo nhận định của nhiều chuyên gia thì thị trường bất động sản sẽ tiếp tục đà phục hồi và tăng lên từ 10->20% nhờ chính sách mới thị trường ngày trở nên minh bạch và khó xảy ra bong bóng trong ngắn hạn vì vậy năm 2016 nhiều cơ hội trên thị trường BĐS đang chờ đợi nhà đầu tư và đó cũng là tiềm năng để các Công ty kinh doanh BĐS phát triển. Tuy nhiên bên cạnh những triển vọng đó, về phía nhà đầu tư họ cũng gặp những khó khăn nhất định về nguồn vốn, do các Ngân hàng đang siết dần van tín dụng để tránh rủi ro do đó cũng ảnh hưởng không ít đến việc tiêu thụ hàng hoá BĐS. Ngoài ra, thị trường BĐS hiện nay tập trung phần lớn ở các sản phẩm nhà giá rẻ hoặc trung bình.

Kế hoạch kinh doanh trong năm 2016 của Công ty cũng được xây dựng theo nhận định trên, ngoài ra Công ty cũng căn cứ vào lợi thế cạnh tranh về thu hút các doanh nghiệp đầu tư trên địa bàn và nhu cầu của thị trường. Ban Tổng Giám Đốc sẽ tập trung đẩy mạnh giải phóng hết lượng hàng tồn kho các Dự án như: Biệt thự liên kè A9 – Bàu Bàng; Biệt thự liên kè G1 – Mỹ Phước 3 và dự kiến tiêu thụ một phần đất nền khu TĐC Hoà Lợi (05 nền), đồng thời nhận chuyển nhượng và kinh doanh mới Dự án Khu nhà ở Thương mai công nhân - MP3, nhằm tăng doanh thu và đảm bảo được mức cổ tức tối thiểu cho cổ đông (từ 5% trở lên), cụ thể sau:

I. Kế hoạch kinh doanh bất động sản:

Kế hoạch kinh doanh bất động sản năm 2016

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2015	Tỷ lệ % KH2016/TH2015
Sản lượng nhà ở (căn)	30	1	3.000%
Sản lượng đất nền (m ²)	23.814	6.987	341%
Doanh thu (tr.đồng)	63.807	25.103	254%
Lợi nhuận sau thuế (tr.đ)	7.830	9.872	79%

Bảng kế hoạch chi tiết các dự án bất động sản năm 2016

ĐVT: Triệu đồng

ST T	Dự án , hạng mục kinh doanh	Sản lượng tiêu thụ	Doanh thu	Lợi nhuận trước thuế
1	Nhà phố liên kề A9 Bàu Bàng (Còn tồn kho 27 căn)	10 căn	8.407	1.616
2	Làng Biệt thự liên kề G1 Mỹ Phước 3 (Còn tồn kho 27 căn).	10 căn	8.255	329
3	Khu tái định cư Hoà lợi (108 nền)	10 nền	11.930	4.451
4	Dự án Khu nhà ở Thương mại DV.CN (G12 – Chánh Phú Hoà)	23.814 m ²	35.214	7.241
	Tổng cộng	30 căn 23.814m²	63.807	13.639
5	Chi phí bán hàng			244
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp			3.608
7	Chi phí thuế TNDN hiện hành			1.957
8	Lợi nhuận sau thuế (tr.đồng)			7.830

III. Các khoản thu nhập khác 2016

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2015	Tỷ lệ % KH2016/TH2015
Thu nhập HĐTC, khác	1.570	2.749	57%
Lợi nhuận khác (trước thuế)	1.540	2.676	57%
Lợi nhuận sau thuế (tr.đồng)	1.232	2.073	59%

VI. Tổng hợp chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2016

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2015	Tỷ lệ % KH2016/TH2015
Tổng doanh thu	65.377	27.852	235%
Lợi nhuận trước thuế	11.328	15.334	74%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.265	3.389	67%
Lợi nhuận sau thuế	9.062	11.945	76%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu đồng/CP	610	668	91%

VII. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2016

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Tổng lợi nhuận sau thuế	9.063
2	Trích quỹ đầu tư phát triển = 10% lợi nhuận sau thuế	906
4	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi = 5% lợi nhuận sau thuế	453
5	Thù lao HĐQT và BKS = 1% lợi nhuận sau thuế	91
6	Thưởng Ban điều hành = 0,5% lợi nhuận sau thuế	45
7	Lợi nhuận còn lại	7.567
8	Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến %/vốn điều lệ	5% trở lên

Trên đây là toàn bộ nội dung báo cáo tổng kết tình hình hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2015 và kế hoạch kinh doanh năm 2016 của Ban Tổng Giám Đốc kính trình Đại hội. Kính mong nhận được sự góp ý và hiến kế tích cực của Quý vị cổ đông nhằm giúp Công ty có thể điều chỉnh trong việc xây dựng kế hoạch kinh doanh để tổ chức thực hiện một cách hiệu quả.

Xin chân thành cảm ơn Quý vị !

Bình Dương, ngày 24 tháng 3 năm 2016

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Minh Đồng





TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận 2015 và kế hoạch phân phối lợi nhuận 2016

Kính thưa Quý cổ đông!

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 của công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua ngày 16/04/2015 về kế hoạch phân phối lợi nhuận 2015;
- Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2015 và kế hoạch kinh doanh năm 2016.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2015 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2016 như sau:

1. Phân phối lợi nhuận năm 2015:

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Số tiền</u>	
Tổng lợi nhuận sau thuế	11.945.074.467	đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển 10%	1.194.507.447	đồng
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5%	597.253.723	đồng
Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký 1%	119.450.745	đồng
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	2.843.177.173	đồng
<u>Lợi nhuận còn lại</u>	<u>12.877.039.725</u>	đồng
Chia cổ tức 5%	7.425.420.000	đồng
Lợi nhuận giữ lại	5.451.619.725	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 2016:

<u>Chi tiêu</u>	<u>Số tiền</u>
Tổng lợi nhuận sau thuế	9 tỷ đồng
• Trích quỹ đầu tư phát triển	= 10% lợi nhuận sau thuế
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	= 5% lợi nhuận sau thuế
• Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký	= 1% lợi nhuận sau thuế
• Thương Ban điều hành	= 0,5% lợi nhuận sau thuế
• Lợi nhuận năm trước chuyển qua	= 5,45 tỷ đồng
• Mức chia cổ tức	= 5% trở lên

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

Bình Dương, ngày 21 tháng 03 năm 2016

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN VĂN DŨNG





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: 0650. 3816681 3816661 Fax: 0650. 3816655 Web: www.becamexudj.com.vn

TỜ TRÌNH

**V/v: Chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký năm 2015 và
kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký năm 2016**

1. Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2015:

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 16/04/2015 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2015;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2015;
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016.

Hội đồng quản trị xin báo cáo tình hình thù lao HĐQT, BKS và Thư ký cho năm 2015 như sau:

Mức thù lao HĐQT, BKS và Thư ký được hưởng 1% lợi nhuận sau thuế = 11.945.074.467 đồng x 1% = 119.450.745 đồng

2. Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2016:

Hội đồng quản trị đề xuất thù lao chi trả cho HĐQT, BKS và Thư ký năm 2016 giữ nguyên như mức kế hoạch chi trả năm 2015 là: bằng 1% lợi nhuận sau thuế

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

Bình Dương, ngày 21 tháng 03 năm 2016

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN VĂN DŨNG



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: 0650. 3816681 3816661 Fax: 0650. 3816655 Web: www.becamexudj.com.vn

TỜ TRÌNH

V/v: Chọn đơn vị kiểm toán năm 2016

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014.
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

Theo quy định việc lựa chọn đơn vị kiểm toán do Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua hàng năm.

Nay Hội đồng quản trị xin ý kiến Đại hội ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán phù hợp trong số các công ty kiểm toán độc lập được phép hoạt động theo quy định của pháp luật.

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

Bình Dương, ngày 21 tháng 03 năm 2016

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN VĂN DŨNG



TỜ TRÌNH

V/v: Sửa đổi, bổ sung điều lệ công ty

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 của Bộ Tài chính quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị được các cổ đông sáng lập soạn thảo và thông qua ngày 19 tháng 03 năm 2007, được Đại hội đồng cổ đông thông qua thay đổi lần thứ hai ngày 12 tháng 04 năm 2013.

Kính thưa Quý cổ đông!

Để phù hợp với những quy định hiện tại của Chính phủ, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông 2016 thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty:

- **Điều 14 khoản 2:** “Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thông qua quyết định về các vấn đề sau:”
 - ✓ Tại **điểm 1:** “Quyết định giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán;” sửa đổi giá trị: “**có giá trị từ 35% trở lên**”.
- **Điều 18:** “ Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông”
 - ✓ Tại **khoản 1:** “Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 65% cổ phần biểu quyết.” sửa đổi tỷ lệ: “**ít nhất 51%**”
 - ✓ Tại **khoản 2:** “Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, người triệu tập họp hủy cuộc họp. Đại hội đồng cổ đông phải được triệu tập lại trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện được ủy quyền dự họp đại diện cho ít nhất 51% cổ phần có quyền biểu quyết” sửa đổi tỷ lệ: “ **ít nhất 33% cổ phần có quyền biểu quyết**”.
- **Điều 20:** “Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông”
 - ✓ Tại **khoản 1:** “Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 20, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông;” sửa đổi tỷ lệ: “**sẽ được thông qua khi có từ 51% trở lên**”
 - ✓ Tại **khoản 2:** “Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, việc tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp, giao dịch mua, bán tài sản Công ty hoặc các chi nhánh



thực hiện có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của công ty tính theo Báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ 75% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông (trong trường hợp tổ chức họp trực tiếp) hoặc ít nhất 75% tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết chấp thuận (đối với trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản).” sửa đổi giá trị tài sản và tỷ lệ phiếu biểu quyết: “Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, việc tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp, giao dịch mua, bán tài sản Công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của công ty tính theo Báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông (trong trường hợp tổ chức họp trực tiếp) hoặc ít nhất 51% tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết chấp thuận (đối với trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)

- **Điều 21:** “Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông”
 - ✓ **Tại khoản 8:** “Quyết định được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông đại diện ít nhất 75% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết chấp thuận và có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.” sửa đổi tỷ lệ: “ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết chấp thuận”
- **Điều 24:** “Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên hội đồng quản trị”
 - ✓ **Tại khoản 1:** “Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là năm (05) người và nhiều nhất là mười một (11) người. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm, thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị không điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị độc lập (đối với công ty đại chúng quy mô lớn và công ty niêm yết) phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Số lượng tối thiểu thành viên Hội đồng quản trị không điều hành/độc lập được xác định theo phương thức làm tròn xuống.” sửa đổi số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất: “Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là ba (03) người”.

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

Bình Dương, ngày 21 tháng 03 năm 2016

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



NGUYỄN VĂN DŨNG





Bình Dương, ngày 14 tháng 04 năm 2016

DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016
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 26 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị được các cổ đông sáng lập soạn thảo và thông qua ngày 19 tháng 03 năm 2007, được Đại hội đồng cổ đông thông qua thay đổi lần thứ hai ngày 12 tháng 04 năm 2013;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 ngày 14/04/2016 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

QUYẾT NGHỊ

1. Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2015, 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 2015. Với các chỉ tiêu chính sau:

Doanh thu thuần:	13.171.769.049 đồng
Lợi nhuận trước thuế:	15.334.560.303 đồng
Lợi nhuận sau thuế:	11.945.074.467 đồng
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:	668 đồng/cổ phiếu
Tổng tài sản:	441.873.798.377 đồng
Vốn chủ sở hữu:	184.030.794.586 đồng

2. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2015: Thống nhất theo phương án tờ trình đã đề ra:

- Trích quỹ đầu tư phát triển 10% lợi nhuận sau thuế = 1.194.507.447 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5% lợi nhuận sau thuế = 597.253.723 đồng;
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thụ ký 1% lợi nhuận sau thuế = 119.450.745 đồng;
- Mức chia cổ tức = 5%/vốn điều lệ;
- Lợi nhuận giữ lại chuyển sang năm 2016 = 5.451.619.725 đồng.

3. Thông qua kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2016.

- Tổng doanh thu 65 tỷ đồng;
- Tổng lợi nhuận sau thuế 9 tỷ đồng;
- Trích quỹ đầu tư phát triển 10% 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 1% lợi nhuận sau thuế;
- Thưởng Ban điều hành 0,5% lợi nhuận sau thuế;
- Mức chia cổ tức 5% trở lên.

4. Thông qua phương án chọn đơn vị kiểm toán năm 2016:

Thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn công ty kiểm toán phù hợp trong số các công ty kiểm toán được phép hoạt động theo quy định của Pháp luật.

5. Thông qua tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty. Sửa đổi Điều lệ công ty tại Điểm 1 Khoản 2 của Điều 14, Khoản 1 và Khoản 2 của Điều 18, Khoản 1 và Khoản 2 của Điều 20, Khoản 8 của Điều 21 và Khoản 1 của Điều 24.

Điều 14 khoản 2: “Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thông qua quyết định về các vấn đề sau:”

- Tại **điểm 1:** “Quyết định giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán;” sửa đổi giá trị: “**có giá trị từ 35% trở lên**”.

Điều 18: “ Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông”

- Tại **khoản 1:** “Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 65% cổ phần biểu quyết.” sửa đổi tỷ lệ: “**ít nhất 51%**”
- Tại **khoản 2:** “Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, người triệu tập họp hủy cuộc họp. Đại hội đồng cổ đông phải được triệu tập lại trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện được ủy quyền dự họp đại diện cho ít nhất 51% cổ phần có quyền biểu quyết” sửa đổi tỷ lệ: “**ít nhất 33% cổ phần có quyền biểu quyết**”.

Điều 20: “Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông”

- Tại **khoản 1:** “Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 20, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông:” sửa đổi tỷ lệ: “**sẽ được thông qua khi có từ 51% trở lên**”
- Tại **khoản 2:** “Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, việc tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp, giao dịch mua, bán tài sản Công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của công ty tính theo Báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ 75% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông (trong trường hợp tổ chức họp trực tiếp) hoặc ít nhất 75% tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền

biểu quyết chấp thuận (đối với trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản).” sửa đổi giá trị tài sản và tỷ lệ phiếu biểu quyết: “Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, việc tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp, giao dịch mua, bán tài sản Công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của công ty tính theo Báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông (trong trường hợp tổ chức họp trực tiếp) hoặc ít nhất 51% tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết chấp thuận (đối với trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)

Điều 21: “Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông”

- **Tại khoản 8:** “Quyết định được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông đại diện ít nhất 75% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết chấp thuận và có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.” sửa đổi tỷ lệ: “ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết chấp thuận”

Điều 24: “Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên hội đồng quản trị”

- **Tại khoản 1:** “Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là năm (05) người và nhiều nhất là mười một (11) người. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm, thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị không điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị độc lập (đối với công ty đại chúng quy mô lớn và công ty niêm yết) phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Số lượng tối thiểu thành viên Hội đồng quản trị không điều hành/độc lập được xác định theo phương thức làm tròn xuống.” sửa đổi số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất: “Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là ba (03) người”.

6. Nghị quyết này 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 VĂN DŨNG