

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
"BECAMEX UDJ"

Số: **15**/CV/UDJ/2025

V/v: Thông báo mời họp và công bố
tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2025

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

Bình Dương, ngày 25 tháng 03 năm 2025

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

1. Tên công ty: **Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị**
2. Mã chứng khoán: **UDJ**
3. Địa chỉ trụ sở chính: **C1-2-3 đường DT6, Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương.**
4. Điện thoại: **0274.3816681 – 3816661** Fax: **0274.3816655**
5. Người thực hiện công bố thông tin: **HUỖNH GIA ĐẠT**
6. Loại thông tin công bố: **Bất thường**
7. Nội dung của thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông báo mời họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và công bố thông tin tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
8. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/03/2025 tại đường dẫn **www.becamexudj.com.vn** mục **cổ đông**.

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT **Pam**

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:

- Thông báo mời họp
- Tài liệu ĐHĐCĐ TN năm 2025



HUỖNH GIA ĐẠT



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

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Thời gian: 8 giờ 30 phút ngày Thứ Ba 15/04/2025

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

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 2025
6	9h00' – 9h10'	Thông qua Chủ tọa đoàn, Ban Thư ký, Ban bầu cử, kiểm phiếu và Quy chế tổ chức đại hội.

II. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH

STT	THỜI GIAN	NỘI DUNG
1	9h10' – 10h10'	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024
2		Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024
3		Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025
4		Trình báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024
5	10h10' – 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, Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2024- Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025- Phê chuẩn Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch năm 2025- Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2024 và kế hoạch chi trả năm 2025- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán BCTC năm 2025.- Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (nếu có)
7	10h50' – 11h00'	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
8	11h00'	Bế mạc Đại hội

Bình Dương, ngày 21 tháng 02 năm 2025

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ
NGUYỄN MINH ĐỒNG



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----- *** -----

Bình Dương, ngày tháng năm 2025

GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gửi: Hội đồng quản trị

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - BECAMEX UDJ

Họ và tên cổ đông:

Số CCCD/hộ chiếu/ĐKKD: Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Sở hữu: cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex UDJ

Ủy quyền cho Ông (Bà) có tên dưới đây:

Họ tên:

Số CCCD/hộ chiếu/ĐKKD: Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Được thay mặt tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 15/04/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex UDJ và biểu quyết đối với các vấn đề thuộc nội dung chương trình họp của Đại hội.

Tôi xin cam đoan hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và không có bất cứ khiếu nại về kết quả biểu quyết trong Đại hội.

Người ủy quyền

(Ký ghi rõ họ tên, đóng dấu (tổ chức))



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



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN - NĂM 2025
NGÀY 15 THÁNG 04 NĂM 2025

THẺ BIỂU QUYẾT

UDJ

Họ và tên Cổ đông:

Số cổ phần sở hữu: cổ phần

Mã số Cổ đông:

Ghi chú: Mã cổ đông trên chỉ có hiệu lực tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025

QUY CHẾ
TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
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 2025 (ĐHĐCĐ) của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

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

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

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

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

1. Điều kiện tham dự Đại hội

Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty theo danh sách chốt ngày 13/03/2025 hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa

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

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

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

2. Được sử dụng máy ghi âm để hoàn chỉnh Biên bản một cách đầy đủ và trung thực theo trình tự diễn biến của cuộc họp ĐHĐCĐ.
3. Soạn thảo Biên bản họp ĐHĐCĐ và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.
4. Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp ĐHĐCĐ. Biên bản sẽ được hoàn chỉnh một cách trung thực và đầy đủ theo diễn biến Đại hội, là cơ sở để Thư ký tổng hợp Báo cáo kết quả Đại hội thông báo đến từng cổ đông theo quy định tại Điều lệ của Công ty.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Ban 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 trên 50% tổng số phiếu biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 13/03/2025.

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

Điều 9. Trật tự của Đại hội

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

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

1. Nguyên tắc

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

2. Cách biểu quyết

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

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

Điều 11. Thông qua nghị quyết của ĐHĐCĐ

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

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

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

CHƯƠNG IV KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 12. Biên bản và Nghị quyết cuộc họp ĐHĐCĐ

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

Điều 13. Hiệu lực thi hành

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

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

NGUYỄN MINH ĐỒNG



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 (HDQT) Công Ty cổ phần Phát triển Đô Thị tôi xin kính chúc đến toàn thể Hội nghị, các Quý vị cổ đông nhiều sức khỏe, gia đình hạnh phúc, một năm mới thật an lành !

Kính thưa Đại hội !

Năm 2024, tiếp tục một năm với nhiều khó khăn của thị trường kinh doanh bất động sản, đặc biệt là doanh nghiệp có quy mô và vốn hạn chế như Công ty chúng ta. Ba bộ luật về Luật Đất đai 2024; Luật Nhà ở 2023 và Luật kinh doanh BĐS 2023 có hiệu lực sớm hơn so quy định từ 01/01/2025, đã tạo động lực thúc đẩy phát triển thị trường BĐS. Cụ thể Luật Đất đai 2024 cũng đã tháo gỡ về khung giá đất, việc cấp giấy CNQSDĐ cho các trường hợp bị vướng do đất không có giấy tờ hoặc cấp sai thẩm quyền trong giai đoạn trước 01/7/2014, nhưng bên cạnh đó cũng kèm theo những quy định mang tính ràng buộc hơn so trước đây như: Môi giới, thu tiền đặt cọc và đặc biệt là chủ đầu tư phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đối với dự án...

Trong tình hình thực tế, phần lớn các dự án BĐS của đơn vị hiện nay đều tồn tại về pháp lý cần phải sớm hoàn thiện, tháo gỡ. Trong khi tâm lý nhà đầu tư luôn thận trọng và cân nhắc kỹ lưỡng... cho nên các hoạt động giao dịch BĐS diễn ra chậm chạp và yếu dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn hoạt động, gặp nhiều khó khăn.

Cụ thể tại đơn vị, trong năm 2024 thực hiện Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông, HDQT đã tập trung chỉ đạo xuyên suốt cho Ban điều hành tích cực triển khai thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2024, kết quả cụ thể sau:



I/. CÁC CHỈ TIÊU, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	% TH /KH 2024	% TH 2024/2023
Tổng doanh thu	83,86	93,57	42,82	46%	51%
Lợi nhuận trước thuế	18,42	16,36	8,64	53%	47%
Lợi nhuận sau thuế	14,61	12,96	6,78	52%	46%
<i>Lợi nhuận còn lại của năm trước chuyển sang</i>	<i>6,47</i>	<i>7,09</i>	<i>7,09</i>		
<i>Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến</i>	<i>6%</i>	<i>6%</i>	<i>5%</i>	<i>83%</i>	<i>83%</i>

II/. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2024:

1/. Hoạt động của HĐQT:

Năm 2024, 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 kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
- Thống nhất chi thưởng Tết Nguyên đán Giáp Thìn 2024 cho CBNV Công ty CP Phát triển Đô thị 02 tháng lương.
- Chỉ đạo và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Thống nhất thông qua việc phê duyệt mức giá trị của các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và Người có liên quan theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020; điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ/CP và Điều lệ Công ty.
- Chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm.
- Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2023.

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 2023.
- Giám sát chỉ đạo hoạt động kinh doanh.
- Giám sát lập báo cáo tài chính quý I, quý II, quý III, quý IV năm 2024 và báo cáo tài chính bán niên soát xét.

3/. Thù lao của HĐQT:

Theo Kết quả kinh doanh của năm 2024, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là **6.777.210.849** đồng, tiền Thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát dự kiến chi trả 2%/LNST, tương đương số tiền là **6.777.210.849 x 2% = 135.544.217** đồng.

III/. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

Với diễn biến vẫn còn trầm lắng của thị trường BĐS như hiện nay, sản phẩm BĐS khi kinh doanh phải có đủ các thủ tục pháp lý cần thiết mới đủ điều kiện giao dịch, trong khi các dự án Công ty còn đang tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý để được cấp giấy CNQSDĐ nên gặp nhiều khó khăn, nhất là vốn hoạt động. Qua đó kế hoạch kinh doanh của năm 2025 đòi hỏi đơn vị phải cân nhắc hài hòa quyền lợi cổ đông, sự ổn định và phát triển lâu dài của Công ty.

Trên tinh thần đó Tổng Công ty và Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) 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, Green Pearl; Trọng tâm trong năm là kết hợp với các bên liên quan, sớm hoàn thiện thủ tục hồ sơ pháp lý để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các dự án: NÖCN Bàu Bàng; Green Pearl; đồng thời giải quyết dứt điểm vướng mắc dự án Lake View, Hoà Lợi.

CÁC CHỈ TIÊU TỔNG QUÁT CỦA KẾ HOẠCH NĂM 2025

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (ĐVT: Tỷđ)	Thực hiện 2024 (ĐVT: Tỷđ)	Tỷ lệ % KH2025/TH2024
Tổng doanh thu	116,52	42,82	272%
Lợi nhuận sau thuế (1)	10,84	6,78	160%
<i>Trích lập các quỹ</i>	<i>2,49</i>	<i>1,90</i>	
Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập quỹ (1)	8,35	4,88	
<i>Lợi nhuận còn lại của trước chuyển sang (2)</i>	<i>3,72</i>	<i>7,09</i>	
Tổng lợi nhuận (3) = (1) + (2)	12,07	11,97	
Tỷ lệ chia cổ tức (dự kiến)	5%	5%	100%

IV/. KẾT LUẬN:

Bằng trách nhiệm của mình, Hội Đồng Quản Trị sẽ luôn quan tâm theo sát, kiểm tra đôn đốc, chỉ đạo kịp thời Ban điều hành Công Ty tập trung tháo gỡ những khó khăn vướng mắc nhất là hoàn thiện về pháp lý, nguồn tài chính của đơn vị, nhằm mục tiêu thực hiện hoàn thành đạt được các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025.

Trân trọng cảm ơn !

Hòa Phú, ngày 07 tháng 3 năm 2025

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Minh Đồng



Bình Dương, ngày 07 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
VỀ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024
(TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025)

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 (“BKS”) được quy định trong Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị 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 2024 như sau:

I. Hoạt động của ban kiểm soát

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

1. Ông Nguyễn Hải Hoàng: Trưởng Ban
2. Bà Huỳnh Thị Quế Anh: Thành viên
3. Bà Lê Thị Thùy Dương: Thành viên

Trong năm 2024, BKS đã tổ chức 02 cuộc họp với các nội dung sau:

- Phân tích đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh của Becamex UDJ năm 2023 và trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua báo cáo tổng kết hoạt động của BKS;
- Đánh giá việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, tiến độ đầu tư các dự án và tình hình tài chính tại báo cáo tài chính soát xét 6 tháng năm 2024 của Becamex UDJ.
- Giám sát HĐQT trong việc triển khai trích lập các quỹ, chi trả cổ tức cho cổ đông theo phương án phân phối lợi nhuận được ĐHĐCĐ thông qua, kiểm tra việc chấp hành công bố thông tin đúng theo quy định hiện hành.

II. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty năm 2024

1. Về kết quả kinh doanh:

Đvt: tỷ đồng

Chỉ tiêu	TH 2023	KH 2024	TH 2024	Tăng trưởng so với TH 2023	TH2024/KH2024
Tổng doanh thu	83,8	93,5	42,8	-49%	46%
Tổng chi phí	69,3	80,6	36,0	-48%	45%
Lợi nhuận sau thuế	14,6	12,9	6,8	-53%	53%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Becamex UDJ

Kinh tế Việt Nam năm 2024 tiếp tục đà phục hồi với GDP cả năm tăng trưởng 7,09%. Đặc biệt, trong năm, thị trường bất động sản nhận được sự hỗ trợ quan trọng sau khi Quốc hội thông qua sửa đổi Luật đất đai, Luật kinh doanh BĐS và Luật nhà ở có hiệu lực từ năm 2025 kỳ vọng sẽ tháo gỡ các khó khăn về pháp lý, thúc đẩy các dự án mới và thanh khoản thị trường.

Mặc dù vậy, hoạt động kinh doanh của Becamex UDJ vẫn còn đối mặt với nhiều khó khăn do sự phục hồi của thị trường BĐS còn chậm và diễn biến khác nhau giữa các phân khúc. Trong năm 2024, doanh thu BĐS của công ty đến từ kinh doanh các sản phẩm còn lại tại dự án Nhà ở công nhân tại Bàu Bàng và dự án nhà phố GreenPearl tại TPM Bình Dương với tổng giá trị 42,6 tỷ đồng. Biên LNG của mảng BĐS năm 2024 đạt bình quân 32%, thấp hơn biên LNG năm 2023 là 50% do năm 2024 do có đóng góp của phân khúc sản phẩm trung cao cấp Greenpearl. Các chi phí quản lý và bán hàng được kiểm soát trong kế hoạch. Ngoài ra, công ty không phát sinh giao dịch thanh lý hợp đồng như trong năm 2023 ảnh hưởng phần nào KQKD năm 2024.

Với các yếu tố đã phân tích, tổng doanh thu của Becamex UDJ đạt 42,8 tỷ đồng (hoàn thành 46% kế hoạch và giảm 49% so với cùng kỳ). Lợi nhuận sau thuế đạt 6,8 tỷ đồng (hoàn thành 53% kế hoạch và giảm 53% so với cùng kỳ).

2. Về tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 31/12/2024
1	Cơ cấu tài sản và nguồn vốn			
1.1	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	63	57
1.2	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	37	43
1.3	Nợ phải trả/Vốn CSH	Lần	1,21	0,90
1.4	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	54,77	47,48
2	Khả năng thanh toán			
2.1	Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	2,21	1,91

2.2	Khả năng thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,93	0,67
3	Hệ số khả năng sinh lời			
3.1	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH (ROE)	%	6,20	2,93
3.2	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	2,81	1,54

Tổng tài sản của UDJ đến 31/12/2024 là 440 tỷ đồng, giảm 15% so với thời điểm 1/1/2024. Trong đó, tỷ trọng tài sản ngắn hạn giảm từ 63% xuống 57%, tài sản dài hạn tăng 37% lên 43% do phải thu khách hàng và hàng tồn kho giảm.

Nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu và Nợ phải trả trên tổng nguồn vốn đều giảm do phải trả người bán và người mua trả tiền trước đều giảm.

Bên cạnh đó khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn và hiệu quả sử dụng vốn, tài sản đều giảm do lợi nhuận sau thuế trong năm giảm mạnh so với năm trước.

Thông qua các chỉ số tài chính, có thể thấy tình hình tài chính của Becamex UDJ có một số thay đổi đáng chú ý trong năm 2024 so với năm 2023 khi các chỉ tiêu đều giảm. Mặc dù đã giảm được nợ phải trả, nhưng khả năng thanh toán và khả năng sinh lời đều giảm. Điều này cho thấy Becamex UDJ cần phải có các biện pháp để cải thiện hiệu quả hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính.

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 2024, 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 trình tự thủ tục đề triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 và triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Thông qua việc phê duyệt mức giá trị của các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và Người có liên quan theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020; điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ/CP và Điều lệ Công ty.
- Chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm.
- Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2023.

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

Ban Tổng giám đốc được mời tham dự các cuộc họp của HĐQT để thực hiện triển khai hoạt động của Công ty theo NQ HĐQT thông qua.

Ban Tổng giám đốc nghiêm túc thực hiện nhiệm vụ theo quyền hạn và nghĩa vụ quy định tại điều lệ và quy chế nội bộ.

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

Công ty nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin bất thường và định kỳ đối với Công ty đại chúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Về giao dịch với các bên liên quan.

Trong năm 2024 Công ty có phát sinh dịch vụ khám sức khỏe (49,2 triệu đồng) với Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex; Phí dịch vụ cước viễn thông (20,6 triệu đồng) và lắp đặt thiết bị điện (29,8 triệu đồng) với Công ty CP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam.

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

- HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát hoạt động của Ban điều hành, tiến hành các cuộc họp, kịp thời chỉ đạo chiến lược hoạt động của Ban điều hành thông qua việc ban hành các Nghị quyết đúng chức năng và thẩm quyền của Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

- Công ty luôn tuân thủ theo đúng quy định về chế độ báo cáo, về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định của pháp luật.

- 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 2023 được chi trả trong năm 2024. Trong đó, trưởng ban: 34.376.000 đồng và thành viên là 22.099.000 đồng/người.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Hải Hoàng





Hòa Phú, ngày 07 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024 & KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

Kính thưa: Toàn thể hội nghị !

Như chúng ta đã biết, năm 2024 tiếp tục thêm một năm gặp khó khăn về thị trường bất động sản. Tuy các Luật (Luật Kinh doanh BĐS, Luật nhà ở, Luật đất đai sửa đổi) đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực thi hành sớm hơn so quy định, tuy nhiên vẫn còn những rào cản nhất định và thậm chí càng chặt chẽ hơn, từ đó tạo áp lực rất nhiều đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, đối với đơn vị có nguồn vốn và quy mô hạn chế như Becamex UDJ thì mọi thứ dường như càng trở nên khó khăn hơn ...

Với tinh thần đó Công ty CP Phát Triển Đô Thị, nhờ có 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 thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh trong năm 2024, cụ thể như sau:

A. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH NĂM 2024

I. Kết quả tổng hợp hoạt động kinh doanh năm 2024

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	%TH/KH 2024	% TH 2024/2023
Tổng doanh thu	83,86	93,57	42,82	46%	51%
Lợi nhuận trước thuế	18,42	16,36	8,64	53%	47%
Lợi nhuận sau thuế	14,61	12,96	6,78	52%	46%
Trích lập các quỹ (28%)	2,92	3,63	1,90		
Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ (1)	11,69	9,33	4,88		
Tỷ lệ cổ tức đạt được trong kỳ	7%	6%	2,96%	49%	42%
Lợi nhuận còn lại của các năm chuyển sang (2)	6,47	7,09	7,09		
Tỷ lệ chia cổ tức (chưa kiến) *	6%	6%	5%	83%	83%

(*) Do hiện tại đơn vị đang tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý để có GCN.QSĐĐ nên nguồn vốn kinh doanh rất khó khăn, tuy nhiên để hài hòa lợi ích của cổ đông, nhà đầu tư nên Ban TGDĐ đề xuất chia với tỷ lệ 5% (Bao gồm kết chuyển lợi nhuận từ năm trước chuyển sang) để Đại hội xem xét quyết định.

II. Kết quả kinh doanh chi tiết các ngành chính

Kinh doanh bất động sản

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	%TH/KH 2024	% TH 2024/2023
Nhà thương mại (căn)	-	10	4	40%	
Nhà ở công nhân (Block)	14	5	4	80%	28%
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	83,77	93,57	42,73	46%	51%
Doanh thu BĐS.	37,64	93,57	42,68	46%	133%
Doanh thu khác	46,13	-	0,05	-	0,1%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	14,49	12,96	6,99	54%	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 (m2)	Số lượng nhà (căn) *	Diện tích đất đã bán (m2)		Diện tích đất tồn kho [Tiền độ + Tồn kho] (m2)
				Đã ghi nhận doanh thu (Lũy kế)	Đang thu tiền theo tiến độ (Lũy kế)	
1	Giai đoạn I	6.119,05	51	3.307,08	-	2.811,97
2	Giai đoạn II	3.056,21	27	2.249,99	806,22	806,22
++	Tổng cộng	9.175,26	78	5.557,07	806,22	3.618,19

- Kết quả thực hiện trong năm 2024:

Doanh thu bán hàng theo tiến độ thực hiện trong năm 2024 như sau:

DVT: Tỷ đồng.

Stt	DIỄN GIẢI	Số lượng căn	Tổng Doanh thu (Tỷ.đ)	Tổng Giá vốn (Tỷ.đ)	Lợi nhuận gộp (Tỷ.đ)	Lợi nhuận bình quân
1	Giai đoạn I	3	16,97	14,87	2,11	0,70
2	Giai đoạn II	1	5,91	5,36	0,54	0,54
	Tổng cộng	4	22,88	20,23	2,65	

- Giá trị SXKD dở dang đến ngày 31/12/2024: 160,20

DVT: tỷ đồng

Diễn giải	Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
	Dư Nợ	Dư Có	P/s Nợ (Tăng)	P/s Có (Giảm)	Dư Nợ	Dư Có
CP.SXKDDD	180,26		0,93	20,99	160,2	-

- **Sản phẩm tồn kho đến 31/12/2024:**

ĐVT: 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 (Tính đến ngày 31/12/2024):**

- + Quyết định 3193/QĐ-UBND phê duyệt QH 1/500 cục bộ: Hiện IDC là chủ đầu tư.
- + Giấy chứng nhận QSDĐ: Các bên liên quan đang làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Tổng Công ty Becamex IDC sang Becamex UDJ.
- + Phương hướng: Trên cơ sở có giấy CN.QSDĐ, đơn vị tiến hành chuẩn bị để hoàn thiện hồ sơ pháp lý để ra giấy chứng nhận cho khách hàng (dự kiến trong năm 2025).



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

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

Qui mô diện tích 63.633 m² - 92 căn biệt thự cao cấp



* **Tình hình thực hiện dự án Lake View:** Hiện hai bên (Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp – CTCP và Công ty cổ phần Phát Triển Đô Thị) đã thanh lý hợp đồng và bàn giao lại một phần cho Tổng Công Ty IDC quản lý, lý do còn tồn tại 02 khách hàng của UDJ mà các bên còn đang làm việc để thống nhất (*Cụ thể 01 trường hợp UDJ đã hạch toán và phân chia lợi nhuận; 01 trường hợp theo tiến độ hợp đồng; cả 02 khách hàng đều nộp tiền trên 92%/GTHĐ*). Vấn đề này có thể xảy ra một trong hai trường hợp đòi hỏi các bên liên quan cũng như hội nghị phải xem xét:

+ **Trường hợp 01:** Do điều kiện khách quan và chủ trương chung, đòi hỏi hai bên phải thanh lý hợp đồng, trên tinh thần Tổng Công Ty sẽ tiếp nhận và kế thừa toàn bộ dự án Lake View trong đó bao gồm tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đối với 02 khách hàng (Công ty TNHH BeGa và 01 cá nhân) mà trước đây Công Ty cổ phần Phát Triển Đô Thị (UDJ) đã ký bán và hạch toán; về phần của mình Becamex UDJ sẽ hạch toán giảm ngược lại các chỉ tiêu về Doanh thu, Lợi nhuận, Thuế và các bút toán liên quan khác...

+ **Trường hợp 02:** Nếu trong quá trình thực hiện, giữa các bên chưa có sự thống nhất và có sự khác biệt như ban đầu, đòi hỏi đơn vị (Becamex UDJ) phải có trách nhiệm giải quyết toàn bộ về quyền và nghĩa vụ liên quan đến 02 khách hàng trên mà không có sự chia xẻ giải quyết của Tổng Công Ty IDC, trong trường hợp này Công ty cổ phần Phát Triển Đô Thị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông xem xét giải quyết theo đúng các trình tự, thủ tục quy định trên cơ sở phải đảm bảo tính pháp lý cao nhất.

• **Dự án NOCN – Bàu Bàng:**

- **Tình hình xây dựng và bàn giao nhà (Tính đến ngày 31/12/2024):**

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 2024		
		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 31/12/2024 (Block)
1	Lô A 52	17.710	58				
2	Lô A 53	13.774	42				
3	Lô A 51	17.710	56	04	-	03	01
4	Lô A 50	13.774,4	42	01	-	01	-
	Tổng cộng	62.968,4 (M2)	198 (Block)	05	-	04	01

- **Doanh thu bán hàng thực hiện trong năm 2024 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	3	14,83	6,37	4,46	1,49
4	Lô A 50	1	4,96	2,40	2,56	2,56
	Tổng cộng	4	19,79	8,77	11,02	

- **Chi phí SXKD.DD đến ngày 31/12/2024: 2,40 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: Hiện các bên liên quan sẽ tiến hành kiểm tra hạ tầng và công việc khác để tiến hành cấp sổ đợt tiếp theo (dự kiến bàn giao sổ trong năm 2025).

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

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	%TH/KH 2024	% TH 2024/2023
1	Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	0,01	-	0,08	-	-
2	Chi phí tài chính và chi phí khác (lãi vay & khác)	0,22	-	0,29	-	-
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động tài chính & khác	(0,21)	-	(0,21)	-	-

B. KẾ HOẠCH KINH DOANH TRONG NĂM 2025

Trong xu hướng hiện tại các quy định về lĩnh vực kinh doanh bất động sản hiện nay, đòi hỏi các sản phẩm BĐS phải đảm bảo đầy đủ các yếu tố pháp lý mới được đưa ra thị trường kinh doanh; điều này làm cho việc thực hiện một dự án sẽ rất chậm và mất nhiều thời gian. Đối chiếu với điều kiện của mình, các dự án đang triển khai còn vướng rất nhiều (*NOCN Bàu Bàng; dự án GreenPearl; Lake View; Hoà Lợi*) qua đó lãnh đạo

HDQT định hướng trước mắt trong kế hoạch năm 2025 là tiếp tục hoàn thiện xây dựng bàn giao 02 sản phẩm NOCN tại Bàu Bàng; bàn giao những căn đang thu tiến độ thuộc dự án Biệt thự cao cấp liên kế GREEN PEARL (nếu thuận lợi); Mục tiêu trọng tâm trong năm 2025 theo tinh thần chỉ đạo của Tổng Công Ty và HDQT là kết hợp với các bên liên quan tiếp tục làm các thủ tục cần thiết để ra sổ đỏ (GCN.QSDD) 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) thúc đẩy và đôn đốc các bên liên quan để 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 2025:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2024	Tỷ lệ % KH.2025/TH.2024
Sản lượng nhà ở TM (căn)	20	4	
Nhà ở công nhân (Block)	3	4	
Doanh thu (Tỷ đồng)	116,52	42,73	273%
Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	10,84	6,99	155%

Kế hoạch chi tiết các dự án kinh doanh bất động sản năm 2025

DVT: 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)	1	5,224	2,791
2	Dự án Nhà ở công nhân – Lô A53 thuộc KDC ấp 5 xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng (*)	2	10,661	4,506
3	Dự án Nhà ở thương mại – Green Pearl DTM-BD.	6	41,345	4,145
4	Dự án Hòa Lợi (**)	14	59,293	16,730
	Tổng cộng	23	116.523	28,172

Ghi chú:

(*) Kế hoạch lợi nhuận N.2025 đi kèm với điều kiện đơn vị phải xây dựng hoàn thiện 02 căn góc thuộc lô A53 – Dự án Bàu Bàng (Mục 2 – như trên).

(**) Kế hoạch lợi nhuận N.2025 đi kèm với việc các bên liên quan phải hoàn thiện đầy đủ các thủ tục pháp lý để xây dựng xong và UDJ bàn giao ít nhất 14 căn nhà cho khách hàng mua nhà thuộc dự án KDC Hoà Lợi.

II. HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH, KHÁC:

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2024	Tỷ lệ % KH2025/TH2024
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	-	0,08	-
Chi phí tài chính và chi phí khác (lãi vay & chi phí khác)	-	0,29	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động tài chính & thu nhập khác	-	(0,21)	-

III. BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2025:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2024	Tỷ lệ % KH2025/TH2024
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	116,52	42,82	272%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	10,84	6,78	160%
Mức chia cổ tức dự kiến	5%	5%	100%

IV. KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2025:



STT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
1	Tổng lợi nhuận sau thuế	10.840.224.810
2	Trích đầu tư phát triển = 15% lợi nhuận sau thuế	1.626.033.721
3	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi = 5% lợi nhuận sau thuế	542.011.240
4	Thù lao HĐQT và BKS = 2% lợi nhuận sau thuế	216.804.496
5	Thưởng BĐH = 1% LNST (nếu hoàn thành 100% kế hoạch)	108.402.249
6	Lợi nhuận còn lại (1) – [(2)+(3)+(4)+(5)]	8.346.973.104
7	Mức chia cổ tức/Vốn điều lệ 165 tỷ đồng (dự kiến)	5%

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Ban điều hành Công ty CP Phát triển Đô Thị kính trình Đại hội.

Rất mong nhận được sự góp của Quý 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 2025, trong điều kiện khó khăn về nguồn vốn hoạt động và tình hình pháp lý các dự án còn đang chờ hoàn thiện của đơn vị như hiện nay.

Trân trọng cảm ơn

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC



Huỳnh Gia Đạt



Số: 01/TTr/ĐHĐCĐ/2025

TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận 2024 và
kế hoạch phân phối lợi nhuận 2025**

Kính thưa Quý cổ đông!

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua ngày 16/04/2024 về kế hoạch phân phối lợi nhuận 2024;
- Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

1. Phân phối lợi nhuận năm 2024:

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Số tiền</u>
Tổng lợi nhuận sau thuế	6.777.210.849 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển 20%	1.355.442.170 đồng
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5%	338.860.542 đồng
Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký 2%	135.544.217 đồng
Thưởng Ban điều hành 1% LNST	67.772.109 đồng
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	7.095.139.451 đồng
<u>Lợi nhuận còn lại</u>	<u>11.974.731.262 đồng</u>
Chia cổ tức 5%	8.250.000.000 đồng
Lợi nhuận giữ lại	3.724.731.262 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 2025:

<u>Chi tiêu</u>	<u>Số tiền</u>
Tổng lợi nhuận sau thuế	10.840 triệu đồng
• Trích quỹ đầu tư phát triển 15% LNST	= 1.626 triệu đồng
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5% LNST	= 542 triệu đồng
• Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký 2% LNST	= 217 triệu đồng
• Thưởng Ban điều hành đạt kế hoạch 1% LNST	= 108 triệu đồng
• Lợi nhuận còn lại	= 8.347 triệu đồng
• Mức chia cổ tức	= 5%

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

Bình Dương, ngày 07 tháng 3 năm 2025

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN MINH ĐỒNG



Số: 02/TTTr/DHĐCĐ/2025

TỜ TRÌNH

**V/v: Chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký năm 2024 và
kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký năm 2025**

1. Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2024:

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 16/04/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2024;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024;
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

Hội đồng quản trị xin báo cáo tình hình thù lao HĐQT, BKS và Thư ký cho năm 2024 dự kiến chi trả 2%/LNST, tương đương số tiền là:

$6.777.210.849 \times 2\% = \underline{135.544.217}$ đồng.

2. Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2025:

Hội đồng quản trị đề xuất thù lao chi trả cho HĐQT, BKS và Thư ký năm 2025 là 2% lợi nhuận sau thuế.

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

Bình Dương, ngày 07 tháng 3 năm 2025

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

Số: 03/TTr/ĐHĐCĐ/2025

Bình Dương, ngày 07 tháng 3 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v Thông qua danh sách Công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm, soát xét BCTC bán niên năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty cổ phần Phát triển Đô thị

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

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

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

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

Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách Công ty kiểm toán độc lập để soát xét BCTC bán niên, kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 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:

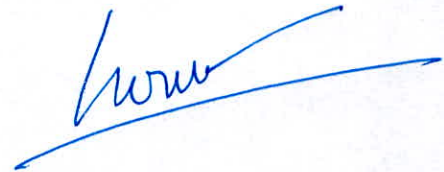
Căn cứ các tiêu chí trên, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập sẽ được lựa chọn để thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên, kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty UDJ và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn công 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: 01/NQ/ĐHĐCĐ/2025

Bình Dương, ngày 15 tháng 04 năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
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 2025 ngày 15/04/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

QUYẾT NGHỊ

- 1. Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024, 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 2024. Với các chỉ tiêu chính sau:**

Tổng doanh thu:	42.816.113.131 đồng
Doanh thu thuần:	42.732.464.207 đồng
Lợi nhuận trước thuế:	8.641.830.636 đồng
Lợi nhuận sau thuế:	6.777.210.849 đồng
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:	378 đồng/cổ phiếu
Tổng tài sản:	440.373.183.557 đồng
Vốn chủ sở hữu:	231.275.672.472 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 2024: Thống nhất theo phương án tờ trình đã đề ra:**

- Trích quỹ đầu tư phát triển 20% lợi nhuận sau thuế = 1.355.442.170 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5% lợi nhuận sau thuế = 338.860.542 đồng;
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký 2% lợi nhuận sau thuế = 135.544.217 đồng;

- Thưởng Ban điều hành 1% lợi nhuận sau thuế = 67.772.109 đồng;
- Mức chia cổ tức = 5%/vốn điều lệ.
- Lợi nhuận giữ lại chuyển sang năm 2025 = 3.724.731.262 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 2025.

- Tổng doanh thu 116.523 triệu đồng;
- Tổng lợi nhuận sau thuế 10.840 triệu đồng;
- Trích quỹ đầu tư phát triển 15% 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 5%.
- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

4. Thông qua danh sách Công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm, soát xét BCTC bán niên năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chọn lựa công ty kiểm toán theo danh sách dưới đây:

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

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

5. Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có hiệu lực từ ngày ký. Tất cả Cổ đông công ty, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, CBCNV công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

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

NGUYỄN MINH ĐỒNG