

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
"BECAMEX UDJ"

Số: 10/CV/UDJ/2023

V/v: Thông báo mời họp và công bố  
tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2023

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

Bình Dương, ngày 30 tháng 03 năm 2023

**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 2023 và công bố thông tin tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

7. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2023 tại đường dẫn [www.becamexudj.com.vn](http://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**

Tài liệu đính kèm:

- Thông báo mời họp
- Tài liệu ĐHĐCĐ năm 2023



**HUỖNH GIA ĐẠT**



## **THÔNG BÁO**

### **THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

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

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT/2023 ngày 23/02/2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị v/v Tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2023;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-HĐQT/2023 ngày 23/02/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị v/v Triệu tập ĐHCĐ thường niên năm 2023;

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex UDJ trân trọng kính mời Quý cổ đông có tên trong danh sách chốt ngày 20/03/2023 tham dự Đại Hội Đồng cổ đông thường niên 2023:

- 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 20 tháng 03 năm 2023**
- Tỷ lệ thực hiện: **1 cổ phiếu – 01 quyền biểu quyết**
- Thời gian: **8 giờ 30 phút – ngày Thứ Năm 20/04/2023.**
- Địa điểm: **Trung tâm Hội nghị và Triển lãm Bình Dương. Số 01 đường Lê Lợi, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (TP. Mới Bình Dương).**
- Nội dung:
  1. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2022.
  2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022.
  3. Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023.
  4. Trình báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022.
  5. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023.
  6. Thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2022 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2023.
  7. Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập năm 2023.
  8. 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](http://www.becamexudj.com.vn), tại mục cổ đông kể từ ngày **30/03/2023**.

#### **- Tham dự Đại hội:**

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

Bình Dương, ngày 30 tháng 03 năm 2023

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN MINH ĐỒNG**



**CHƯƠNG TRÌNH HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Thời gian: 8 giờ 30 phút ngày Thứ Năm 20/04/2023

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

**THỦ TỤC:**

STT	THỜI GIAN	NỘI DUNG
1	7h00 – 8h30’	Tiếp đón, đăng ký cổ đông
2	8h30’	Khai mạc Đại hội
3	8h30’ – 8h40’	Tuyên bố lý do – giới thiệu đại biểu, khách mời
4	8h40’ – 8h50’	Ban kiểm tra tư cách đại biểu, báo cáo số cổ đông tham dự Đại hội
5	8h50’ – 9h00’	Giới thiệu và thông qua chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
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 2022
2		Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022
3		Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023
4		Trình báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022
5	10h10’ – 10h30’	Ý kiến đóng góp của đại hội
6	10h30’ – 11h10’	Đại hội biểu quyết và thông qua các nội dung chính: <ul style="list-style-type: none"><li>- Báo cáo hoạt động của HĐQT, Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2022</li><li>- Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023</li><li>- Phê chuẩn Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022</li><li>- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 và kế hoạch năm 2023</li><li>- Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2022 và kế hoạch chi trả năm 2023</li><li>- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán BCTC năm 2023.</li></ul>
7	11h10’ – 11h20’	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
8	11h20’	Bế mạc Đại hội

Bình Dương, ngày 06 tháng 03 năm 2023

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

ĐÃ KÝ

**NGUYỄN MINH ĐỒNG**

# QUY CHẾ

## TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023 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 2023 (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 20/03/2023 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 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 muôn 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 muôn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi cổ đông tham dự Đại hội đến muôn 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 20/03/2023.

*(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 (*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 giờ cao thể 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 giờ cao thể 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 ĐÔNG**



**Dự thảo:**

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Kính trình : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN.**

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

**Kính thưa Đại hội !**

Năm 2022 phải xác định một năm thực sự khó khăn, do chịu ảnh hưởng tình hình chiến sự tại Đông Âu, đã ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình kinh tế, chính trị của Thế giới nói chung, ở Việt Nam nói riêng. Tác động trực tiếp về giá nhiên liệu, lãi suất tín dụng, về trái phiếu... Riêng lĩnh vực BĐS, các thủ tục pháp lý chưa được tháo gỡ, khơi thông dẫn đến sức tiêu thụ kém, thị trường bị đóng băng, thiếu nguồn vốn hoạt động một số doanh nghiệp phải thu hẹp hoặc hoạt động cầm chừng...

Trong hoàn cảnh chung đó, Công Ty cổ phần Phát triển Đô Thị (*Là đơn vị thành viên của Becamex IDC – 51%/VĐL*), là một trong những doanh nghiệp lớn và đi đầu của tỉnh Bình Dương, nhưng đơn vị cũng không tránh khỏi những khó khăn nhất định. Trong năm 2022 thực hiện Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã chỉ đạo triển khai kịp thời cho Ban điều hành Công ty tổ chức thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2022 và đạt được kết quả cụ thể sau:

**I/. CÁC CHỈ TIÊU, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022:**

*DVT: Tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	% TH /KH 2022	% TH 2022/2021
Tổng doanh thu	111,90	105,20	87,39	83%	78%
Lợi nhuận trước thuế	37,51	35,14	38,90	111%	104%
Lợi nhuận sau thuế	31,99	28,11	31,17	111%	97%
Tỷ lệ cổ tức đạt được	15%	13%	14,5%	111%	97%
Tỷ lệ cổ tức còn lại năm 2021 chuyển sang (3,93tỷđ)			2,4%		
Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến	13%	13%	13%	100%	100%



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

### **1/. Hoạt động của HĐQT:**

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã tiến hành 06 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 2022.
- Chỉ đạo và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
- Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
- Thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 và kế hoạch kinh doanh năm 2022.
- Thông qua kết quả bầu Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT. Miễn nhiệm Ông Nguyễn Minh Đồng thôi giữ chức vụ Tổng giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty kể từ ngày 21/04/2022. Bổ nhiệm Ông Huỳnh Gia Đạt giữ chức vụ Tổng giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty kể từ ngày 21/04/2022. Miễn nhiệm Ông Huỳnh Gia Đạt thôi giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày 21/04/2022.
- Thông qua việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc số 231/DTMBĐ đã ký ngày 28/10/2009 giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (Becamex IDC) và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (Becamex UDJ).
- Phê duyệt cho Công ty được phép chi trả tiền lương hàng tháng, tiền thưởng cho ông Nguyễn Minh Đồng – Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022 – 2027 kể từ ngày 21 tháng 04 năm 2022, theo số tiền tương ứng với tổng thu nhập và quyền lợi liên quan khác của chức danh cũ (Tổng Giám đốc).
- Thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ước thực hiện năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023. Thông qua Quy chế công bố thông tin Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị. Thông qua Quy chế Quản lý tài chính điều chỉnh, bổ sung lần I/2022 Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

### **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 2021.
- Giám sát chỉ đạo hoạt động kinh doanh.
- Giám sát lập báo cáo tài chính quý I, quý II, báo cáo tài chính bán niên soát xét, báo cáo tài chính quý III, quý IV năm 2022.

### **3/. Thù lao của HĐQT:**

Theo Nghị quyết được ĐHCĐ thường niên năm 2022 thông qua, thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát được trích 2% trên lợi nhuận sau thuế.

Căn cứ KQKD năm 2022, lợi nhuận sau thuế là: 31.167.777.359 đồng.

Thù lao của HĐQT, BKS (2%) tương đương là: **623.355.547** đồng.

(Sáu trăm hai mươi ba triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn, năm trăm bốn mươi bảy đồng).

### **III/. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023**

Do diễn biến khó lường về thị trường BĐS như hiện nay, nhất là **thủ tục pháp lý**, và **nguồn vốn** vì thế mục tiêu Kế hoạch của Công ty năm nay phải cân nhắc tính toán thận trọng, kỹ lưỡng, hợp lý, nhằm hạn chế những rủi ro không thể đoán được làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của Công ty, gắng với phát huy thế mạnh, giữ uy tín tạo niềm tin với khách hàng, đảm bảo được lợi ích hài hoà giữa chủ sở hữu và cổ đông khác, sự phát triển ổn định và lâu dài của Công ty.

Trên tinh thần đó HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành tập trung nỗ lực, xoay sở mọi nguồn vốn tiếp tục đầu tư xây dựng dự án NÓCN hiện hữu tại Bàu Bàng, đồng thời đẩy mạnh bán hàng tồn kho dự án **Green Pearl** (nếu thuận lợi) để thu hồi vốn thanh toán tiền đất cho Tổng Công Ty Becamex IDC, nhằm tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý ra sổ kịp thời cho khách hàng; các dự án khác như **NÓCN Bàu Bàng**, dự án khu **TĐC Hoà Lợi** tập trung thúc đẩy và phối hợp với các bên liên quan thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để sớm đưa dự án vào kinh doanh cho những năm tiếp theo.

### **CÁC CHỈ TIÊU TỔNG QUÁT CỦA KẾ HOẠCH NĂM 2023**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch 2023 (ĐVT: Tỷđ)</b>	<b>Thực hiện 2022 (ĐVT: Tỷđ)</b>	<b>Tỷ lệ % KH2023/TH2022</b>
Tổng doanh thu	62,83	87,39	72%
Lợi nhuận sau thuế (1)	12,93	31,17	41%
<i>Trích lập các quỹ (23%)</i>	2,,97	7,17	
<b>Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập quỹ (1)</b>	<b>9,95</b>	<b>24,00</b>	
<i>Lợi nhuận còn lại của năm 2021 chuyển sang (2)</i>	-	3,93	
<b>Tổng lợi nhuận (3) = (1) + (2)</b>	<b>9,95</b>	<b>27,93</b>	
<i>Tỷ lệ cổ tức đạt được (3)/165.000.000.000 đồng.</i>	6%	16,9%	
<b>Tỷ lệ chia cổ tức (dự kiến)</b>	<b>6%</b>	<b>13%</b>	46%
<b>Lợi nhuận còn lại theo tỷ lệ chia cổ tức dự kiến .</b>	-	<b>6,476</b>	

#### **IV/. KẾT LUẬN:**

Bằng trách nhiệm của mình, Hội Đồng Quản Trị sẽ thường xuyên 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 về pháp lý, tài chính của đơn vị, nhằm mục tiêu thực hiện hoàn thành đạt chỉ tiêu kế hoạch năm 2023 và những năm tiếp theo.

Chân thành cảm ơn!

*Hòa Phú, ngày 28 tháng 3 năm 2023*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**ĐÃ KÝ**

**Nguyễn Minh Đồng**

Bình Dương, ngày 20 tháng 04 năm 2023

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
VỀ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2022  
(TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023)**

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

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

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị (“Công ty”) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông Công ty về tình hình và kết quả hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2022 như sau:

**I. Hoạt động của ban kiểm soát**

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

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

Trong năm 2022, BKS đã tổ chức 3 cuộc họp đánh giá tình hình hoạt động 6 tháng, 9 tháng đầu năm của Công ty. Thực hiện thẩm tra báo cáo tài chính soát xét 6 tháng và kiểm toán năm 2022 của UDJ. Rà soát và kiểm tra việc ban hành các NQ HĐQT, các Quy chế của công ty.

**II. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty năm 2022**

**1. Về kết quả kinh doanh:**

*Đvt: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	TH năm 2021	Năm 2022		Tăng trưởng so với năm 2021	TH2022/ KH2022
		Kế hoạch	Thực hiện		
Tổng doanh thu	111,8	105,2	87,4	-22%	83%
Tổng chi phí	74,3	70,1	48,5	-35%	69%
Lợi nhuận trước thuế	37,5	35,1	38,9	+4%	110%
Lợi nhuận sau thuế	31,9	28,1	31,1	-3%	110%
Tỷ lệ cổ tức/VĐL	13%	13%	13%	100%	100%

Năm 2022 là năm kinh tế có nhiều biến chuyển sau đại dịch, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản đứng trước nhiều khó khăn, thách thức khi chính sách tiền tệ thắt chặt, dòng tiền cho đầu tư bất động sản bị gián đoạn. Trước tình hình khó khăn chung, UDJ với bộ máy tinh gọn, tập trung kinh doanh các sản phẩm bất động sản phục vụ đối tượng công nhân tại KCN Bầu Bàng đã đạt được kết quả khả quan.

Về cơ cấu doanh thu năm 2022, doanh thu BĐS chiếm 99% trong tổng doanh thu của UDJ, còn lại là doanh thu tài chính và doanh thu khác. Trong năm, UDJ kinh doanh và ghi nhận 42 sản phẩm từ dự án NOCN Lô A50, A51 tại xã Lai Uyên, huyện Bầu Bàng. Nhờ đó, Tổng doanh thu năm 2022 là 87,4 tỷ đồng hoàn thành 83% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 31,1 tỷ đồng hoàn thành 110% kế hoạch đề ra và giảm nhẹ 3% so với thực hiện năm 2021. Với kết quả này, UDJ đề xuất chi trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông là 13%/cổ phần.

## 2. Về tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2022
<b>1</b>	<b>Cơ cấu tài sản và nguồn vốn</b>			
1.1	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	91%	58%
1.2	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	9%	42%
1.3	Nợ phải trả/Vốn CSH	Lần	1,46	1,25
1.4	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	59%	56%
<b>2</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>			
2.1	Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,98	1,09
2.2	Khả năng thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,54	0,42
<b>3</b>	<b>Hệ số khả năng sinh lời</b>			
3.1	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH (ROE)	%	13,4%	12,7%
3.2	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	5,4%	5,6%

Tổng tài sản của UDJ đến 31/12/2022 là 550 tỷ đồng, giảm 6% so với thời điểm 1/1/2022. Trong đó, cơ cấu tài sản ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 58% và 42% (so với thời điểm đầu năm lần lượt là 91% và 9%) do UDJ phân loại lại giá trị đầu tư tại dự án TĐC Hòa Lợi từ chi phí SXKD dở dang ngắn hạn sang dài hạn.

Tỷ suất lợi nhuận trên VSCH và Tổng tài sản thay đổi nhẹ so với cùng kỳ đạt lần lượt 12,7% và 5,6%.

Các chỉ tiêu về thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh giảm nhẹ so với đầu năm do phân loại lại giá trị khoản đầu tư như đã trình bày.

## 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 2022, Hội đồng quản trị UDJ đã tổ chức 6 cuộc họp và ban hành 6 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:

- Trong năm, Hội đồng quản trị đã bầu các chức danh chủ tịch, phó chủ tịch HĐQT, bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty. Ban hành Quy chế công bố thông tin, cập nhật quy chế quản lý tài chính, triển khai hoạt động kinh doanh và các nội dung khác thuộc thẩm quyền.

- Chủ tịch Hội đồng quản trị và các thành viên Hội đồng quản trị tham gia đầy đủ các cuộc họp, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao và chỉ đạo hoạt động của Công ty mang lại hiệu quả.

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

Với cơ cấu tổ chức quản lý của UDJ tinh gọn, Hội đồng quản trị của Công ty luôn đồng hành cùng với Ban Tổng giám đốc trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ban Tổng giám đốc đã chủ động điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty linh hoạt theo sự biến động của thị trường. Lợi nhuận sau thuế 2022 vượt kế hoạch đề ra trong điều kiện thị trường BĐS khó khăn thể hiện sự phấn đấu của ban điều hành công ty.

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

Trong năm 2022, Công ty UDJ đã công bố thông tin báo cáo tài chính quý, bán niên soát xét và báo cáo tài chính năm kiểm toán theo đúng quy định. Các Nghị quyết HĐQT được công bố kịp thời và đúng quy định về công bố thông tin.

## **4. Về giao dịch với các bên liên quan.**

Hội đồng quản trị công ty ban hành nghị quyết số 04/NQ-HĐQT/2022 ngày 26/07/2022 thông qua việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc số 231/DTMBĐ đã ký ngày 28/10/2009 giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (Becamex IDC) và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (Becamex UDJ) với giá trị hơn 62 tỷ đồng. Nghị quyết này đã được công bố thông tin theo quy định.

## **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**

- Ban kiểm soát được cung cấp các tài liệu đầy đủ khi thực hiện kiểm tra tình hình hoạt động của Công ty.

- Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật.

- Trong năm Ban kiểm soát không nhận được kiến nghị nào từ phía cổ đông.

- Về thù lao của BKS năm 2021 được chi trả trong năm 2022. Trong đó, trưởng ban: 75.261.000 đồng và thành viên là 48.382.000 đồng/người.

## **V. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023**

- BKS tiếp tục giám sát tình hình tuân thủ các quy định pháp luật, điều lệ, các quy chế, quy trình nội bộ của Công Ty cũng như tính hợp lý trong việc điều hành kinh doanh và phân bổ nguồn lực để triển khai các kế hoạch kinh doanh của Công Ty.

- Thực hiện thẩm định BCTC quý, bán niên và kiểm toán cuối năm của UDJ.
- Giám sát hoạt động của HĐQT, các giao dịch giữa Công Ty với người liên quan của Công Ty theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ.

**TM.BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**ĐÃ KÝ**

**Nguyễn Hải Hoàng**



*Hòa Phú, ngày 28 tháng 3 năm 2023*

**DỰ THẢO**

**BÁO CÁO  
 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022  
 & KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023**

*Kính thưa:* Toàn thể hội nghị !

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

**Kính thưa Quý vị,**

Năm 2022, tiếp tục thêm một năm gặp khó khăn do ảnh hưởng sự biến động về tình hình an ninh thế giới dẫn đến sự khủng hoảng năng lượng, lãi suất tín dụng...nhất là sự đổ vỡ thị trường BĐS trong khu vực, từ đó Việt Nam đã có bước điều chỉnh với biện pháp tương ứng, chính vì thế đã làm lực cản ảnh hưởng rất nhiều đến hoạt động SXKD của doanh nghiệp, ở lĩnh vực BĐS thì thủ tục pháp lý còn chưa rõ ràng, chông chéo chưa kịp bổ sung sửa đổi cho phù hợp ... Từ đó đã làm mọi thứ càng trở nên khó khăn hơn đặc biệt đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS như hiện nay.

Trong hoàn cảnh đó, Công ty CP Phát Triển Đô Thị, tuy cũng có sự chủ động từ trước cùng với sự quan tâm chỉ đạo kịp thời của lãnh đạo HĐQT, Ban điều hành Công ty cũng đã cố gắng để thích ứng những khó khăn để đưa hoạt động kinh doanh bất động sản ổn định, góp phần hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh trong năm 2022 đề ra, cụ thể như sau:

**A. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH NĂM 2022**  
**I. Kết quả tổng hợp hoạt động kinh doanh năm 2022**

*Dvt: Tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	%TH/K H 2022	% TH 2022/2021
Tổng doanh thu	111,90	105,20	87,39	83%	78%
Lợi nhuận trước thuế	37,51	35,14	38,849	111%	104%
Lợi nhuận sau thuế	31,99	28,11	31,17	111%	97%
<i>Trích lập các quỹ (23%)</i>	<i>7,36</i>	<i>6,46</i>	<i>7,17</i>		
<b>Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ (1)</b>	<b>24,63</b>	<b>21,6</b>	<b>24,00</b>		
<i>Tỷ lệ cổ tức đạt được trong kỳ</i>	<i>15%</i>	<i>13%</i>	<i>14,5%</i>	<i>111%</i>	<i>97%</i>
<i>Lợi nhuận còn lại của các năm 2021 chuyển sang (2)</i>	<i>3,93</i>	<i>-</i>	<i>3,93</i>		
<b>Tổng cộng lợi nhuận (1)+(2)</b>			<b>27,93</b>		
<i>Tỷ lệ cổ tức bao gồm lợi nhuận của năm 2021 chuyển sang.</i>		<i>-</i>	<i>16,9%</i>		
<i>Tỷ lệ chia cổ tức (dự kiến)</i>	<i>13%</i>	<i>13%</i>	<i>13%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>



## II. Kết quả kinh doanh các ngành chính

### Kinh doanh bất động sản

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	%TH/KH 2022	% TH 2022/2021
Nhà thương mại (căn)	03	-			
Nhà ở công nhân (Block)	52	51	42		
Doanh thu (tỷ đồng)	109,92	105,25	86,59	82%	78%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	30,01	28,14	30,42	111%	101%

### 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 m<sup>2</sup> – Tương đương 182 căn nhà phố.
- Diện tích còn lại (sau khi điều chỉnh): 9.175,26 m<sup>2</sup> – Tương đương 78 căn.
- Vốn đầu tư dự kiến: 400 tỷ đồng (Tiền đất, nhà & Hạ tầng).
- Tình hình xây dựng tổng thể của dự án như sau:

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

- Kết quả bán hàng thực hiện trong năm 2022: Không phát sinh
- Giá trị SXKD dở dang đến 31/12/2022:

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	178,25	-	1,70	-	179,95	-

- Sản phẩm tồn kho đến 31/12/2022:

DVT: căn

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



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 m<sup>2</sup> - 92 căn biệt thự cao cấp - Vốn đầu tư 1.000 tỷ đồng.

**Chi phí SXKD dở dang còn đến 31/12/2022:**

**41,48 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)



\* Tiến độ thực hiện dự án: Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ/2020 ngày 05/3/2020, giữa hai bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên trong quá trình triển khai thực hiện còn một số vướng mắc mà các liên quan cần phải tập trung giải quyết tháo gỡ, cho nên hiện tại đơn vị vẫn còn đang theo dõi quản lý và chưa bàn giao được cho Tổng Công Ty.

• Dự án NOCN – Bàu Bàng:

- Tình hình xây dựng và tiêu thụ nhà (Tính đến ngày 31/12/2022):

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 2022		
		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 31/12/2022 (Block)
1	Lô A 52	17.710	58	-	-	-	-
2	Lô A 53	13.774	42	2	-	-	2
3	Lô A 51	17.710	56	19	-	15	4
4	Lô A 50	13.774,4	42	-	38	27	15
	<b>Tổng cộng</b>	<b>62.968,4 (M2)</b>	<b>198 (Block)</b>	<b>21</b>	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>21</b>

- Doanh thu bán hàng thực hiện trong năm 2022 như sau:

**DVT: 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	15	30,75	14,56	16,19	1,07 tỷđ/block
4	Lô A 50	27	55,84	28,42	27,42	1,01 tỷđ/block
	<b>Tổng cộng</b>	<b>42</b>	<b>86,59</b>	<b>42,98</b>	<b>43,61</b>	

- Chi phí SXKD.DD đến ngày 31/12/2022: 16,095 tỷ đồng.



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

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

DVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	%TH/KH 2022	% TH 2022/2021
1	Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	1,97	-	0,74	-	-
2	Chi phí tài chính và chi phí khác (lãi vay & khác)	1,91	3,50	0,05	1,43%	2,6%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động tài chính & khác	0,07	(3,50)	0,69	-	-

## B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT, KINH DOANH NĂM 2023

Trước diễn biến khó lường của thị trường bất động sản hiện nay, dự báo khả năng phục hồi sẽ rất chậm, nhất là việc thay đổi bổ sung điều chỉnh các Luật liên quan... Qua đó lãnh đạo HĐQT định hướng kế hoạch năm 2023 là tiếp tục khai thác phân khúc NÓCN còn lại; Bán hàng tồn kho thuộc dự án Biệt thự cao cấp liên kế GREEN PEARL (nếu thuận lợi); song song đó phối kết hợp với các bên liên quan tiếp tục làm các thủ tục cần thiết để ra sổ đỏ (GCN.QSDĐ) cho khách hàng khi đủ điều kiện (*Nộp đủ 95%/GTHĐ - Dự án NÓCN & GREEN PEARL*) Riêng dự án Hòa Lợi, phải thúc đẩy và đôn đốc các bên liên quan để sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý, ra sổ để đưa dự án vào kinh doanh.

### I. CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH CỤ THỂ NĂM 2023:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2022	Tỷ lệ % KH.2023/TH.2022
Sản lượng nhà ở TM (căn)	-		
Nhà ở công nhân (Block)	19	42	45%
Doanh thu (Tỷ đồng)	62,83	87,39	72%
Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	12,93	31,17	42%

### Kế hoạch chi tiết các dự án kinh doanh bất động sản năm 2023

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 áp 5 xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng (theo thiết kế chung)	04 block	20,24	9,55
2	Dự án Nhà ở công nhân – Lô A50 thuộc KDC áp 5 xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng (có điều chỉnh thiết kế)	15 block	42,60	17,19
3	Dự án Nhà ở công nhân – Lô A53 thuộc KDC áp 5 xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng			
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19 block</b>	<b>62,84</b>	<b>26,73</b>

## II. HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH, KHÁC:

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2022	Tỷ lệ % KH2023/TH2022
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	-	0,74	-
Chi phí tài chính và chi phí khác (lãi vay & chi phí khác)	1,80	0,05	360%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động tài chính & thu nhập khác	(1,80)	0,69	-

## III. BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2023:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2022	Tỷ lệ % KH2023/TH2022
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	62,83	87,39	72%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	12,93	31,17	41%
Mức chia cổ tức dự kiến	6%	13%	46%

## III. KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2023:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
1	Tổng lợi nhuận sau thuế	12.934.145.538
2	Trích đầu tư phát triển = 15% lợi nhuận sau thuế	1.940.121.831
3	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi = 5% lợi nhuận sau thuế	646.707.277
4	Lợi nhuận còn lại (1) – [(2)+(3)+(4)+(5)]	10.347.316.430
5	Mức chia cổ tức/Vốn điều lệ 165 tỷ đồng (dự kiến)	6%

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Ban điều hành Công ty CP Phát triển Đô Thị kính trình Đại hội.

Rất mong nhận được sự góp ý quý báu và xây dựng từ các Quý vị cổ đông, sự chỉ đạo và định hướng của HĐQT nhằm giúp cho Ban điều hành Công ty tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023, trong điều kiện **tình hình kinh doanh bất động sản và nguồn vốn đang khó khăn** như hiện nay.

Trân trọng cảm ơn !

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

ĐÃ KÝ

**Huỳnh Gia Đạt**



Số: 01/TTr/ĐHĐCĐ/2023

## TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận 2022 và kế hoạch phân phối lợi nhuận 2023**

Kính thưa Quý cổ đông!

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua ngày 21/04/2022 về kế hoạch phân phối lợi nhuận 2022;
- Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

### 1. Phân phối lợi nhuận năm 2022:

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Số tiền</u>
Tổng lợi nhuận sau thuế	31.167.777.359 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển 15%	4.675.166.604 đồng
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5%	1.558.388.868 đồng
Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký 2%	623.355.547 đồng
Thưởng Ban điều hành 1%	311.677.774 đồng
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	3.926.845.197 đồng
<u>Lợi nhuận còn lại</u>	<u>27.926.033.763 đồng</u>
Chia cổ tức 13%	21.450.000.000 đồng
Lợi nhuận giữ lại	6.476.033.763 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 2023:**

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Số tiền</u>
<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	<b>12.934 triệu đồng</b>
• Trích quỹ đầu tư phát triển	= 15% lợi nhuận sau thuế
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	= 5% lợi nhuận sau thuế
• Lợi nhuận năm trước chuyển qua	= 6.476.033.763 đồng
• <b>Mức chia cổ tức</b>	= <b>6%</b>

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

*Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2023*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**ĐÃ KÝ**

**NGUYỄN MINH ĐỒNG**



Số: 02/TTr/ĐHĐCĐ/2023

## TỜ TRÌNH

**V/v: Chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thụ ký năm 2022 và  
kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thụ ký năm 2023**

### **1. Thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2022:**

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 21/04/2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2022;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022;
- Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.

Hội đồng quản trị xin báo cáo tình hình thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký cho năm 2022 như sau:

Mức thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký được hưởng 2% lợi nhuận sau thuế =  $31.167.777.359 \text{ đồng} \times 2\% = 623.355.547 \text{ đồng}$

### **2. Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2023:**

Hội đồng quản trị đề xuất không chi trả thù lao cho HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2023.

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

*Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2022*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

ĐÃ KÝ

**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/DHĐCĐ/2023**

### **TỜ TRÌNH**

(V/v Lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm, soát xét BCTC bán niên và kiểm toán hoạt động năm 2023 (nếu cần) của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023  
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 V/v 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 việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập để soát xét BCTC bán niên, kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị chi tiết như sau:

#### **1. Cơ sở đề xuất:**

Trong những năm vừa qua, công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã cung cấp dịch vụ kiểm toán các báo cáo tài chính cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị với mức phí và chất lượng tốt, các báo cáo đều được hoàn thành đúng thời hạn đảm bảo cho công tác công bố thông tin áp dụng cho công ty đại chúng.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là công ty có uy tín về dịch vụ Kiểm toán và tư vấn tại Việt Nam, nằm trong danh sách các Công ty Kiểm toán được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng.

#### **2. Nội dung đề xuất:**

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán độc lập để soát xét báo cáo tài chính bán niên, kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 và kiểm toán hoạt động (nếu cần) cho Công ty cổ phần Phát triển Đô thị.

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

Trân trọng./.

*Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2023*

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**ĐÃ KÝ**

**NGUYỄN HẢI HOÀNG**



Số: 01/NQ/ĐHĐCĐ/2023

Bình Dương, ngày 20 tháng 04 năm 2023

**DỰ THẢO**

## **NGHỊ QUYẾT**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023 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 2023 ngày 20/04/2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

## **QUYẾT NGHỊ**

- 1. Thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022, 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 2022. Với các chỉ tiêu chính sau:**

Doanh thu thuần:	86.646.909.084 đồng
Lợi nhuận trước thuế:	38.898.855.958 đồng
Lợi nhuận sau thuế:	31.167.777.359 đồng
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:	1.738 đồng/cổ phiếu
Tổng tài sản:	550.698.512.503 đồng
Vốn chủ sở hữu:	244.900.804.322 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 2022: Thống nhất theo phương án tờ trình đã đề ra:**

- Trích quỹ đầu tư phát triển 15% lợi nhuận sau thuế = 4.675.166.604 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5% lợi nhuận sau thuế = 1.558.388.868 đồng;
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký 2% lợi nhuận sau thuế 623.355.547 đồng;
- Thưởng Ban điều hành 1% lợi nhuận sau thuế = 311.677.774 đồng;

- Mức chia cổ tức = 13%/vốn điều lệ.
- Lợi nhuận giữ lại chuyển sang năm 2023 = 6.476.033.763 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 2023.**

- Tổng doanh thu 62.836 triệu đồng;
- Tổng lợi nhuận sau thuế 12.934 triệu đồng;
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu 604 đồng/CP
- Trích quỹ đầu tư phát triển 15% lợi nhuận sau thuế;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5% lợi nhuận sau thuế;
- Mức chia cổ tức 6%.
- Tỷ lệ biểu quyết tán thành: .....%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: .....%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : ..... %

**4. Thông qua phương án chọn đơn vị kiểm toán năm 2023:**

Chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C là đơn vị kiểm toán độc lập để soát xét báo cáo tài chính bán niên, kiểm toán báo cáo tài chính năm và kiểm toán hoạt động năm 2023 (nếu cần) cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

- 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**