

Số: 108/CV-D2D-TCHC

Đồng Nai, ngày 05 tháng 04 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2

- Mã chứng khoán: **D2D**
- Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ: 0251 3817742 Fax: 0251 3817768
- E-mail: d2d@d2d.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) thông báo về Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 được cập nhật các nội dung bổ sung và được cập nhật trên Trang thông tin điện tử của Công ty D2D vào ngày 05/04/2024 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn> (mục *Quan hệ cổ đông*) như sau:

- Bổ sung Tờ trình số 04/TT-D2D-HĐQT ngày 04/04/2024 về “Bầu cử bổ sung Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2021-2026)” sau khi nhận được Thư đề cử của cổ đông.
- Bổ sung Tờ trình số 05/TT-D2D-HĐQT ngày 05/04/2024 về “Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Lộc An”.
- Cập nhật Tờ trình số 02/TT-D2D-HĐQT ngày 05/04/2024 về “Các nội dung xin ý kiến biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024”.
- Cập nhật các nội dung bổ sung vào Chương trình họp, Phiếu biểu quyết, Phiếu bầu cử, Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 05/04/2024 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

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.

Đại diện tổ chức

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:

- Tài liệu bổ sung, cập nhật.



Hồ Đức Thành



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 84.251.3817 742 Fax: 84.251.3817 768
Email: d2d@d2d.com.vn Website: <http://www.d2d.com.vn>

Số: 04/TT-D2D-HĐQT

Đồng Nai, ngày 04 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH
BẦU CỬ BỔ SUNG THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT
NHIỆM KỲ IV (2021-2026)
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
NGÀY 15 THÁNG 04 NĂM 2024

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 được
Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/04/2023;*

*Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị công ty ban hành kèm theo Quyết định số
07/QĐ-D2D-HĐQT ngày 27/04/2021 của Chủ tịch HĐQT Công ty D2D;*

*Căn cứ Đơn từ nhiệm ngày 26/03/2024 của bà Hồ Thị Minh Tâm, Trưởng Ban
kiểm soát Công ty D2D về việc từ nhiệm thành viên Ban kiểm soát và từ nhiệm chức vụ
Trưởng Ban kiểm soát;*

*Căn cứ Thông báo số 01/TB-D2D-HĐQT ngày 26/03/2024 của Công ty D2D về
việc đề cử, ứng cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2021-2026);*

*Căn cứ Thư đề cử, ứng cử thành viên Ban kiểm soát Công ty D2D nhiệm kỳ IV
(2021-2026) ngày 01/04/2024 của Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp,*

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 sẽ tiến hành bầu cử bổ sung 01 thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2021-2026). Căn cứ vào sự đề cử của cổ đông và hồ sơ ứng cử viên đáp ứng đủ điều kiện và tiêu chuẩn, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua danh sách ứng cử viên Ban kiểm soát như sau:

1. Ông Vũ Văn Nam

(Thông tin về ứng cử viên được đính kèm)

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua danh sách thành viên Ban kiểm soát được đề cử này.

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Hà Quan Dũng



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 84.251.3817 742 Fax: 84.251.3817 768
Email: d2d@d2d.com.vn Website: http://www.d2d.com.vn

Đồng Nai, ngày 01 tháng 4 năm 2024

**THƯ ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
NHIỆM KỲ IV (2021-2026)**

TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông của Công ty D2D

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D),

Cổ đông cá nhân/ tổ chức của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2:

STT	Tên cổ đông	Số ĐKSH	Số CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chữ ký cổ đông
1	Tổng Công ty CP Phát triển KCN	3600335363	17.534.160	57,86%	
Tổng cộng			17.534.160	57,86%	

Sau khi xem xét các điều kiện, tiêu chuẩn liên quan đến việc đề cử, ứng cử thành viên Ban kiểm soát Công ty D2D nhiệm kỳ IV (2021-2026), xin đề cử, ứng cử:

STT	Họ và tên	Số CCCD/Hộ chiếu	Ngày cấp	Nơi cấp
1	Vũ Văn Nam	035080004538	07/4/2021	Cục Cảnh sát QLHC về trật tự xã hội

Chúng tôi cam kết các nội dung của thư đề cử, ứng cử này là hoàn toàn chính xác và cam đoan những người được đề cử có đủ điều kiện, tiêu chuẩn để ứng cử vào vị trí thành viên Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Trân trọng!



TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Thanh Hải



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 84.251.3817 742 Fax: 84.251.3817 768
Email: d2d@d2d.com.vn Website: <http://www.d2d.com.vn>

Đồng Nai, ngày 03 tháng 4 năm 2024

SƠ YẾU LÝ LỊCH



- Họ và tên: Vũ Văn Nam
- Ngày tháng năm sinh: 01/09/1980
- Giới tính (nam, nữ): Nam
- Nơi sinh: Hà Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 035080004538 Ngày cấp: 07/04/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế (Đại học Kinh tế TP.HCM, chuyên ngành Tài chính doanh nghiệp).
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
04/2003 - 06/2003	Nhân viên Kế toán	Nhà nghi Đồng Nai thuộc Ban Tài chính Quản trị tỉnh ủy Đồng Nai
11/2003 - 12/2003	Nhân viên Kế toán	Đội thi hành án TP. Biên Hòa (Nay là Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Thành Phố Biên Hòa)
01/2004 - 05/2004	Nhân viên Kế toán	Công ty rượu Sâm Panh Matxcova
06/2004 - 07/2011	Nhân viên Kế toán	Công ty cổ phần Cảng Đồng Nai
07/2011 - 04/2017	Nhân viên Ban Quản trị tổng hợp	Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
05/2017 đến 02/04/2024	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi

- Số cổ phần sở hữu (đến ngày 15/03/2024): 1.515.238 CP, chiếm tỷ lệ 5% vốn điều lệ của Công ty D2D, trong đó:

- Đại diện sở hữu: 1.515.238 CP, chiếm tỷ lệ 5% vốn điều lệ.
- Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.

13. Các chức danh quản lý khác: Không
14. Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của công ty: Không
15. Thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty: Không
16. Những người có liên quan là cá nhân hoặc tổ chức: Đính kèm

Tôi cam đoan những lời khai trên là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Người khai



Vũ Văn Nam

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

DANH SÁCH NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Stt	Mã CK	Tên cá nhân/ Tổ chức	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với người kê khai	Loại hình Giấy NSH (CCCD/ Passport/ Giấy ĐKKD)	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ liên hệ/ Địa chỉ trụ sở chính	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	D2D	Vũ Văn Nam									0	0	
1.1	D2D	Vũ Văn Quyên			Cha						0	0	
1.2	D2D	Hoàng Thị Xuân			Mẹ						0	0	
1.3	D2D	Vũ Thu Hà			Em						0	0	
1.4	D2D	Lê Anh Tuấn			Em rể						0	0	
1.5	D2D	Vũ Đình Phú			Em						0	0	
1.6	D2D	Nguyễn Thị Thúy Oanh			Em dâu						0	0	



**TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)**

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 84.251.3817 742 Fax: 84.251.3817 768
Email: d2d@d2d.com.vn Website: <http://www.d2d.com.vn>

Số: 05/TT-D2D-HĐQT

Đồng Nai, ngày 05 tháng 04 năm 2024

**TỜ TRÌNH
PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
KHU DÂN CƯ LỘC AN
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
NGÀY 15 THÁNG 04 NĂM 2024**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 11770/UBND-CNN ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Lộc An;

Căn cứ Văn bản số 10472/UBND-CNN ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở Khu dân cư Lộc An;

Căn cứ Quyết định số 15/QĐ-D2D-HĐQT ngày 23/11/2015 của Hội đồng quản trị Công ty D2D về việc phê duyệt dự án Khu dân cư Lộc An;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/04/2023;

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/NQ-D2D-HĐQT ngày 05/04/2024 của Công ty D2D,

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét và biểu quyết phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Lộc An với các nội dung chính như sau:

I. KHÁI QUÁT NHỮNG NỘI DUNG CỦA DỰ ÁN ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT:

- 1. Tên dự án:** Khu dân cư Lộc An
- 2. Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ một khu dân cư có đầy đủ các chức năng, trong khu vực phát triển công nghiệp và dịch vụ với nhiều loại hình khác nhau, cùng các công trình tiện ích cần thiết cho cư dân như chăm sóc y tế, giáo dục, các công trình phục vụ nhu cầu sinh hoạt cơ bản, vui chơi giải trí và văn hóa nhằm phục vụ cho cán bộ, công nhân viên, các chuyên gia làm việc tại khu công nghiệp, các đối tượng chính sách nhà ở xã hội và người dân địa phương cũng như thu hút khách từ các địa phương lân cận, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực và các khu lân cận.

4. Công trình thuộc dự án:

- Loại: Công trình hạ tầng kỹ thuật
- Dự án: Nhóm B.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất: Dự án Khu dân cư tại xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có quy mô sử dụng đất 41,16 ha.

- **Đất ở:** 18,71 ha chủ yếu xây dựng nhà liên kế vườn và nhà vườn tái định cư với 787 lô gồm:

- + Nhà liên kế: 278 lô, diện tích trung bình 100-120m²
- + Nhà vườn: 380 lô, diện tích trung bình 300-500m²
- + Nhà vườn tái định cư: 129 lô, diện tích trung bình 300m².

- **Đất công trình công cộng:** 3,27 ha
- **Đất cây xanh, thủy lợi:** 3,43 ha
- **Đất giao thông:** 15,75 ha.

7. Tổng mức đầu tư : 336.415.407.000 đồng.

Trong đó:

- Chi phí xây dựng : 175.429.298.433 đồng
- Chi phí thiết bị : 1.324.332.601 đồng
- Chi phí tư quản lý dự án : 1.950.695.532 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng : 7.280.717.898 đồng
- Chi phí khác : 2.297.076.838 đồng
- Chi phí tiền sử dụng đất : 62.400.000.000 đồng
- Dự phòng phí : 85.733.285.485 đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn vay.

9. Thời gian thực hiện: Từ năm 2016-2018.

a) Giai đoạn đầu tư xây dựng: Thời gian thực hiện trong vòng 2,5 năm, gồm các công việc sau:

- Lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công và lập tổng dự toán;
- Trình duyệt thiết kế và tổng dự toán;
- Tổ chức đấu thầu, chọn nhà thầu thi công;
- Triển khai thi công.

b) Giai đoạn nghiệm thu, đưa công trình vào sử dụng: Thời gian thực hiện trong vòng 5 tháng, gồm các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ hoàn công, hồ sơ quyết toán;
- Bàn giao công trình, đưa công trình vào sử dụng.

II. NỘI DUNG CỦA DỰ ÁN TRÌNH PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH:

Lý do điều chỉnh:

Từ sau Quyết định số 15/QĐ-D2D-HĐQT ngày 23/11/2015 của Hội đồng quản trị Công ty D2D phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Lộc An, đến nay đã trải qua nhiều đợt điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh giao đất, điều chỉnh hình thức kinh doanh, điều chỉnh chấp thuận đầu tư từ các quyết định, văn bản sau:

- Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 24/04/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 KDC Lộc An;
- Quyết định số 3980/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh cơ cấu, diện tích và hình thức sử dụng đất;
- Văn bản số 10472/UBND-CNN ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở KDC Lộc An;
- Văn bản số 6908/UBND-KTN ngày 17/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đầu tư dự án nhà ở xã hội tại xã Lộc An, huyện Long Thành;
- Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 24/02/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 KDC Lộc An;
- Quyết định số 3068/QĐ-UBND ngày 06/09/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 KDC Lộc An.

Vì vậy, nay đề nghị điều chỉnh thành:

1. Tên dự án: Khu dân cư Lộc An

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ một khu dân cư có đầy đủ các chức năng, trong khu vực phát triển công nghiệp và dịch vụ với nhiều loại hình khác nhau, cùng các công trình tiện ích cần thiết cho cư dân như chăm sóc y tế, giáo dục, các công trình phục vụ nhu cầu sinh hoạt cơ bản, vui chơi giải trí và văn hóa nhằm phục vụ cho cán bộ, công nhân viên, các chuyên gia làm việc tại khu công nghiệp, các đối tượng chính sách nhà ở xã hội và người dân địa phương cũng như thu hút khách từ các địa phương lân cận, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực và các khu lân cận.

4. Công trình thuộc dự án:

- Loại: Công trình giao thông- cấp III; Công trình hạ tầng kỹ thuật- cấp II; Công trình nhà ở, chung cư cấp II-III;
- Dự án: Nhóm B.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất: Dự án Khu dân cư tại xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có quy mô sử dụng đất 41,166 ha.



Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích	Số lô	Căn hộ	Tỷ lệ
A	Đất khu ở	36,55			100%
1	Đất ở	17,39			47,58%
1.1	Đất kinh doanh	13,78	799		
	Đất nhà liền kề	2,36	256		
	Đất nhà liền kề vườn	11,42	543		
1.2	Đất nhà ở xã hội	3,61		1.148	
2	Đất công trình công cộng	3,99			10,92%
	Đất trường học	2,08			
	Đất y tế, điều hành	0,51			
	Đất TMDV-Siêu thị	0,45			
	Bãi đỗ xe	0,21			
	Thương mại – dịch vụ	0,74			
3	Đất cây xanh	4,18			11,43%
4	Đất giao thông –HTKT	10,99			30,07%
	Đất giao thông	10,84			
	Đất trạm xử lý nước thải	0,15			
B	Đất ngoài khu ở	4,6166			
	Đất giao thông đối ngoại	4,6166			
	Tổng cộng	41,1666	799	1.148	

- Quy mô dân số: Khoảng 7.568 người (khoảng 1.947 hộ).
- Chủ đầu tư thực hiện đầu tư:
 - + Hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án (san nền, đường giao thông, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, thông tin...), công viên cây xanh, dải cây xanh.
 - + Xây dựng nhà ở: 30 căn nhà liền kề mặt đường DT 769.
 - + Xây dựng nhà ở xã hội (4 khối nhà, mỗi nhà cao 9 tầng + 1 tầng sân thượng).
- Các công trình do chủ đầu tư kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư hoặc hợp tác đầu tư: Trường tiểu học, trường mầm non, siêu thị, công trình y tế, công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh.

7. Tổng mức đầu tư, sơ bộ về hiệu quả kinh tế và đánh giá hiệu quả kinh tế:

Tổng mức đầu tư : 1.483.188.608.103 đồng.

Trong đó:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật : 209.705.978.796 đồng
- Chi phí xây dựng nhà ở : 30.495.815.000 đồng
- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội : 147.200.000.000 đồng
- Chi phí thiết bị : 3.000.000.000 đồng
- Chi phí QLDA, TVĐT, chi phí khác : 20.733.779.712 đồng
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng & sử dụng đất: 89.725.429.713 đồng
- Dự phòng phí : 15.000.000.000 đồng
- Chi phí xây dựng nhà ở xã hội : 967.327.604.882 đồng.

Tổng mức đầu tư được chia thành 2 giai đoạn đầu tư:

- Giai đoạn 1: Tính đến thời điểm ngày 27/12/2023, Công ty D2D đã đầu tư tổng số tiền là **367.258.397.221 đồng.**

Trong đó:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật : 209.705.978.796 đồng
- Chi phí thiết bị (trạm XLNT giai đoạn 1) : 3.000.000.000 đồng
- Chi phí xây dựng nhà ở : 30.495.815.000 đồng
- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội : 13.597.394.000 đồng
- Chi phí QLDA, TVĐT, chi phí khác : 20.733.779.712 đồng
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng & sử dụng đất: 89.725.429.713 đồng.

- Giai đoạn 2: Tạm tính từ năm 2024-2029, thực hiện tiếp phần còn lại của dự án và phần chưa đầu tư ở giai đoạn 1 với tổng số tiền khoảng: **1.115.930.210.882 đồng.**

Trong đó:

- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội : 133.602.606.000 đồng
- Chi phí xây dựng nhà ở xã hội (đã gồm lãi vay) : 967.327.604.882 đồng
- Dự phòng phí : 15.000.000.000 đồng.

7.1. Sơ bộ về hiệu quả kinh tế:

- Giai đoạn 1:

- Doanh thu của dự án căn cứ vào giá bán bất động sản từ năm 2019 đến thời điểm ngày 27/12/2023:

+ Doanh thu đã bán 226 lô nhà liên kế + 543 lô nhà liên kế vườn từ năm 2019-2022: 1.371.146.000.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

- Tổng dòng tiền ra của dự án: 600.709.381.025 đồng (Trong đó gồm vốn đầu tư, chi phí hoạt động, thuế TNDN)

- Lợi nhuận: 770.436.618.975 đồng

- Giá trị NPV (Tỷ lệ chiết khấu 10%) = 374.088.050.579 đồng > 0 chứng tỏ hiệu quả.

- Tỷ suất IRR = 33,31% > 10%: Dự án đạt hiệu quả cao.

- Chỉ số sinh lời 1,98 > 1: Dự án chấp nhận được.

- Thời gian hoàn vốn: 4 năm

1025
 NG 1
 PHÁ
 EN Đ
 YGH
 2
 T. Đ

• **Giai đoạn 2:** Dự kiến tính từ năm năm thực hiện đầu tư 2024-2029 và kinh doanh đến năm 2060:

Doanh thu của dự án dự kiến căn cứ vào giá bán bất động sản đã đầu tư giai đoạn 1 và thu nhập từ cho thuê các công trình hạ tầng xã hội, doanh thu bán và cho thuê nhà ở xã hội như sau:

- Tổng doanh thu dự kiến trong giai đoạn 2 từ năm đầu tư 2024-2029 và kinh doanh đến năm 2060: 2.181.186.894.981 đồng (đã bao gồm thuế VAT), trong đó:

+ Doanh thu bán 30 căn nhà liên kế dự kiến năm 2024-2025 khoảng 140.175.000.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

+ Trường mầm non dự kiến cho thuê từ năm 2025-2060 là 81.386.571.084 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

+ Trường tiểu học dự kiến cho thuê từ năm 2025 -2060 là 93.215.813.460 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

+ Doanh thu từ thương mại dịch vụ- Siêu thị dự kiến cho thuê từ năm 2027-2060 là 515.363.553.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

+ Doanh thu từ công trình thương mại dịch vụ dự kiến hoàn thành và cho thuê tính từ năm 2027-2060 là 137.430.406.080 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

+ Doanh thu của dự án nhà ở xã hội dự kiến trong từ năm 2026-2033 khoảng 1.213.615.551.357 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

- Tổng dòng tiền ra của dự án: 1.385.774.981.112 đồng (Trong đó gồm: vốn đầu tư, chi phí hoạt động, thuế TNDN)

- Lợi nhuận: 795.411.913.869 đồng.

- Giá trị NPV (Tỷ lệ chiết khấu 10%) = 82.503.553.043 đồng > 0 chứng tỏ hiệu quả.

- Tỷ suất IRR = 14,20% > 10%: Dự án đạt hiệu quả cao.

- Chỉ số sinh lời 1,07 > 1: Dự án chấp nhận được.

- Thời gian hoàn vốn: 9 năm.

7.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế:

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

+ Các chỉ tiêu tài chính của dự án cả 2 giai đoạn đều có các thông số như: NPV>0; IRR > tỷ suất chiết khấu,... cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.

Đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Lộc An phù hợp với mục tiêu hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty, nhằm xây dựng đồng bộ một khu dân cư có đầy đủ các chức năng, phù hợp với định hướng phát triển chung của địa phương.

8. Nguồn vốn đầu tư:

Từ 2024-2029 tổng số tiền đầu tư khoảng: **1.115.930.210.882 đồng**, trong đó:

- Đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng xã hội khoảng 133.602.606.000 đồng (Công ty D2D bỏ vốn đầu tư 100%, không huy động các nguồn vốn khác):

Tên công trình	Đã thực hiện trong giai đoạn 1	Thực hiện trong giai đoạn 2	Giá trị còn lại xin phê duyệt
Trường tiểu học	0	70.200.000.000	70.200.000.000
Trường mầm non	0	27.450.000.000	27.450.000.000
TMDV- Siêu thị	9.194.965.000	33.750.000.000	24.555.035.000
Công trình y tế	4.402.429.000	5.000.000.000	597.571.000
Công trình thương mại dịch vụ	0	10.800.000.000	10.800.000.000
Tổng	13.597.394.000	147.200.000.000	133.602.606.000

- Đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở xã hội khoảng 967.327.604.882 đồng:

+ Chi phí xây dựng nhà ở xã hội: Xây dựng 04 khối nhà gồm (9 tầng + 1 sân thượng) với tổng diện tích xây dựng 17.920 m², tổng diện tích sàn 112.346 m² và hạ tầng kỹ thuật, công trình phụ trợ.

+ Tổng mức đầu tư : 967.327.604.882 đồng, bao gồm:
 Chi phí xây dựng & thiết bị: : 805.821.412.000 đồng
 Chi phí QLDA, TVĐT, chi phí khác : 43.683.442.963 đồng
 Chi phí dự phòng : 85.184.676.230 đồng
 Lãi vay thực hiện dự án (tạm tính) : 32.638.073.689 đồng

+ Vốn chủ đầu tư 20% tổng chi phí xây dựng nhà ở xã hội (không bao gồm lãi vay) là: 186.937.906.239 đồng.

+ Vốn vay ngân hàng hoặc huy động hợp pháp từ khách hàng: 80% tổng mức đầu tư.

9. Thời gian thực hiện:

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
 - Thời gian và tiến độ thực hiện: 2008 đến năm 2024, bao gồm:
 - + Chuẩn bị đầu tư: Từ năm 2008 đến năm 2014.
 - + Thực hiện đầu tư: Từ năm 2015 đến năm 2024.
 - + Thực hiện kinh doanh, chuyển nhượng đất ở kinh doanh: Từ năm 2018 đến năm 2024.
- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.
 - Thời gian và tiến độ thực hiện: 2024 đến năm 2029, bao gồm:
 - + Chuẩn bị đầu tư: Từ năm 2021 đến năm 2024.
 - + Thực hiện đầu tư: Từ năm 2024 đến năm 2029.
 - + Thực hiện kinh doanh, chuyển nhượng đất ở kinh doanh, thuê mua nhà ở xã hội đến năm 2060.

Trân trọng kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết phê duyệt.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
 CHỦ TỊCH**



Hà Quan Dũng



**TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)**

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 84.251.3817 742 Fax: 84.251.3817 768
Email: d2d@d2d.com.vn Website: <http://www.d2d.com.vn>

Số: 02/TT-D2D-HĐQT

Đồng Nai, ngày 05 tháng 04 năm 2024

**TỜ TRÌNH CÁC NỘI DUNG
XIN Ý KIẾN BIỂU QUYẾT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
NGÀY 15 THÁNG 04 NĂM 2024**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2(D2D) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/04/2023;

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/NQ-D2D-HĐQT ngày 25/03/2024 của Công ty D2D;

Căn cứ chương trình, tài liệu họp và các nội dung đã báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024,

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét và biểu quyết thông qua các nội dung như sau:

1. Thông qua “Báo cáo của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc về tình hình và kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2024” với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

1.1. Kết quả hoạt động SXKD năm 2023:

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện (%)
1	Tổng doanh thu	267.771	212.478	79,35
2	Lợi nhuận trước thuế	51.521	31.975	62,06
3	Lợi nhuận sau thuế	40.817	25.753	63,09
4	Nộp Ngân sách	19.250	11.773	61,16
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	295.071	121.556	41,20

1.2. Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2024:*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Tổng doanh thu	369.016
2	Lợi nhuận trước thuế	55.704
3	Lợi nhuận sau thuế	44.500
4	Nộp Ngân sách	16.100
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	315.612

Căn cứ Báo cáo của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc về tình hình và kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2024 đã trình bày trước Đại hội đồng cổ đông,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua các chỉ tiêu tài chính thực hiện năm 2023 và các chỉ tiêu tài chính kế hoạch năm 2024.

2. Thông qua “Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán”:

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam đã báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán này.

3. Thông qua “Báo cáo hoạt động năm 2023 của Ban kiểm soát”:

Căn cứ Báo cáo hoạt động năm 2023 của Ban kiểm soát đã được Trưởng Ban kiểm soát trình bày trước Đại hội đồng cổ đông,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua Báo cáo này.

4. Thông qua “Chi trả cổ tức năm 2023”:

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NQ-D2D-DHĐCĐ ngày 26/04/2023 đã biểu quyết thông qua tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt dự kiến là 30% mệnh giá cổ phần (3.000 đồng/cổ phần);

- Căn cứ kết quả hoạt động SXKD năm 2023 theo Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua việc trích lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến năm 2022 để chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt với tỷ lệ là 87% mệnh giá cổ phần (8.700 đồng/cổ phần) và thông qua quyết toán chi trả cổ tức năm 2023 với tỷ lệ là 87% mệnh giá cổ phần, tổng giá trị chi trả là 263.259.755.400 đồng (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi ba tỷ hai trăm năm mươi chín triệu bảy trăm năm mươi lăm ngàn bốn trăm đồng).

5. Thông qua “Phân phối lợi nhuận- trích lập các quỹ năm 2023”:

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NQ-D2D-DHĐCĐ ngày 26/04/2023 đã thông qua tỷ lệ trích lập các quỹ năm 2023;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ lao động-Thương binh và xã hội hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước;

Căn cứ khoản chi thực tế từ Quỹ thưởng các bên hữu quan,

Lợi nhuận được phân phối và trích lập các quỹ năm 2023 như sau:

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế: | 31.975.091.425 đồng |
| 2. Chi phí thuế TNDN hiện hành: | (5.735.935.621 đồng) |
| 3. Chi phí thuế TNDN hoãn lại: | (485.963.105 đồng) |
| 4. Lợi nhuận sau thuế (LNST): | 25.753.192.699 đồng |
| 5. Trích lập các quỹ (27,32% LNST): | 7.034.958.000 đồng, bao gồm: |
| a. Quỹ đầu tư phát triển (15% LNST): | 3.862.979.000 đồng |
| b. Quỹ khen thưởng, phúc lợi (12,32% LNST): | 3.171.979.000 đồng, trong đó: |
| - Quỹ khen thưởng, phúc lợi của người lao động: | 2.279.852.000 đồng |

(Quỹ khen thưởng, phúc lợi thực hiện năm 2023 của người lao động được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH: thấp hơn 03 tháng tiền lương bình quân thực hiện).

- Quỹ thưởng của người quản lý: 234.595.000 đồng

(Quỹ thưởng thực hiện năm 2023 của người quản lý được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH: 01 tháng tiền lương bình quân thực hiện).

- Quỹ thưởng các bên hữu quan: 400.000.000 đồng
 - Quỹ công tác xã hội cộng đồng (1% LNST): 257.532.000 đồng
- | | |
|---|-----------------------|
| 6. Lợi nhuận 2023 còn lại sau khi trích lập các quỹ: | 18.718.234.699 đồng |
| 7. Lợi nhuận còn lại lũy kế đến 2022 chuyển sang: | 441.056.209.910 đồng |
| 8. Chi trả cổ tức năm 2023 (87% mệnh giá CP): | 263.259.755.400 đồng |
| 9. Lợi nhuận lũy kế đến 2022 còn lại sau khi chi trả cổ tức năm 2023: | 177.796.454.510 đồng |
| 10. Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm 2024: | 196.514.689.209 đồng. |

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua nội dung thứ 5 này.

6. Thông qua “Lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024”:

Nội dung này, Ban kiểm soát có tờ trình số 01/TTr-D2D-BKS trình bày trước Đại hội.

7. Thông qua “Dự kiến mức chi trả cổ tức năm 2024 và dự kiến phân phối lợi nhuận- trích lập các quỹ năm 2024”:

Căn cứ Báo cáo của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc về tình hình và kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và Kế hoạch SXKD năm 2024 đã trình bày trước Đại hội đồng cổ đông,



Hội đồng quản trị kính đề nghị việc dự kiến chi trả cổ tức năm 2024 và dự kiến phân phối lợi nhuận- trích lập các quỹ năm 2024 như sau:

a. Dự kiến trích lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến năm 2023 để chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt với tỷ lệ là 30% mệnh giá cổ phần (3.000 đồng/cổ phần).

b. Dự kiến phân phối lợi nhuận- trích lập các quỹ năm 2024:

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Lợi nhuận sau thuế (LNST): | 44.500.000.000 đồng |
| 2. Trích lập các quỹ (32,47% LNST): | 14.447.728.000 đồng, bao gồm: |
| a. Quỹ đầu tư phát triển (15% LNST): | 6.675.000.000 đồng |
| b. Quỹ khen thưởng, phúc lợi (17,47% LNST): | 7.772.728.000 đồng, trong đó: |
| - Quỹ khen thưởng, phúc lợi của người lao động: | 6.360.728.000 đồng |
| <i>(Được xác định bằng 03 tháng lương kế hoạch. Quỹ khen thưởng, phúc lợi thực hiện năm 2024 của người lao động sẽ được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH).</i> | |
| - Quỹ thưởng của người quản lý: | 567.000.000 đồng |
| <i>(Được xác định bằng 1,5 tháng lương kế hoạch. Quỹ thưởng thực hiện năm 2024 của người quản lý sẽ được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH).</i> | |
| - Quỹ thưởng các bên hữu quan: | 400.000.000 đồng |
| - Quỹ công tác xã hội cộng đồng (1% LNST): | 445.000.000 đồng |
| 3. Lợi nhuận 2024 còn lại sau khi trích lập các quỹ: | 30.052.272.000 đồng |
| 4. Lợi nhuận còn lại lũy kế đến 2023 chuyển sang: | 196.514.689.209 đồng |
| 5. Chi trả cổ tức năm 2024 (30% mệnh giá CP): | 90.779.226.000 đồng |
| 6. Lợi nhuận lũy kế đến 2023 còn lại sau khi chi trả cổ tức năm 2024: | 105.735.463.209 đồng |
| 7. Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm 2025: | 135.787.735.209 đồng. |

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua nội dung thứ 7 này.

8. Thông qua “Tiền lương chuyên trách và thù lao năm 2023 của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT”:

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NQ-D2D-DHĐCĐ ngày 26/04/2023 đã thông qua tiền lương chuyên trách và thù lao năm 2023 của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ lao động-Thương binh và xã hội hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua quyết toán chi trả tiền lương chuyên trách và thù lao năm 2023 của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT như sau:

- Tổng tiền lương chuyên trách năm 2023 của Trưởng Ban kiểm soát là 355.181.518 đồng (lương bình quân là 29.598.460 đồng/tháng).

- Tổng thù lao năm 2023 của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 723.893.760 đồng (bao gồm thù lao của Chủ tịch Hội đồng quản trị là 8.263.600 đồng/tháng; thành viên Hội đồng quản trị là 6.610.900 đồng/tháng/người và thù lao của thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT là 4.131.800 đồng/tháng/người).

9. Thông qua “Tiền lương chuyên trách và thù lao năm 2024 của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT”:

Căn cứ vào Báo cáo của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc về tình hình và kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và Kế hoạch SXKD năm 2024 đã trình bày trước Đại hội đồng cổ đông;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 của Bộ lao động-Thương binh và xã hội hướng dẫn thực hiện quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua:

- Tiền lương chuyên trách năm 2024 của Trưởng Ban kiểm soát là 27.000.000 đồng/tháng. Tổng tiền lương chuyên trách năm 2024 sẽ được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH.

- Thù lao năm 2024 tạm chi trả cho Chủ tịch Hội đồng quản trị là 10.000.000 đồng/tháng; thành viên Hội đồng quản trị là 8.000.000 đồng/tháng/người và thù lao năm 2024 tạm chi trả cho thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT là 5.000.000 đồng/tháng/người. Tổng thù lao năm 2024 của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát sẽ được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH.

10. Thông qua “Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Lộc An”:

Nội dung này, Hội đồng quản trị có tờ trình số 05/TT-D2D-HĐQT trình bày trước Đại hội.

11. Thông qua “Đơn từ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát và miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2021-2026) đối với bà Hồ Thị Minh Tâm”:

Nội dung này, Hội đồng quản trị có tờ trình số 03/TT-D2D-HĐQT trình bày trước Đại hội.

Trên đây là 11 nội dung Hội đồng quản trị xin ý kiến biểu quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Trân trọng kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
CÔNG NGHIỆP
SỐ 2

Hà Quan Dũng





TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 84.251.3817 742 Fax: 84.251.3817 768
Email: d2d@d2d.com.vn Website: http://www.d2d.com.vn



CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Ngày 15 tháng 04 năm 2024

Thời gian	STT	Nội dung
Từ 7h30 đến 8h00	1	Đón tiếp đại biểu, đăng ký danh sách dự họp và phát tài liệu, phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử cho cổ đông.
Khai mạc ĐHĐCĐ		
Từ 8h00 đến 8h30	2	Báo cáo kiểm tra điều kiện tham dự Đại hội.
	3	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu tham dự.
	4	Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa, đề cử Ban thư ký Đại hội, Ban kiểm phiếu.
	5	Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.
Nội dung ĐHĐCĐ		
Từ 8h30 đến 10h30	6	Báo cáo của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc về tình hình và kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2024.
	7	Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.
	8	Báo cáo hoạt động năm 2023 của Ban kiểm soát.
	9	Thông qua Tờ trình các nội dung xin ý kiến biểu quyết: 1. Báo cáo năm 2023 của HĐQT, Tổng giám đốc. 2. Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán. 3. Báo cáo hoạt động năm 2023 của Ban kiểm soát. 4. Chi trả cổ tức năm 2023. 5. Phân phối lợi nhuận- trích lập các quỹ năm 2023. 6. Lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024. 7. Dự kiến mức chi trả cổ tức năm 2024 và dự kiến phân phối lợi nhuận- trích lập các quỹ năm 2024. 8. Tiền lương chuyên trách và thù lao năm 2023 của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT. 9. Tiền lương chuyên trách và thù lao năm 2024 của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT. 10. Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Lộc An. 11. Miễn nhiệm Thành viên BKS nhiệm kỳ IV (2021-2026).
	10	Thông qua Tờ trình bầu cử bổ sung Thành viên BKS nhiệm kỳ IV Thông qua Quy chế bầu cử thành viên BKS nhiệm kỳ IV Bầu cử bổ sung Thành viên BKS nhiệm kỳ IV (2021-2026).
11	Thảo luận, góp ý, biểu quyết.	

Thời gian	STT	Nội dung
Từ 10h30 đến 11h00	12	Giải lao.
Từ 11h00 đến 11h30	13	Thông qua Biên bản kiểm phiếu biểu quyết.
	14	Công bố kết quả bầu cử bổ sung thành viên BKS nhiệm kỳ IV.
	15	Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.
	16	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
	17	Phát biểu cảm ơn của Ban lãnh đạo công ty, tuyên bố kết thúc Đại hội.



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 84.251.3817 742 Fax: 84.251.3817 768
Email: d2d@d2d.com.vn Website: <http://www.d2d.com.vn>



Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2024

PHIẾU BIỂU QUYẾT

Mã số:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Họ và tên Cổ đông/Người đại diện Cổ đông:	Chữ ký Cổ đông/Người đại diện Cổ đông:
Số ĐKSH:	
Số cổ phần sở hữu/đại diện: CP	

Stt	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1	Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc về tình hình và kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2024			
2	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.			
3	Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 của Ban kiểm soát.			
4	Thông qua Chi trả cổ tức năm 2023.			
5	Thông qua Phân phối lợi nhuận- trích lập các quỹ năm 2023.			
6	Thông qua Lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.			
7	Thông qua Dự kiến mức chi trả cổ tức năm 2024 và dự kiến phân phối lợi nhuận- trích lập các quỹ năm 2024.			
8	Thông qua Tiền lương chuyên trách và thù lao năm 2023 của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT.			
9	Thông qua Tiền lương chuyên trách và thù lao năm 2024 của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT.			

Stt	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
10	<i>Thông qua</i> Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Lộc An.			
11	<i>Thông qua</i> Đơn từ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát và miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2021-2026) đối với bà Hồ Thị Minh Tâm.			

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

Ngày 15 tháng 04 năm 2024



**PHIẾU BẦU CỬ THÀNH VIÊN BKS
NHIỆM KỲ IV (2021-2026)**

Mã số:

Họ và tên Cổ đông/Người đại diện Cổ đông:	Chữ ký Cổ đông/Người đại diện Cổ đông:
Số ĐKSH:	Số phiếu bầu cử:
Số cổ phần sở hữu/đại diện:	= (Số CP sở hữu) x (Số thành viên BKS được bầu)
CP	= phiếu

Danh sách thành viên Ban kiểm soát Công ty D2D được đề cử:

STT	Họ và tên	Số phiếu được bầu
1	Vũ Văn Nam	



**TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)**

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 84.251.3817 742 Fax: 84.251.3817 768
Email: d2d@d2d.com.vn Website: <http://www.d2d.com.vn>

**DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024
NGÀY 15 THÁNG 04 NĂM 2024**





TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, P.Thống Nhất, TP.Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: 84.251.3817 742 Fax: 84.251.3817 768
Email: d2d@d2d.com.vn Website: <http://www.d2d.com.vn>

Số: 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ

Đồng Nai, ngày 15 tháng 04 năm 2024

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/04/2023;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/BB-D2D-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024 của Công ty D2D,

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) đã thống nhất:

QUYẾT NGHỊ

1. Thông qua “Báo cáo của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc về tình hình và kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2024; Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán; Báo cáo hoạt động năm 2023 của Ban kiểm soát” của Công ty D2D với các chỉ tiêu chính như sau:

1.1. Kết quả hoạt động SXKD năm 2023:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện (%)
1	Tổng doanh thu	267.771	212.478	79,35
2	Lợi nhuận trước thuế	51.521	31.975	62,06
3	Lợi nhuận sau thuế	40.817	25.753	63,09
4	Nộp Ngân sách	19.250	11.773	61,16
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	295.071	121.556	41,20

1.2. Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2024:

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Tổng doanh thu	369.016
2	Lợi nhuận trước thuế	55.704
3	Lợi nhuận sau thuế	44.500
4	Nộp Ngân sách	16.100
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	315.612

2. Thông qua “Chi trả cổ tức năm 2023”:

Trích lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến năm 2022 để chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt với tỷ lệ là 87% mệnh giá cổ phần (8.700 đồng/cổ phần) và tổng giá trị chi trả là 263.259.755.400 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi ba tỷ hai trăm năm mươi chín triệu bảy trăm năm mươi lăm ngàn bốn trăm đồng*).

3. Thông qua “Phân phối lợi nhuận- trích lập các quỹ năm 2023”:

Lợi nhuận được phân phối và trích lập các quỹ năm 2023 như sau:

1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế: 31.975.091.425 đồng
2. Chi phí thuế TNDN hiện hành: (5.735.935.621 đồng)
3. Chi phí thuế TNDN hoãn lại: (485.963.105 đồng)
4. Lợi nhuận sau thuế (LNST): 25.753.192.699 đồng
5. Trích lập các quỹ (27,32% LNST): 7.034.958.000 đồng, bao gồm:
 - a. Quỹ đầu tư phát triển (15% LNST): 3.862.979.000 đồng
 - b. Quỹ khen thưởng, phúc lợi (12,32% LNST): 3.171.979.000 đồng, trong đó:

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi của người lao động: 2.279.852.000 đồng
(Quỹ khen thưởng, phúc lợi thực hiện năm 2023 của người lao động được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH: thấp hơn 03 tháng tiền lương bình quân thực hiện).

- Quỹ thưởng của người quản lý: 234.595.000 đồng
(Quỹ thưởng thực hiện năm 2023 của người quản lý được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH: 01 tháng tiền lương bình quân thực hiện).

- Quỹ thưởng các bên hữu quan: 400.000.000 đồng
- Quỹ công tác xã hội cộng đồng (1% LNST): 257.532.000 đồng
6. Lợi nhuận 2023 còn lại sau khi trích lập các quỹ: 18.718.234.699 đồng
7. Lợi nhuận còn lại lũy kế đến 2022 chuyển sang: 441.056.209.910 đồng
8. Chi trả cổ tức năm 2023 (87% mệnh giá CP): 263.259.755.400 đồng
9. Lợi nhuận lũy kế đến 2022 còn lại sau khi chi trả cổ tức năm 2023: 177.796.454.510 đồng
10. Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm 2024: 196.514.689.209 đồng.

4. Thông qua “Lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024”:

Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị xem xét và chọn lựa một trong ba Công ty kiểm toán sau đây kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam
2. Công ty TNHH Kiểm toán VACO
3. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

5. Thông qua “Dự kiến mức chi trả cổ tức năm 2024 và dự kiến phân phối lợi nhuận- trích lập các quỹ năm 2024”:

a. Dự kiến trích lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến năm 2023 để chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt với tỷ lệ là 30% mệnh giá cổ phần (3.000 đồng/cổ phần).

b. Dự kiến phân phối lợi nhuận- trích lập các quỹ năm 2024:

1. Lợi nhuận sau thuế (LNST): 44.500.000.000 đồng
2. Trích lập các quỹ (32,47% LNST): 14.447.728.000 đồng, bao gồm:
 - a. Quỹ đầu tư phát triển (15% LNST): 6.675.000.000 đồng
 - b. Quỹ khen thưởng, phúc lợi (17,47% LNST): 7.772.728.000 đồng, trong đó:

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi của người lao động: 6.360.728.000 đồng
(Được xác định bằng 03 tháng lương kế hoạch. Quỹ khen thưởng, phúc lợi thực hiện năm 2024 của người lao động sẽ được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH).

- Quỹ thưởng của người quản lý: 567.000.000 đồng
(Được xác định bằng 1,5 tháng lương kế hoạch. Quỹ thưởng thực hiện năm 2024 của người quản lý sẽ được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH).

- Quỹ thưởng các bên hữu quan: 400.000.000 đồng
- Quỹ công tác xã hội cộng đồng (1% LNST): 445.000.000 đồng
3. Lợi nhuận 2024 còn lại sau khi trích lập các quỹ: 30.052.272.000 đồng
4. Lợi nhuận còn lại lũy kế đến 2023 chuyển sang: 196.514.689.209 đồng
5. Chi trả cổ tức năm 2024 (30% mệnh giá CP): 90.779.226.000 đồng
6. Lợi nhuận lũy kế đến 2023 còn lại sau khi chi trả cổ tức năm 2024: 105.735.463.209 đồng
7. Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm 2025: 135.787.735.209 đồng.

6. Thông qua “Tiền lương chuyên trách và thù lao năm 2023 của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT”:

- Tổng tiền lương chuyên trách năm 2023 của Trưởng Ban kiểm soát là 355.181.518 đồng (lương bình quân là 29.598.460 đồng/tháng).

- Tổng thù lao năm 2023 của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 723.893.760 đồng (bao gồm thù lao của Chủ tịch Hội đồng quản trị là 8.263.600 đồng/tháng; thành viên Hội đồng quản trị là 6.610.900 đồng/tháng/người và thù lao của thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT là 4.131.800 đồng/tháng/người).

7. Thông qua “Tiền lương chuyên trách và thù lao năm 2024 của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT”:

- Tiền lương chuyên trách năm 2024 của Trưởng Ban kiểm soát là 27.000.000 đồng/tháng. Tổng tiền lương chuyên trách năm 2024 sẽ được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH.

- Thù lao năm 2024 tạm chi trả cho Chủ tịch Hội đồng quản trị là 10.000.000 đồng/tháng; thành viên Hội đồng quản trị là 8.000.000 đồng/tháng/người và thù lao năm 2024 tạm chi trả cho thành viên Ban kiểm soát, Thư ký HĐQT là 5.000.000 đồng/tháng/người. Tổng thù lao năm 2024 của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát sẽ được xác định theo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH.

8. Thông qua “Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Lộc An”:

A. Khái quát những nội dung của dự án đã được duyệt:

1. Tên dự án: Khu dân cư Lộc An

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ một khu dân cư có đầy đủ các chức năng, trong khu vực phát triển công nghiệp và dịch vụ với nhiều loại hình khác nhau, cùng các công trình tiện ích cần thiết cho cư dân như chăm sóc y tế, giáo dục, các công trình phục vụ nhu cầu sinh hoạt cơ bản, vui chơi giải trí và văn hóa nhằm phục vụ cho cán bộ, công nhân viên, các chuyên gia làm việc tại khu công nghiệp, các đối tượng chính sách nhà ở xã hội và người dân địa phương cũng như thu hút khách từ các địa phương lân cận, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực và các khu lân cận.

4. Công trình thuộc dự án:

- Loại: Công trình hạ tầng kỹ thuật
- Dự án: Nhóm B.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất: Dự án Khu dân cư tại xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có quy mô sử dụng đất 41,16 ha.

- Đất ở: 18,71 ha chủ yếu xây dựng nhà liên kế vườn và nhà vườn tái định cư với 787 lô gồm:

- + Nhà liên kế: 278 lô, diện tích trung bình 100-120m²
- + Nhà vườn: 380 lô, diện tích trung bình 300-500m²
- + Nhà vườn tái định cư: 129 lô, diện tích trung bình 300m².
- Đất công trình công cộng: 3,27 ha
- Đất cây xanh, thủy lợi: 3,43 ha
- Đất giao thông: 15,75 ha.

7. Tổng mức đầu tư : **336.415.407.000** đồng.

Trong đó:

- Chi phí xây dựng : 175.429.298.433 đồng

- Chi phí thiết bị : 1.324.332.601 đồng
- Chi phí tư quản lý dự án : 1.950.695.532 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng : 7.280.717.898 đồng
- Chi phí khác : 2.297.076.838 đồng
- Chi phí tiền sử dụng đất : 62.400.000.000 đồng
- Dự phòng phí : 85.733.285.485 đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn vay.

9. Thời gian thực hiện: Từ năm 2016-2018.

a) Giai đoạn đầu tư xây dựng: Thời gian thực hiện trong vòng 2,5 năm, gồm các công việc sau:

- Lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công và lập tổng dự toán;
- Trình duyệt thiết kế và tổng dự toán;
- Tổ chức đầu thầu, chọn nhà thầu thi công;
- Triển khai thi công.

b) Giai đoạn nghiệm thu, đưa công trình vào sử dụng: Thời gian thực hiện trong vòng 5 tháng, gồm các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ hoàn công, hồ sơ quyết toán;
- Bàn giao công trình, đưa công trình vào sử dụng.

B. Nội dung của dự án trình phê duyệt điều chỉnh:

Lý do điều chỉnh:

Từ sau Quyết định số 15/QĐ-D2D-HĐQT ngày 23/11/2015 của Hội đồng quản trị Công ty D2D phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Lộc An, đến nay đã trải qua nhiều đợt điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh giao đất, điều chỉnh hình thức kinh doanh, điều chỉnh chấp thuận đầu tư từ các quyết định, văn bản sau:

- Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 24/04/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 KDC Lộc An;
- Quyết định số 3980/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh cơ cấu, diện tích và hình thức sử dụng đất;
- Văn bản số 10472/UBND-CNN ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở KDC Lộc An;
- Văn bản số 6908/UBND-KTN ngày 17/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đầu tư dự án nhà ở xã hội tại xã Lộc An, huyện Long Thành;
- Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 24/02/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 KDC Lộc An;
- Quyết định số 3068/QĐ-UBND ngày 06/09/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 KDC Lộc An.

Vì vậy, nay điều chỉnh thành:

1. Tên dự án: Khu dân cư Lộc An
2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ một khu dân cư có đầy đủ các chức năng, trong khu vực phát triển công nghiệp và dịch vụ với nhiều loại hình khác nhau, cùng các công trình tiện ích cần thiết cho cư dân như chăm sóc y tế, giáo dục, các công trình phục vụ nhu cầu sinh hoạt cơ bản, vui chơi giải trí và văn hóa nhằm phục vụ cho cán bộ, công nhân viên, các chuyên gia làm việc tại khu công nghiệp, các đối tượng chính sách nhà ở xã hội và người dân địa phương cũng như thu hút khách từ các địa phương lân cận, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực và các khu lân cận.

4. Công trình thuộc dự án:

- Loại: Công trình giao thông- cấp III; Công trình hạ tầng kỹ thuật- cấp II; Công trình nhà ở, chung cư cấp II-III;
- Dự án: Nhóm B.

5. Địa điểm xây dựng: Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất: Dự án Khu dân cư tại xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có quy mô sử dụng đất 41,166 ha.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích	Số lô	Căn hộ	Tỷ lệ
A	Đất khu ở	36,55			100%
1	Đất ở	17,39			47,58%
1.1	Đất kinh doanh	13,78	799		
	Đất nhà liền kề	2,36	256		
	Đất nhà liền kề vườn	11,42	543		
1.2	Đất nhà ở xã hội	3,61		1.148	
2	Đất công trình công cộng	3,99			10,92%
	Đất trường học	2,08			
	Đất y tế, điều hành	0,51			
	Đất TMDV-Siêu thị	0,45			
	Bãi đỗ xe	0,21			
	Thương mại – dịch vụ	0,74			
3	Đất cây xanh	4,18			11,43%
4	Đất giao thông –HTKT	10,99			30,07%
	Đất giao thông	10,84			
	Đất trạm xử lý nước thải	0,15			

STT	Loại đất	Diện tích	Số lô	Căn hộ	Tỷ lệ
B	Đất ngoài khu ở	4,6166			
	Đất giao thông đối ngoại	4,6166			
	Tổng cộng	41,1666	799	1.148	

- Quy mô dân số: Khoảng 7.568 người (khoảng 1.947 hộ).
- Chủ đầu tư thực hiện đầu tư:
 - + Hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án (san nền, đường giao thông, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, thông tin...), công viên cây xanh, dải cây xanh.
 - + Xây dựng nhà ở: 30 căn nhà liên kế mặt đường ĐT 769.
 - + Xây dựng nhà ở xã hội (4 khối nhà, mỗi nhà cao 9 tầng + 1 tầng sân thượng).
- Các công trình do chủ đầu tư kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư hoặc hợp tác đầu tư: Trường tiểu học, trường mầm non, siêu thị, công trình y tế, công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh.

7. Tổng mức đầu tư, sơ bộ về hiệu quả kinh tế và đánh giá hiệu quả kinh tế:

Tổng mức đầu tư : 1.483.188.608.103 đồng.

Trong đó:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật : 209.705.978.796 đồng
- Chi phí xây dựng nhà ở : 30.495.815.000 đồng
- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội : 147.200.000.000 đồng
- Chi phí thiết bị : 3.000.000.000 đồng
- Chi phí QLDA, TVĐT, chi phí khác : 20.733.779.712 đồng
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng & sử dụng đất: 89.725.429.713 đồng
- Dự phòng phí : 15.000.000.000 đồng
- Chi phí xây dựng nhà ở xã hội : 967.327.604.882 đồng.

Tổng mức đầu tư được chia thành 2 giai đoạn đầu tư:

- Giai đoạn 1: Tính đến thời điểm ngày 27/12/2023, Công ty D2D đã đầu tư tổng số tiền là **367.258.397.221 đồng.**

Trong đó:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật : 209.705.978.796 đồng
- Chi phí thiết bị (trạm XLNT giai đoạn 1) : 3.000.000.000 đồng
- Chi phí xây dựng nhà ở : 30.495.815.000 đồng
- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội : 13.597.394.000 đồng
- Chi phí QLDA, TVĐT, chi phí khác : 20.733.779.712 đồng
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng & sử dụng đất: 89.725.429.713 đồng.

- Giai đoạn 2: Tạm tính từ năm 2024-2029, thực hiện tiếp phần còn lại của dự án và phần chưa đầu tư ở giai đoạn 1 với tổng số tiền khoảng: **1.115.930.210.882 đồng.**

Trong đó:

- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội : 133.602.606.000 đồng
- Chi phí xây dựng nhà ở xã hội (đã gồm lãi vay) : 967.327.604.882 đồng
- Dự phòng phí : 15.000.000.000 đồng.

7.1. Sơ bộ về hiệu quả kinh tế:

• Giai đoạn 1:

- Doanh thu của dự án căn cứ vào giá bán bất động sản từ năm 2019 đến thời điểm ngày 27/12/2023:

+ Doanh thu đã bán 226 lô nhà liên kế + 543 lô nhà liên kế vườn từ năm 2019-2022: 1.371.146.000.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

- Tổng dòng tiền ra của dự án: 600.709.381.025 đồng (Trong đó gồm vốn đầu tư, chi phí hoạt động, thuế TNDN)

- Lợi nhuận: 770.436.618.975 đồng

- Giá trị NPV (Tỷ lệ chiết khấu 10%) = 374.088.050.579 đồng > 0 chứng tỏ hiệu quả.

- Tỷ suất IRR = 33,31% > 10%: Dự án đạt hiệu quả cao.

- Chỉ số sinh lời 1,98 > 1: Dự án chấp nhận được.

- Thời gian hoàn vốn: 4 năm

• Giai đoạn 2: Dự kiến tính từ năm năm thực hiện đầu tư 2024-2029 và kinh doanh đến năm 2060:

Doanh thu của dự án dự kiến căn cứ vào giá bán bất động sản đã đầu tư giai đoạn 1 và thu nhập từ cho thuê các công trình hạ tầng xã hội, doanh thu bán và cho thuê nhà ở xã hội như sau:

- Tổng doanh thu dự kiến trong giai đoạn 2 từ năm đầu tư 2024-2029 và kinh doanh đến năm 2060: 2.181.186.894.981 đồng (đã bao gồm thuế VAT), trong đó:

+ Doanh thu bán 30 căn nhà liên kế dự kiến năm 2024-2025 khoảng 140.175.000.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

+ Trường mầm non dự kiến cho thuê từ năm 2025-2060 là 81.386.571.084 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

+ Trường tiểu học dự kiến cho thuê từ năm 2025 -2060 là 93.215.813.460 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

+ Doanh thu từ thương mại dịch vụ- Siêu thị dự kiến cho thuê từ năm 2027-2060 là 515.363.553.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

+ Doanh thu từ công trình thương mại dịch vụ dự kiến hoàn thành và cho thuê tính từ năm 2027-2060 là 137.430.406.080 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

+ Doanh thu của dự án nhà ở xã hội dự kiến trong từ năm 2026-2033 khoảng 1.213.615.551.357 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

- Tổng dòng tiền ra của dự án: 1.385.774.981.112 đồng (Trong đó gồm: vốn đầu tư, chi phí hoạt động, thuế TNDN)

- Lợi nhuận: 795.411.913.869 đồng.

- Giá trị NPV (Tỷ lệ chiết khấu 10%) = 82.503.553.043 đồng > 0 chứng tỏ hiệu quả.

- Tỷ suất IRR = 14,20% > 10%: Dự án đạt hiệu quả cao.

- Chỉ số sinh lời 1,07 > 1: Dự án chấp nhận được.

- Thời gian hoàn vốn: 9 năm.

7.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế:

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

+ Các chỉ tiêu tài chính của dự án cả 2 giai đoạn đều có các thông số như: NPV>0; IRR > tỷ suất chiết khấu,... cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.

Đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Lộc An phù hợp với mục tiêu hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty, nhằm xây dựng đồng bộ một khu dân cư có đầy đủ các chức năng, phù hợp với định hướng phát triển chung của địa phương.

8. Nguồn vốn đầu tư:

Từ 2024-2029 tổng số tiền đầu tư khoảng: **1.115.930.210.882 đồng**, trong đó:

- Đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng xã hội khoảng 133.602.606.000 đồng (Công ty D2D bỏ vốn đầu tư 100%, không huy động các nguồn vốn khác):

Tên công trình	Đã thực hiện trong giai đoạn 1	Thực hiện trong giai đoạn 2	Giá trị còn lại xin phê duyệt
Trường tiểu học	0	70.200.000.000	70.200.000.000
Trường mầm non	0	27.450.000.000	27.450.000.000
TMDV- Siêu thị	9.194.965.000	33.750.000.000	24.555.035.000
Công trình y tế	4.402.429.000	5.000.000.000	597.571.000
Công trình thương mại dịch vụ	0	10.800.000.000	10.800.000.000
Tổng	13.597.394.000	147.200.000.000	133.602.606.000

- Đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở xã hội khoảng 967.327.604.882 đồng:

+ Chi phí xây dựng nhà ở xã hội: Xây dựng 04 khối nhà gồm (9 tầng + 1 sân thượng) với tổng diện tích xây dựng 17.920 m², tổng diện tích sàn 112.346 m² và hạ tầng kỹ thuật, công trình phụ trợ.

+ Tổng mức đầu tư : 967.327.604.882 đồng, bao gồm:

Chi phí xây dựng & thiết bị : 805.821.412.000 đồng

Chi phí QLDA, TVĐT, chi phí khác : 43.683.442.963 đồng

Chi phí dự phòng : 85.184.676.230 đồng

Lãi vay thực hiện dự án (tạm tính) : 32.638.073.689 đồng

+ Vốn chủ đầu tư 20% tổng chi phí xây dựng nhà ở xã hội (không bao gồm lãi vay) là: 186.937.906.239 đồng.

+ Vốn vay ngân hàng hoặc huy động hợp pháp từ khách hàng: 80% tổng mức đầu tư.

9. Thời gian thực hiện:

• **Giai đoạn 1:** Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Thời gian và tiến độ thực hiện: 2008 đến năm 2024, bao gồm:

+ Chuẩn bị đầu tư: Từ năm 2008 đến năm 2014.

+ Thực hiện đầu tư: Từ năm 2015 đến năm 2024.

+ Thực hiện kinh doanh, chuyển nhượng đất ở kinh doanh: Từ năm 2018 đến năm 2024.

- **Giai đoạn 2:** Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.
- Thời gian và tiến độ thực hiện: 2024 đến năm 2029, bao gồm:
 - + Chuẩn bị đầu tư: Từ năm 2021 đến năm 2024.
 - + Thực hiện đầu tư: Từ năm 2024 đến năm 2029.
 - + Thực hiện kinh doanh, chuyển nhượng đất ở kinh doanh, thuê mua nhà ở xã hội đến năm 2060.

9. Thông qua “Chấp thuận Đơn từ nhiệm và miễn nhiệm 01 thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2021-2026)”:

- Chấp thuận Đơn từ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát và miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2021-2026) đối với bà Hồ Thị Minh Tâm kể từ ngày 15/04/2024.

10. Thông qua “Bổ sung 01 thành viên Ban kiểm soát, nhân sự làm Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2021-2026)”:

- Bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2021-2026) như sau:
 - 1.
 - Danh sách thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2021-2026) sau khi được bổ sung và phân công nhiệm vụ như sau:
 1. Ông/Bà _____, Trưởng Ban kiểm soát
 2. Ông Nguyễn Quang Huy, thành viên
 3. Ông Đinh Lê Hoàng, thành viên.

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) thông qua toàn văn tại Đại hội tổ chức ngày 15 tháng 04 năm 2024.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 giao nhiệm vụ cho Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai thực hiện.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

Hà Quan Dũng