

Số: 19/CBTT/UDJ/2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: **Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị**
 - Mã chứng khoán: **UDJ**
 - Trụ sở chính: C1-2-3 đường DT6, Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
 - Điện thoại: 0274.3816661 -3816681 Fax: 0274.3816655
 - Email: Becamexudj@gmail.com Website: www.becamexudj.com.vn
- Nội dung thông tin công bố: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị công bố thông tin về việc **cập nhật, bổ sung tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.**
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty www.becamexudj.com.vn vào ngày 14/04/2025.

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 đã công bố.

Bình Dương, ngày 14 tháng 04 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm

- Tài liệu ĐHĐCĐ TN năm 2025 cập nhật đến ngày 14/04/2025



HUỲNH GIA ĐẠT



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BECAMEX UDI

Địa chỉ : C 1-2-3, đường DT 6, Khu LH CN-DV Bình Dương, P. Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, Bình
Tel: 0274. 3816681 – 3816661 Fax : 0274. 3816655 www.becamexudj.com.vn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị điều chỉnh bổ sung tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 gồm 03 nội dung được điều chỉnh bổ sung như sau:

- Điều chỉnh nội dung của Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 & kế hoạch kinh doanh năm 2025 tại mục “Tình hình thực hiện chi tiết các dự án” thuộc phần II. Kết quả kinh doanh chi tiết các ngành chính:

Dữ liệu Công ty đã công bố thông tin ngày 25/03/2025:

Tình hình thực hiện chi tiết các dự án:

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

- Tổng diện tích ban đầu: 39.658 m² – Tương đương 182 căn nhà phố.
- Diện tích còn lại (sau khi điều chỉnh): 9.175,26 m² – Tương đương 78 căn.
- Vốn đầu tư dự kiến: 400 tỷ đồng (Tiền đất, nhà & Hạ tầng).

- Tình hình xây dựng tổng thể của dự án như sau:

Stt	DIỄN GIẢI	Diện tích đất (m ²)	Số lượng nhà (căn) *	Diện tích đất đã bán (m ²)		Diện tích đất tồn kho [Tiền độ + Tồn kho] (m ²)
				Đã ghi nhận doanh thu (Lũy kế)	Đang thu tiền theo tiến độ (Lũy kế)	
1	Giai đoạn I	6.119,05	51	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:

ĐVT: 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

ĐVT: 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).

Dữ liệu Công ty điều chỉnh ngày 14/04/2025:

Tình hình thực hiện chi tiết các dự án:

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

- Tổng diện tích ban đầu: 39.658 m² – Tương đương 182 căn nhà phố.
- Diện tích còn lại (sau khi điều chỉnh): 9.175,26 m² – Tương đương 78 căn.
- Vốn đầu tư dự kiến: 400 tỷ đồng (Tiền đất, nhà & Hạ tầng).

- Tình hình xây dựng tổng thể của dự án như sau:

Stt	DIỄN GIẢI	Diện tích đất (m ²)	Số lượng nhà (căn) *	Diện tích đất đã bán (m ²)		Diện tích đất tồn kho [Tiền độ + Tồn kho] (m ²)
				Đã ghi nhận doanh thu (Lũy kế)	Đang thu tiền theo tiến độ (Lũy kế)	
1	Giai đoạn I	6.119,05	51	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:

ĐVT: 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**

ĐVT: 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 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).

2. Điều chỉnh bổ sung nội dung của Tờ trình số 03/TTr/ĐHĐCĐ/2025 tại mục 2. Danh sách các công ty kiểm toán độc lập đề xuất lựa chọn:

Dữ liệu Công ty đã CBTT ngày 25/03/2025:

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;

Dữ liệu Công ty điều chỉnh bổ sung ngày 14/04/2025

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;
4. Công ty TNHH PwC Việt Nam;
5. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

3. Điều chỉnh bổ sung nội dung dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị tại Điều 4. Thông qua danh sách Công ty kiểm toán độc lập

Dữ liệu Công ty đã CBTT ngày 25/03/2025

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;

Dữ liệu Công ty điều chỉnh bổ sung:

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;
4. Công ty TNHH PwC Việt Nam;
5. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Bình Dương, ngày 14 tháng 04 năm 2025,

Người Đại diện theo pháp luật

Tổng Giám đốc



Huỳnh Gia Đạt

