



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

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Thời gian: 8 giờ 30 phút ngày Thứ Năm 05/03/2020

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 họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
6	9h00' – 9h10'	Thông qua Chủ tọa đoàn, Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu và Quy chế tổ chức đại hội

II. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH

STT	THỜI GIAN	NỘI DUNG
1	9h10' – 10h20'	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2019
2		Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2019
3		Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2019 và kế hoạch kinh doanh năm 2020
4		Trình báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019
5	10h20' – 10h40'	Ý kiến đóng góp của đại hội
6	10h40' – 11h10'	Đại hội biểu quyết và thông qua các nội dung chính: <ul style="list-style-type: none">- Báo cáo hoạt động của HĐQT, Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2019- Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch năm 2020- Phê chuẩn Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019 và kế hoạch năm 2020- Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2019 và kế hoạch chi trả năm 2020- Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập năm 2020- Thanh lý hợp đồng nguyên tắc số 231/DTMBĐ ngày 28/10/2009 và Hợp đồng nguyên tắc số 239/DTMBĐ ngày 16/11/2009. Đồng thời ký kết hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP đối với dự án Lake View và Green Pearl trong Thành phố Mới Bình Dương.- Ủy quyền HĐQT quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung nội dung ký kết hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP đối với Dự án Lake View và Green Pearl phù hợp tình hình thực tế theo từng giai đoạn.
7	11h10' – 11h20'	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
8	11h20'	Bế mạc Đại hội

Bình Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2020
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CHỦ TỊCH
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ
QUẢNG VĂN VIỆT CƯỜNG

QUY CHẾ
TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 (ĐHĐCĐ) của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

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

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

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

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

1. Điều kiện tham dự Đại hội

Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty theo danh sách chốt ngày 03/02/2020 hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa

1. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.

2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

3. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

4. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:

- Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả những người dự họp.
- Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

5. Giải quyết các vấn đề nảy sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.

6. Chủ tọa đoàn/ Thư ký sẽ thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trước khi bế mạc đại hội. Thay vì Đại hội đồng cổ đông sẽ thông qua biên bản trước khi bế mạc đại hội, theo dự kiến của Ban tổ chức chúng tôi xin phép Đại hội được thông qua Nghị quyết trước khi bế mạc đại hội.

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

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.

2. Được sử dụng máy ghi âm để hoàn chỉnh Biên bản một cách đầy đủ và trung thực theo trình tự diễn biến của cuộc họp ĐHCĐ.

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

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu

1. Chủ tọa giới thiệu Ban Kiểm phiếu và tổ chức lấy ý kiến thông qua tại Đại hội.
2. Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ
 - Giám sát việc biểu quyết của các cổ đông hoặc người đại diện tham dự Đại hội
 - Tổng hợp số cổ phần biểu quyết theo từng nội dung và thông báo kết quả cho Chủ tọa và Ban Thư ký Đại hội.

CHƯƠNG III TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 8. Điều kiện tiến hành Đại hội

Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 51% tổng số phiếu có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 03/02/2020.
(Theo quy định tại khoản 1 Điều 141 của Luật Doanh nghiệp năm 2014)

Điều 9. Trật tự của Đại hội

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

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

1. Nguyên tắc

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

2. Cách biểu quyết

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

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

Điều 11. Thông qua nghị quyết của ĐHĐCĐ

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành:
 - a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;
 - d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
 - đ. Tổ chức lại, giải thể công ty.
2. Các nghị quyết khác được thông qua khi được số cổ đông đại diện cho ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành.

(Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 144 Luật Doanh nghiệp năm 2014)

CHƯƠNG IV

KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 12. Biên bản và Nghị quyết cuộc họp ĐHĐCĐ

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

Điều 13. Hiệu lực thi hành

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

Bình Dương, ngày 10 tháng 02 năm 2020

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA

QUẢNG VĂN VIỆT CƯỜNG



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính trình : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN.

Nhân dịp đầu năm mới, thay mặt HĐQT Công Ty cổ phần Phát triển Đô Thị, tôi xin kính chúc toàn thể các Quý vị cổ đông được nhiều sức khỏe, gia đình Hạnh phúc, An khang và Thịnh vượng !

Kính thưa Đại hội !

Với thế mạnh là một trong những tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, Bình Dương là địa phương đứng thứ 03 về thu hút vốn đầu tư nước ngoài (FDI), trong năm 2019 tỉnh Bình Dương tổ chức thành công liên tiếp các chuỗi sự kiện thuộc *Diễn đàn Hợp tác kinh tế Châu Á – Horasis 2019*, là địa phương đầu tiên của Việt Nam chính thức trở thành thành viên của *Diễn đàn cộng đồng thông minh thế giới (ICF)*, là thành viên thuộc *Trung tâm Thương mại Thế giới*, hiệp hội có hơn 180 trung tâm thương mại trên thế giới, là nơi phát triển dịch vụ, phát triển nguồn nhân lực của Bình Dương, làm cho giá trị gia tăng của ngành thương mại dịch vụ của Bình Dương sẽ tăng cao trong thời gian tới, trong đó có lĩnh vực kinh doanh bất động sản...

Gắn với những kết quả đạt được như trên, là thành tích đáng ghi nhận của tập thể chính quyền và nhân dân tỉnh Bình Dương cũng như của các doanh nghiệp trên địa bàn và đặc biệt có sự đóng góp một phần của **Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (Becamex IDC)** đã và đang cùng tham gia thực hiện. Các công việc này sẽ được Tổng Công ty Becamex IDC tiếp tục thực hiện xuyên suốt để hoàn thành các dự án trong Thành phố (*trong đó có khu phức hợp Trung tâm TMTG*), nói như vậy để thấy rằng công việc hiện tại của các Công ty thành viên trong hệ thống Tổng Công Ty Becamex IDC có rất nhiều công việc phải làm, là cơ sở vững chắc định hướng cho việc lập các kế hoạch kinh doanh của hệ thống trong thời gian tới.

Công Ty cổ phần Phát triển Đô Thị (Becamex UDJ), là một trong những Công ty thành viên trong hệ thống Tổng Công ty Becamex IDC, trên cơ sở thực hiện nghiêm túc các định hướng của Tổng Công Ty, Hội Đồng Quản trị đã đề ra phương hướng cụ thể bằng các Nghị quyết của HĐQT, cùng với sự chỉ đạo kịp thời và xuyên suốt của Chủ tịch HĐQT từ đó đã giúp cho Ban điều hành Công ty cổ phần Phát triển Đô Thị đã tổ chức triển khai thực hiện đạt và vượt theo các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh của năm 2019 mà Đại hội đã thống nhất thông qua.

Kết quả chi tiết cụ thể như sau:

I/. Các chỉ tiêu kết quả hoạt động kinh doanh đạt được năm 2019:

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	% TH /KH 2019	% TH 2019/2018
Tổng doanh thu	77,84	86,94	118,04	136%	152%
Lợi nhuận trước thuế	30,81	27,29	28,26	104%	92%
Lợi nhuận sau thuế	24,64	21,83	22,60	104%	92%
Mức chia cổ tức	12%	12%	12,68%	106%	106%

II/. Tổng quan về hoạt động của HĐQT trong năm 2019:

1/. Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2019, HĐQT 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:

- Chỉ đạo và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.
- Triển khai thực hiện NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2019.
- Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019.
- Thông qua báo cáo kết quả kinh doanh 06 tháng đầu năm 2019 và kế hoạch phương hướng hoạt động 06 tháng cuối năm.
- Thông qua báo cáo hoạt động kinh doanh ước thực hiện năm 2019 và Kế hoạch kinh doanh năm 2020.

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 TGD trong việc QT Thuế, báo cáo TN năm 2018.
- Giám sát chỉ đạo trong hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Giám sát việc lập báo tài chính Quý I, Quý II, Báo cáo tài chính soát xét bán niên, Báo cáo tài chính Quý III, Quý IV năm 2019.

3/. Thù lao của HĐQT:

Theo Nghị quyết được ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 thông qua, thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát được trích 2% trên lợi nhuận sau thuế.

Căn cứ KQKD năm 2019, lợi nhuận sau thuế là: 22.601.844.686 đồng.

Thù lao của HĐQT, BKS tương đương là: **452.036.894** đồng.

(Bốn trăm năm mươi hai triệu, không trăm ba mươi sáu ngàn, tám trăm chín mươi bốn đồng).

III/. Kế hoạch kinh doanh năm 2020:

Trên cơ sở kết quả SXKD đạt được trong năm 2019, với tình hình hiện tại có rất nhiều thay đổi về chính sách của Nhà nước, liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh bất động sản, các quy định mới ngày càng trở nên chặt chẽ và ràng buộc hơn, ngoài ra giá đất sẽ điều chỉnh tăng lên ... do đó đòi hỏi Công ty phải sớm nhận diện để có thể điều chỉnh kịp thời nhằm phù hợp với xu hướng thị trường. Muốn kinh doanh tốt phải hoàn thiện cơ bản về mặt pháp lý, phát huy thế mạnh, giữ uy tín và tạo niềm tin với khách hàng, đảm bảo được lợi ích hài hòa giữa Công ty và khách hàng.

Công ty cổ phần Phát triển Đô Thị, với phương châm kinh doanh phải hiệu quả, bảo toàn nguồn vốn và đồng thời phải mang lại lợi ích tốt nhất cho các cổ đông của Công ty. Trên tinh thần đó HĐQT đã tập trung chỉ đạo Ban điều hành xây dựng Kế hoạch kinh doanh phải thận trọng, tháo gỡ những khó khăn, tập trung đầu tư xây dựng kinh doanh các dự án hiện hữu, gắn với đẩy mạnh bán sản phẩm tồn kho (Dự án Biệt thự cao cấp GREEN PEARL – TPM.BD) để thu hồi vốn đầu tư, hoàn thiện việc xây dựng và đưa vào kinh doanh dự án NOCN tại Lô đất A53, A51 Bàu Bàng; các dự án còn lại sẽ triển khai đầu tư khi điều kiện thuận lợi.

Chỉ tiêu kế hoạch tài chính Tổng quát của năm 2020:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2019	Tỷ lệ % KH2020/TH2019
Doanh thu	126,59	118,04	107%
Lợi nhuận sau thuế	21,82	22,60	97%
Mức chia cổ tức (dự kiến)	12%	12,68%	95%

IV/. Kết luận:

Với vai trò và trách nhiệm của mình, với những điều kiện thuận lợi và khó khăn trước mắt có thể xảy ra (do tác động của bệnh dịch) HĐQT sẽ tập trung chỉ đạo và kiểm tra giám sát thường xuyên hoạt động của Công ty, nhằm hỗ trợ kịp thời cho BĐH Công Ty thực hiện hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2020.

Chân thành cảm ơn !

Bình Dương, ngày 10 tháng 02 năm 2020

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Quảng Văn Viết Cường

Bình Dương, ngày 13 tháng 02 năm 2020

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
VỀ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2019
(TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020)**

Căn cứ 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 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 Becamex UDJ;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Becamex UDJ đã được soát xét 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 2019 như sau:

I. KẾT QUẢ KIỂM TRA, GIÁM SÁT NĂM 2019

1. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm, Ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Becamex UDJ nhiệm kỳ 2017-2022 đã thực hiện các hoạt động như sau:

- Kiểm tra giám sát việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của Hội đồng quản trị;
- Kiểm tra giám sát việc tổ chức điều hành của Ban Tổng Giám Đốc;
- Kiểm tra báo cáo tài chính quý, năm của Công ty.

Từng thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện tốt nhiệm vụ được phân công, đảm bảo hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát.

Trong năm 2019, Ban kiểm soát đã tiến hành 02 cuộc họp, nội dung chi tiết như sau:

- Thông qua báo cáo đánh giá báo cáo tài chính năm 2018, kế hoạch hoạt động năm 2019 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Thẩm định Báo cáo tài chính bán niên năm 2019, các đánh giá của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2019;

Thù lao của Ban kiểm soát năm 2018 được chi trả trong năm 2019 là 132.527.000 đồng, trong đó:

- Trưởng ban: 57.981.000 đồng
- Thành viên: 37.273.000 đồng/người

2. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty Phát triển Đô thị Becamex UDJ gồm 5 thành viên đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ, quy chế, Điều lệ tổ chức hoạt động của công ty và phù hợp với Luật doanh nghiệp hiện hành.

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Becamex UDJ đã tổ chức 4 cuộc họp với tỷ lệ tham dự là 100% để thảo luận và kịp thời chỉ đạo, hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc thực hiện tốt các chức năng nhiệm vụ của mình.

Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết, quyết định đúng với chức năng, nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty nhằm triển khai kế hoạch kinh doanh theo đúng mục tiêu của Công ty, bao gồm các vấn đề sau:

- Thông qua việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019;
- Chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là công ty kiểm toán uy tín có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán tài chính để thực hiện soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019;
- Thông qua báo cáo kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2019 và kế hoạch phương hướng hoạt động 6 tháng cuối năm;
- Thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ước thực hiện năm 2019 và kế hoạch kinh doanh năm 2020.

3. Đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2019, Ban Tổng giám đốc đã hoạt động đúng chức năng nhiệm vụ, đúng quy chế, điều lệ tổ chức hoạt động công ty, phù hợp với luật doanh nghiệp.

Tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, Ban Tổng giám đốc trong năm vừa qua đã thực hiện đúng nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty cổ phần đại chúng.

Ban Tổng giám đốc đã tổ chức điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh hoạt động kinh doanh vượt các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019, cụ thể như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH năm 2018	Năm 2019		TH2019/ TH2018 (%)	TH2019/ KH2019 (%)
		Kế hoạch	Thực hiện		
Tổng doanh thu	77.836	86.936	118.040	152	136
Lợi nhuận sau thuế	24.642	21.829	22.602	92	104

Trong năm 2019, tổng doanh thu thực hiện của công ty là 118.040 triệu đồng, tăng 52% so với cùng kì năm 2018 và đạt 136% kế hoạch đề ra. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2019 chủ yếu đến từ việc tiêu thụ bất động sản của dự án Nhà phố thương mại Green Pearl (đóng góp 72% vào doanh thu), tiếp theo là nhà ở công nhân Bàu Bàng. So với cùng kỳ năm ngoái, tuy doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty tăng 54% nhưng do tỷ lệ giá vốn /doanh thu cao nên lợi nhuận gộp năm 2019 sụt giảm 10%. Lợi nhuận kế toán sau thuế đạt 22.602 triệu, chỉ bằng 92% so với năm 2018, nhưng vẫn vượt 4% chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông 2019 thông qua.

Ban kiểm soát đã thực hiện thẩm định Báo cáo tài chính năm 2019. Báo cáo phản ánh trung thực, đầy đủ trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, được lập đúng quy định về biểu mẫu, thời gian theo chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

Báo cáo tài chính năm 2019 đã được thực hiện kiểm toán theo quy định tại Điều lệ tổ chức Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019

4. Đánh giá sự phối hợp hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Thư ký công ty là những thành viên có tinh thần trách nhiệm cao đã hoàn thành tốt nhiệm vụ chức trách của

minh, luôn tích cực phối hợp tạo điều kiện để Ban kiểm soát thực hiện tốt nhiệm vụ được giao theo quy định Điều lệ công ty.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2020

Tiếp tục giám sát việc chấp hành các quy chế, Điều lệ tổ chức, pháp luật, tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty.

Tổ chức kịp thời các cuộc họp ban kiểm soát nhằm thực hiện kiểm tra, giám sát các hoạt động điều hành quản lý kinh doanh theo chức năng nhiệm vụ quy định tại Điều lệ của Công ty, Luật doanh nghiệp trong việc triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Thẩm định báo cáo tài chính, cũng như đánh giá phân tích tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng thanh toán nợ, tình hình thực hiện Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông.

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

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Thùy Dương



Bình Dương, ngày 10 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019
& KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020

Kính thưa: Toàn thể hội nghị !

Nhân dịp năm mới “Canh Tý 2020”, thay mặt BDH Công ty CP Phát triển Đô Thị tôi xin kính chúc Quý vị cổ đông, Hội Đồng quản trị, BKS cùng toàn thể hội nghị lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và luôn thành công trong mọi công việc.

Thưa Quý vị,

Năm 2019 nhờ thị trường bất động sản trên địa bàn Bình Dương nhất là khu vực Bàu Bàng, khu Đô Thị mới Bình Dương những tháng cuối năm có phần sôi động. Một mặt nhờ tâm lý đón đầu từ làng sóng các đầu tư thông qua các Diễn đàn Hợp tác kinh tế Châu Á (HORASIS), mặt khác chờ đón điều chỉnh tăng giá đất của Nhà nước.

Do nắm bắt tình hình của thị trường, cùng với sự quan tâm và chỉ đạo của HĐQT, năm 2019 Ban điều hành Công ty cổ phần Phát triển Đô Thị đã tổ chức hoạt động kinh doanh hoàn thành đạt và vượt các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, cụ thể:

A. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH NĂM 2019
I. Kết quả tổng hợp hoạt động kinh doanh năm 2019

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	% TH/KH 2019	% TH 2019/2018
Tổng doanh thu	77,84	86,94	118,04	136%	152%
Lợi nhuận trước thuế	30,81	27,29	28,26	104%	92%
Lợi nhuận sau thuế	24,64	21,83	22,60	104%	92%
<i>LN năm trước còn lại</i>	<i>0,71</i>	<i>3,39</i>	<i>3,39</i>		
Tổng cộng lợi nhuận còn lại sau thuế.	25,35	25,22	25,99	103%	102%
Lãi cơ bản bình quân trên cổ phiếu đồng/CP	1.568	1.225	1.423	116%	91%
Tổng mức chia cổ tức (dự kiến)	12%	12%	12,68%	106%	106%

II. Kết quả kinh doanh các ngành chính

Kinh doanh bất động sản

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	%TH/KH 2019	% TH 2019/2018
Nhà thương mai (căn)	03	04	15	375%	500%
Nhà ở công nhân (Block)	33	37	24	65%	73%
Doanh thu	75,11	86,84	115,37	133%	154%
Lợi nhuận sau thuế	24,64	21,83	22,60	104%	92%

Tình hình thực hiện chi tiết các dự án:

- **Dự án 17 căn biệt thự 30 căn nhà phố liên kế (47 căn) :**
 - Triển khai trong năm 2008 – Xây dựng hoàn thành năm 2009.
 - Đã bàn giao, ghi nhận doanh thu đến năm 2018: 47 căn (Bán hết).
 - ➔ Công ty đã bàn giao sổ hồng (GCNQSDĐ & Nhà): 100%.



- **Dự án nhà phố liên kế cao cấp GREEN PEARL - TP Mới Bình Dương:**
 - Qui mô diện tích 39.658 m² - 182 căn nhà phố - Vốn đầu tư khoảng 1.050 tỷ đồng
 - Giai đoạn I triển khai xây dựng đầu năm 2011 gồm 51 căn – Năm 2012 hoàn thành
 - Đã bàn giao, ghi nhận doanh thu các năm trước: 32 căn
 - Bán và thu tiền theo tiến độ: 19 căn
 - Còn tồn kho nhà đã và chưa xây dựng: 131 căn. **Trong đó:**
 - + Nhà đã xây dựng : 23 căn.

- + Chưa xây dựng nhà: 108 căn
- Chi phí SXKD dở dang đến 31/12/2019: 57,98 tỷ đồng.
- [Do quy định pháp lý ngày càng chặt chẽ về ràng buộc nhất là điều kiện về tư cách Chủ đầu tư của dự án; Đồng thời với áp lực về tài chính để thanh toán tiền đất cho Tổng Công ty IDC... Trong năm 2020, được sự đồng ý của Tổng Công Ty IDC, thông qua Đại hội ĐCĐ Công ty sẽ chuyển đổi sang hình thức hợp tác kinh doanh 03 bên].



• 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.

Chi phí SXKD dở dang còn đến 31/12/2019: 40,11 tỷ 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)



Cũng tương tự như dự án Green Pearl, dự kiến Công ty cũng sẽ xin ý kiến Đại hội ĐCĐ để chuyển sang hình thức hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng 03 bên (Tổng Công Ty IDC + UDJ + Khách hàng).

• **Dự án NOCN – Bàu Bàng:**

- Diện tích 62.968 m², Quy mô 200 Block nhà cấp 4 (NOCN)
- Vốn đầu tư (dự kiến): 200 tỷ đồng.
- **Chi phí SXKD.DD 31/12/2019: 13,75 tỷ đồng.**
- Tình hình kinh doanh cụ thể:

Lô đất	Diện tích (m ²)	Đã xây nhà (Block)	Nhà đã bán (Block)	Tồn kho nhà (Block)	Tồn kho đất (m ²)
Lô A50	13.774	-	-	-	13.774
Lô A51	17.710	-	-	-	17.710
Lô A52	17.710	58	43	15 block	4.577,5
Lô A53	13.774	17	17	-	8.087
Tổng cộng	62.968m²	75 block	60 block	15 block	44.148,5



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

DVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	%TH/KH 2019	% TH 2019/2018
1	Thu nhập HĐTC và thu nhập khác	2,21	0,10	1,72	1.719%	78%
2	Thu nhập sau thuế	1,77	0,08	1,38	1.719%	78%

B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT, KINH DOANH NĂM 2020

Nhận định trước những khó khăn về các chính sách pháp lý ngày càng mang tính ràng buộc và chặt chẽ của Nhà nước. Trên cơ sở những dự báo và định hướng về hoạt động kinh doanh trong năm 2020 của HĐQT Công ty CP Phát triển đô Thị (nhất là những yếu tố có thể tác động từ bệnh dịch), Ban điều hành Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh đặt trọng tâm vào thế mạnh là tiếp tục khai thác phân khúc Nhà ở công nhân (NOCN) khu vực KCN - Bàu Bàng, đẩy mạnh kích cầu để tiêu thụ hàng tồn kho thuộc dự án Biệt cao cấp liên kế GREEN PEARL – TPM.BD. Các dự án còn lại, tùy vào tình hình thị trường, nếu thuận lợi Công ty sẽ triển khai đầu tư xây dựng đưa vào thị trường tiêu thụ nhằm bổ sung vào lợi nhuận trong kỳ.

I. Kế hoạch kinh doanh bất động sản cụ thể trong năm 2020:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2019	Tỷ lệ % KH.2020/TH.2019
Sản lượng nhà ở TM (căn)	09	15	60%
Nhà ở công nhân (Block)	40	24	167%
Doanh thu (Tỷ đồng)	125,99	115,37	109%
Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	21,82	22,60	97%

Bảng kế hoạch chi tiết các dự án bất động sản năm 2020 DVT: Tỷ đồng

STT	Dự án , hạng mục kinh doanh	Sản lượng tiêu thụ (Block; Căn)	Doanh thu (Tỷ đồng)	Lợi nhuận Gộp (Tỷ đồng)
1	Dự án Nhà ở công nhân – Lô A52 thuộc KDC áp 5 xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng (theo thiết kế chung)	15 block	25,25	10,71
2	Dự án Nhà ở công nhân – Lô A53 thuộc KDC áp 5 xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng (có điều chỉnh thiết kế)	25 block	45,73	15,63
3	Dự án Nhà ở công nhân – Lô A51 thuộc KDC áp 5 xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng (có điều chỉnh thiết kế)			
4	Dự án nhà phố liên kế cao cấp GREEN PEARL – TPM.BD	09 căn	55,00	6,74
	TỔNG CỘNG	40 block, 09 căn	125,98	33,08

II. Thu nhập hoạt động tài chính và thu nhập khác 2020

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2019	Tỷ lệ % KH2020/TH2019
Các khoản thu nhập khác	0,60	1,72	35%
Thu nhập khác sau thuế	0,48	1,38	35%

III. Tổng hợp chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2020:

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2019	Tỷ lệ % KH2020/TH2019
Tổng doanh thu	126,59	118,04	107%
Lợi nhuận sau thuế	21,82	22,60	97%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu đồng/CP	1.225 đ/cp	1.423 đ/cp	86%

III. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020:

DVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Tổng lợi nhuận sau thuế	21,82
2	Trích đầu tư phát triển = 10% lợi nhuận sau thuế	2,18
3	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi = 5% lợi nhuận sau thuế	1,09
4	Thù lao HĐQT và BKS = 2% lợi nhuận sau thuế	0,44
5	Thưởng BDH = 1% LNST (nếu hoàn thành 100% kế hoạch)	0,22
6	Lợi nhuận còn lại (1) - [(2)+(3)+(4)+(5)]	17,89
7	Tỷ lệ chia cổ tức /vốn điều lệ (dự kiến)	12%

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 và kế hoạch kinh doanh năm 2020 của Ban điều hành Công ty CP Phát triển Đô Thị kính trình Đại hội.

Chúng tôi rất mong nhận được sự góp tích cực từ Quý vị cổ đông cùng với sự định hướng và chỉ đạo của HĐQT nhằm giúp Công ty triển khai thực hiện có hiệu quả kế hoạch kinh doanh trong năm 2020 được thông suốt, sớm hoàn thành các chỉ tiêu đề ra.

Trân trọng cảm ơn !

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Minh Đồng



Số: 01/TTr/HĐQT/2020

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận 2019 và kế hoạch phân phối lợi nhuận 2020

Kính thưa Quý cổ đông!

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua ngày 28/03/2019 về kế hoạch phân phối lợi nhuận 2019;
- Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2019 và kế hoạch kinh doanh năm 2020.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2019 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

1. Phân phối lợi nhuận năm 2019:

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Số tiền</u>
Tổng lợi nhuận sau thuế	22.601.844.686 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển 10%	2.260.184.468 đồng
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5%	1.130.092.234 đồng
Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký 2%	452.036.894 đồng
Thưởng Ban điều hành 1%	226.018.447 đồng
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	3.385.907.391 đồng
<u>Lợi nhuận còn lại</u>	<u>21.919.420.034 đồng</u>
Chia cổ tức 12%	17.533.008.000 đồng
Lợi nhuận giữ lại	4.386.412.034 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 2020:

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Số tiền</u>
Tổng lợi nhuận sau thuế	21.820 triệu 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	= 2% lợi nhuận sau thuế
• Thưởng Ban điều hành (khi đạt 100% kế hoạch)	= 1% lợi nhuận sau thuế
• Lợi nhuận năm trước chuyển qua	= 4.386 triệu đồng
• Mức chia cổ tức	= 12% trở lên

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

Bình Dương, ngày 10 tháng 02 năm 2020

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



QUẢNG VĂN VIẾT CƯƠNG



Số: 02/TTr/HĐQT/2020

TỜ TRÌNH

**V/v: Chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký năm 2019 và
kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký năm 2020**

1. Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2019:

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 28/03/2019 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2019;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019;
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020.

Hội đồng quản trị xin báo cáo tình hình thù lao HĐQT, BKS và Thư ký cho năm 2019 như sau:

Mức thù lao HĐQT, BKS và Thư ký được hưởng 2% lợi nhuận sau thuế = 22.601.844.686 đồng x 2% = **452.036.894** đồng

2. Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2020:

Hội đồng quản trị đề xuất thù lao chi trả cho HĐQT, BKS và Thư ký năm 2020 là 2% lợi nhuận sau thuế:

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

Bình Dương, ngày 10 tháng 02 năm 2020

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



QUẢNG VĂN VIỆT CƯƠNG



Số: 03/TTr/HĐQT/2020

TỜ TRÌNH

V/v: Chọn đơn vị kiểm toán năm 2020

- 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 Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua hàng năm.

Nay Ban kiểm soát 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 10 tháng 02 năm 2020

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban

NGUYỄN THỊ THÙY DƯƠNG



Số: 04/TTr/HĐQT/2020

TỜ TRÌNH

V/v: Thanh lý hợp đồng nguyên tắc số 231/DTMBD, 239/DTMBD Đồng thời ký kết hợp tác kinh doanh

- 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.
- Căn cứ tình hình tài chính, công nợ của công ty và do có sự thay đổi về chính sách liên quan.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua các nội dung sau:

1. Thanh lý Hợp đồng nguyên tắc số 231/DTMBD ngày 28 tháng 10 năm 2009 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại lô N10 + N11 Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ Bình Dương (Dự án Lake View) và Hợp đồng nguyên tắc số 239/DTMBD ngày 16 tháng 11 năm 2009 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại lô F5 + F6 Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ Bình Dương giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp TNHH MTV (Nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp CTCP). Đồng thời ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP đối với hai dự án này (Dự án Lake View và Green Pearl trong Thành phố Mới Bình Dương), với các nội dung cơ bản sau:

➤ Dự án Lake View:

- Bên A và Bên B cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở tại các lô đất N10, N11 Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ – Đô thị Bình Dương với nội dung như sau:
Tiền độ thanh toán phần đất theo tiến độ của hợp đồng hợp tác 3 bên ký kết giữa Tổng Công ty Becamex IDC, Becamex UDJ và khách hàng.
- Bên A sẽ không chịu trách nhiệm đối với khách hàng của Bên B về tiêu chuẩn, chất lượng, thời gian bảo hành căn nhà do Bên B xây dựng.
- Bên A là Chủ đầu tư và chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục về dự án tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản ... với chi phí do Bên B chịu.

- Bên B chịu chi phí lập hồ sơ quy hoạch, thiết kế cơ sở, thẩm định – phê duyệt và các chi phí khác có liên quan đến Khu đất.
- Bên B có trách nhiệm đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà phù hợp với quy hoạch, thiết kế được duyệt theo kế hoạch, chiến lược kinh doanh và chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh của mình; chịu chi phí quản lý vận hành, duy tu bảo dưỡng nhà và các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc khai thác và chuyển nhượng bất động sản.
- Bên B chịu trách nhiệm hoàn thiện cơ sở hạ tầng bên trong Khu đất hợp tác kinh doanh.
- Bên B chủ động xác định giá chuyển nhượng bất động sản (đất + nhà) cho khách hàng nhưng phải trình Bên A phê duyệt trước khi ký Hợp đồng với khách hàng và hưởng lợi nhuận từ kết quả kinh doanh của mình.
- Bên B trực tiếp phân công nhân viên thực hiện và chịu chi phí lập thủ tục hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà.
- Bên A ủy quyền cho Bên B nhận thanh toán từ Bên C và chuyển cho Bên A theo tiến độ thanh toán quy định tại Hợp đồng hợp tác ba bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở.

➤ Dự án Green Pearl:

- Bên A và Bên B cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở tại các lô đất F5, F6 Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ Bình Dương. Việc hợp tác có thể thực hiện trên toàn bộ lô F5, F6 hoặc được thực hiện theo từng giai đoạn:
 - + Giai đoạn 1: Hợp tác kinh doanh đối với các căn nhà đã được xây dựng, đang xây dựng và đã có kế hoạch xây dựng thuộc dãy C, D, B, H – Lô F6.
 - + Các giai đoạn tiếp theo: Căn cứ vào tình hình thực tế, các bên sẽ tiến hành hợp tác kinh doanh diện tích còn lại theo các Phụ lục Hợp đồng.
 - Bên A là Chủ đầu tư và chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục về dự án tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản ... với chi phí do Bên B chịu.
 - Bên B chịu chi phí lập hồ sơ quy hoạch, thiết kế cơ sở, thẩm định – phê duyệt và các chi phí khác có liên quan đến Khu đất.
 - Bên B có trách nhiệm đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà phù hợp với quy hoạch, thiết kế được duyệt theo kế hoạch, chiến lược kinh doanh và chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh của mình; chịu chi phí quản lý vận hành, duy tu bảo dưỡng nhà và các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc khai thác và chuyển nhượng bất động sản.
 - Bên B chịu trách nhiệm hoàn thiện cơ sở hạ tầng bên trong Khu đất hợp tác kinh doanh.
 - Bên B chủ động xác định giá chuyển nhượng bất động sản (đất + nhà) cho khách hàng nhưng phải trình Bên A phê duyệt trước khi

ký Hợp đồng với khách hàng và hưởng lợi nhuận từ kết quả kinh doanh của mình.

- Bên B trực tiếp phân công nhân viên thực hiện và chịu chi phí lập thủ tục hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà.

2. Ủy quyền Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị chủ động quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung nội dung ký kết hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp CTCP đối với Dự án Lake View và Green Pearl phù hợp tình hình thực tế theo từng giai đoạn.

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

Bình Dương, ngày 10 tháng 02 năm 2020

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



QUẢNG VĂN VIỆT CƯƠNG



Số: 01/NQ/ĐHĐCĐ/2020

Bình Dương, ngày 05 tháng 03 năm 2020

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020 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 tư ngày 29 tháng 03 năm 2018;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 ngày 05/03/2020 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

QUYẾT NGHỊ

1. Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2019, 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 2019. Với các chỉ tiêu chính sau:

Doanh thu thuần:	115.374.261.642 đồng
Lợi nhuận trước thuế:	28.255.205.858 đồng
Lợi nhuận sau thuế:	22.601.844.686 đồng
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:	1.423 đồng/cổ phiếu
Tổng tài sản:	505.261.012.012 đồng
Vốn chủ sở hữu:	199.398.887.247 đồng

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

2. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2019: Thống nhất theo phương án tờ trình đã đề ra:

- Trích quỹ đầu tư phát triển 10% lợi nhuận sau thuế = 2.260.184.468 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5% lợi nhuận sau thuế = 1.130.092.234 đồng;
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký 2% lợi nhuận sau thuế = 452.036.894 đồng;
- Thưởng Ban điều hành 1% lợi nhuận sau thuế = 226.018.447 đồng;

- Mức chia cổ tức = 12%/vốn điều lệ.
- Lợi nhuận giữ lại chuyển sang năm 2020 = 4.386.412.034 đồng.
- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

3. Thông qua kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2020.

- Tổng doanh thu 126.590 triệu đồng;
- Tổng lợi nhuận sau thuế 21.820 triệu 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 2% lợi nhuận sau thuế;
- Thưởng Ban điều hành 1% lợi nhuận sau thuế khi đạt 100% kế hoạch;
- Mức chia cổ tức 12% trở lên.
- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

4. Thông qua phương án chọn đơn vị kiểm toán năm 2020:

Thông 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.

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

5. Thông qua thanh lý hợp đồng nguyên tắc số 231/DTMBĐ ngày 28/10/2009 (Dự án Lake View) và Hợp đồng nguyên tắc số 239/DTMBĐ ngày 16/11/2009 (Dự án Green Pearl). Đồng thời ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP đối với dự án *Lake View* và *Green Pearl* trong Thành phố Mới Bình Dương.

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

Ủy quyền Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung nội dung ký kết hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp CTCP đối với Dự án *Lake View* và *Green Pearl* phù hợp tình hình thực tế theo từng giai đoạn.

- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%

- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
 - Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %
6. Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có hiệu lực từ ngày ký. Tất cả Cổ đông công ty, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, CBCNV công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

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

QUẢNG VĂN VIẾT CƯƠNG