



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

Địa chỉ : H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai  
Điện thoại : 84.61.3817742 Fax : 84.61.3817768  
Email : [d2d@d2d.com.vn](mailto:d2d@d2d.com.vn) Website : [www.d2d.com.vn](http://www.d2d.com.vn)

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN  
TP. HỒ CHÍ MINH

ĐẾN	Số: 13.857
	Ngày 18 tháng 5 năm 2010

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**NĂM 2009**

**Đồng Nai, ngày 09 tháng 05 năm 2010**

(Ban hành kèm theo thông tư 09/2010/TT- BTC ngày 15/01/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2009

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2(D2D)**

Tên công ty viết tắt: **CÔNG TY D2D**

Trụ sở: H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (061) 3817768

FAX: (061) 3817768

Email: [d2d@d2d.com.vn](mailto:d2d@d2d.com.vn)

Website: [WWW.d2d.com.vn](http://WWW.d2d.com.vn)

Năm báo cáo: 2009

### I. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Những sự kiện quan trọng

##### 1.1 Việc thành lập

- Tiền thân của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 là Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2, được thành lập theo Quyết định số 1742/QĐUBT ngày 14/10/1992 của UBND Tỉnh Đồng Nai, trực thuộc Sở Xây dựng Đồng Nai.

- Ngày 07/07/2005, UBND Tỉnh Đồng Nai đã ra Quyết định số 2487/QĐ-UBND chuyển giao Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2 cho Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Biên Hòa quản lý.

- Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2 chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 theo Quyết định số 2995/QĐ-UBND ngày 23/8/2005 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2 thành Công ty Cổ phần với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 73,5 tỷ đồng (vốn thực góp là 52,16 tỷ đồng).

- Công ty Cổ phần chính thức đi vào hoạt động ngày 03 tháng 01 năm 2006 theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000298 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

##### 1.2 Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường...), thủy lợi, công trình kỹ thuật khác (xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư);

- Xây dựng nhà ở, công trình công cộng;

- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê;

- San lấp mặt bằng;

- Bao che công nghiệp;



- Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư;
- Sản xuất cấu kiện bê tông, cấu kiện sắt thép;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn, nhà hàng;
- Đào tạo phổ thông và đại học.
- Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản. Tư vấn, môi giới, định giá, đấu giá, quảng cáo và quản lý bất động sản

#### **Các lần đăng ký thay đổi nội dung giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh**

- Lần 1, ngày 03/01/2006 : Chính thức chuyển thành công ty cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2
- Lần 2, ngày 17/11/2008: Tăng vốn điều lệ từ 73,5 tỷ đồng lên 107 tỷ đồng
- Lần 3, ngày 18/05/2009: Thay đổi chức danh Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Xuân Đình làm Tổng Giám đốc thay Ông Huỳnh Đô

#### **Trở thành công ty đại chúng**

Sau một thời gian hoạt động với sự lớn mạnh nhanh chóng của công ty, số lượng cổ đông đã có trên 100 cổ đông và đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng, Công ty đã đăng ký và trở thành công ty đại chúng theo văn bản chấp thuận số: 62/QĐ- SGDHCM ngày 24/06/2009 của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **Niêm yết cổ phiếu trên sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh**

Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh đã có thông báo số 452/TB-SGDHCM ngày 05/08/2009 về việc niêm yết và ngày giao dịch đầu tiên. Như vậy công ty D2D đã hoàn thành xuất sắc mục tiêu niêm yết cổ phiếu D2D tại Hose đúng vào ngày 14/08/2009.

## **2. Định hướng phát triển**

- Công ty D2D đã xác định một lộ trình định hướng phát triển với những mục tiêu chiến lược cụ thể cho từng giai đoạn. Thúc đẩy nhanh thủ tục và triển khai thi công các dự án BĐS đã công bố như dự án khu dân cư đường 5 nối dài giai đoạn 2-phường Thông Nhất- TP Biên Hòa, khu phố chợ Quán Thủ - thị trấn Long Thành, khu dân cư Lộc An- huyện Long Thành, khu dân cư đô thị Thạnh Phú – huyện Vĩnh Cửu...
- Xây dựng Sàn giao dịch bất động sản thành một sàn giao dịch BĐS chuyên nghiệp với đầy đủ các ngành nghề kinh doanh của một sàn giao dịch BĐS.
- Tích cực mở rộng sự hợp tác với các công ty trong và ngoài nước có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực để học hỏi và nâng cao hiệu quả của dự án đầu tư.

- Quản trị doanh nghiệp theo hướng hiện đại hóa, kết hợp với việc xây dựng một tập thể nhân viên năng động, sáng tạo và bản lĩnh, tiến tới xây dựng được văn hóa doanh nghiệp mang màu sắc của D2D.

## **II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **1. Báo cáo đánh giá tình hình triển khai các dự án và kết quả hoạt động SXKD năm 2009:**

#### **1.1. Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2:**

- Địa điểm: Xã Hiệp Phước + xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;  
- Quy mô diện tích dự án: 331 ha, trong đó Diện tích đất thu hút đầu tư : 290 ha;  
- Diện tích đất đã ký hợp đồng cho thuê lại đất: 276 ha (tỷ lệ 95% diện tích đất thu hút đầu tư);

- Tổng số nhà đầu tư vào Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 đến nay: 53 doanh nghiệp (trong đó 44 doanh nghiệp nước ngoài và 09 doanh nghiệp trong nước);

- Tổng nguồn vốn của các nhà đầu tư vào KCN. Nhơn Trạch 2: 1.500 triệu dollar Mỹ;

- Tổng mức vốn công ty đã đầu tư: 200 tỷ đồng;
- Hạng mục công trình đã đầu tư tại KCN. Nhơn Trạch 2 bao gồm:
  - Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống giao thông toàn khu;
  - Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống cấp nước toàn khu;
  - Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa toàn khu;
  - Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống thoát nước bản toàn khu;
  - Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống điện trung thế toàn khu;
  - Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống điện chiếu sáng đường giao thông 5A và 5C;
  - Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống cây xanh trên các trục đường giao thông;
  - Đầu tư hoàn chỉnh Nhà máy xử lý nước thải công nghiệp công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (giai đoạn 1);
    - Đầu tư hoàn chỉnh 5 công chào 5A, 5C, 6A, 7A, 7C.

Trong năm 2009, Công ty đã tiếp tục đầu tư:

- Hệ thống chống sét lan truyền;
- Mở rộng bể chứa nước thải của Nhà máy xử lý nước thải công nghiệp;
- Lập thủ tục thu hồi thêm 20 ha để bổ sung diện tích cây xanh của Khu công nghiệp (đảm bảo mật độ cây xanh theo quy định chiếm 10% diện tích KCN);
  - Thực hiện đảm bảo các công việc duy tu bảo dưỡng định kỳ, vệ sinh, chăm sóc cây xanh, thực hiện công tác an ninh trong KCN và công tác bảo vệ môi trường theo quy định.

#### **1.2. Dự án Khu dân cư đường 5 nối dài (giai đoạn 1):**

- Địa điểm: phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô diện tích dự án: 31,9 ha;
- Tổng vốn công ty đã thực hiện đầu tư: 190.000 triệu đồng;



- Hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được đầu tư hoàn chỉnh;
- Thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất ở: 1154 hồ sơ (tổng số yêu cầu 1211 hồ sơ), đạt tỷ lệ: 95,3 %.

### **1.3. Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:**

- Địa điểm: phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
  - Quy mô diện tích dự án: 36,68 ha;
  - Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2007 đến 2013;
  - Hình thức đầu tư: đầu tư phân kỳ, chia làm 2 giai đoạn đầu tư, trong đó:
    - \* Giai đoạn 1: quy mô diện tích 20,18 ha;
    - \* Giai đoạn 2: quy mô diện tích 16,5 ha.
  - Các công việc đã triển khai đến nay:
    - \* Thủ tục pháp lý của dự án:
      - Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa số: 2478/QĐ-UBND ngày 01/08/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;
      - Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa” số: 1049/QĐ-UBND ngày 31/03/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;
      - Quyết định phê duyệt phương án về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa số: 4626/QĐ-UBND ngày 26/12/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.
    - \* Các hồ sơ kỹ thuật đã triển khai:
      - Hoàn thành việc lập dự án đầu tư;
      - Hoàn thành công tác bản đồ địa chính;
      - Hoàn thành lập bản đồ chồng ghép quy hoạch lên bản đồ địa chính;
      - Đang tiến hành thiết lập các hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục hạ tầng: Hệ thống đường giao thông nội bộ; Hệ thống thoát nước khu dân cư; San nền toàn khu; Hệ thống cấp nước toàn khu; Hệ thống cấp điện toàn khu; Hệ thống điện chiếu sáng toàn khu; Hệ thống công viên- cây xanh toàn khu.
    - \* Công tác đất đai, bồi thường giải tỏa, thu hồi đất:
      - Đã thực hiện việc thỏa thuận đền bù, giải phóng mặt bằng với diện tích: 14,53 ha, tổng chi phí đền bù thu hồi: 96.650 triệu đồng;
- Trong đó phần diện tích thu hồi và bàn giao cho Công ty liên doanh Berjaya-D2D: 2,5 ha (Dự án Khu phức hợp 2,1 ha và Khách sạn 5 sao 0,4 ha).

### **1.4. Dự án Khu dân cư Lộc An, huyện Long Thành:**

- Địa điểm: Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô diện tích dự án: 41,166 ha;
- Tổng mức đầu tư dự án: 114.000 triệu đồng;
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2008 đến 2013;
- Các công việc đã triển khai đến nay:
  - \* Thủ tục pháp lý của dự án:



- Quyết định giới thiệu địa điểm đầu tư dự án Khu dân cư Lộc An, huyện Long Thành số: 7508/QĐ-UBND ngày 31/07/2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu dân cư Lộc An, huyện Long Thành số: 764/QĐ-UBND ngày 11/03/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;
- Giấy Chứng nhận đầu tư số: 47121000103 ngày 28/01/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số: 3090/QĐ-UBND ngày 27/09/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định thu hồi đất số: 2217/QĐ-UBND ngày 11/07/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;

\* Các hồ sơ kỹ thuật đã triển khai:

- Hoàn thành công tác lập dự án đầu tư;
- Hoàn thành công tác bản đồ địa chính;
- Hoàn thành lập bản đồ chồng ghép quy hoạch lên bản đồ địa chính;
- Đã thực hiện việc thiết lập các hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục hạ tầng: Hệ thống đường giao thông nội bộ; Hệ thống thoát nước khu dân cư; San nền toàn khu; Hệ thống cấp nước toàn khu; Hệ thống cấp điện toàn khu; Hệ thống điện chiếu sáng toàn khu; Hệ thống công viên - cây xanh toàn khu.

\* Công tác đất đai, bồi thường giải tỏa, thu hồi đất:

- Đã thực hiện việc thỏa thuận bồi thường cây cao su với Tập đoàn Cao su Việt Nam và Tổng công ty Cao su Đồng Nai, giá trị bồi thường: 14.799 triệu đồng;
- Tổng công ty Cao su Đồng Nai đang tiến hành công tác thanh lý cây cao su và chuẩn bị thực hiện bàn giao đất.

**1.5. Dự án Khu phố chợ và Chợ mới Quán Thủ, huyện Long Thành:**

- Địa điểm: Khu Cầu Xéo, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô diện tích dự án: 14,095 ha;
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2007 đến 2011;
- Tổng mức đầu tư dự án: 302.000 triệu đồng;
- Các công việc đã triển khai đến nay:

\* Thủ tục pháp lý của dự án:

- Quyết định giới thiệu địa điểm đầu tư dự án Khu phố chợ và Chợ mới Quán Thủ, huyện Long Thành số: 1492/UBND-CNN ngày 05/03/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu phố chợ và Chợ mới Quán Thủ, huyện Long Thành số: 822/QĐ-UBND ngày 19/03/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;
- Giấy Chứng nhận đầu tư số: 47121000080 ngày 06/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số: 3052/QĐ-UBND ngày 24/09/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;

• Quyết định thu hồi đất số: 2219/QĐ-UBND ngày 11/07/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai;

\* Các hồ sơ kỹ thuật đã triển khai:

- Hoàn thành công tác lập dự án đầu tư;
- Hoàn thành công tác bản đồ địa chính;
- Hoàn thành lập bản đồ chồng ghép quy hoạch lên bản đồ địa chính;
- Đã thực hiện việc thiết lập các hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạ tầng: Hệ thống đường giao thông nội bộ; Hệ thống thoát nước khu dân cư; San nền toàn khu; Hệ thống cấp nước toàn khu; Hệ thống cấp điện toàn khu; Hệ thống điện chiếu sáng toàn khu; Hệ thống công viên - cây xanh toàn khu.

\* Công tác đất đai, bồi thường giải tỏa, thu hồi đất:

- Công ty đã tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng với diện tích thu hồi: 13,52 ha (trên diện tích dự án 14,095 ha, tỷ lệ đạt: 96 %)
- Tổng giá trị chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đến nay: 50.502 triệu đồng;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định thu hồi đất số: 2219/QĐ-UBND ngày 11/07/2008 với diện tích thu hồi: 14,2 ha.

\* Tiến độ đầu tư xây dựng dự án đến nay:

Các hạng mục công trình thuộc dự án Khu phố chợ và Chợ mới Quán Thủ, huyện Long Thành đã được đầu tư xây dựng như sau:

- San lấp mặt bằng toàn khu;
- Tuyến cống thoát nước mưa 1500;
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật - giao thông;
- Nhà tái định cư B2-24 và B2-25;
- Hệ thống cấp nước toàn khu;
- Hệ thống điện toàn khu.

\* Tổng mức đầu tư dự án tính đến hiện nay: 100.922 triệu đồng, trong đó:

- Kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 50.502 triệu đồng;
- Kinh phí tư vấn, quy hoạch, thiết kế: 2.768 triệu đồng;
- Kinh phí xây dựng các hạng mục công trình: 47.652 triệu đồng.

#### **1.6. Dự án Khu dân cư Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai:**

- Địa điểm: Xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô diện tích dự án: 181 ha;
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2008 đến 2015;
- Tổng mức đầu tư dự án: 964.000 triệu đồng;
- Các công việc đã triển khai đến nay:

\* Thủ tục pháp lý của dự án:

- Triển khai hoàn thành Hồ sơ thiết kế quy hoạch 1/500, gửi trình Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu tổ chức phê duyệt;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định phê duyệt phương án đền bù tổng thể số: 2857/QĐ-UBND ngày 30/09/2009;



- Đang triển khai hồ sơ đề cấp Giấy chứng nhận đầu tư;
- Đang triển khai hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường.

## 2. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2009:

Năm 2009, kinh tế thế giới đang trên đà suy giảm tác động đến nền kinh tế Việt Nam, để đảm bảo sự ổn định, cân đối thu chi ngân sách, giảm lạm phát, nền kinh tế cần có sự điều chỉnh một số chỉ tiêu kinh tế quan trọng; Quốc Hội đã tiến hành điều chỉnh giảm chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế và cân đối các chỉ tiêu thu chi ngân sách cho phù hợp với tình hình nhiệm vụ thực tế;

Công D2D ngoài tác động sự suy giảm kinh tế nêu trên, lại tiếp nhận thêm một sự mất mát khá lớn dẫn đến thay đổi cơ cấu nhân sự đột ngột, vừa tìm hiểu những công việc đã làm và tiếp tục nghiên cứu phát triển, bản thân công ty hoạt động chính trên 2 lãnh vực kinh doanh chính: Xây dựng kết cấu hạ tầng - kinh doanh khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản, nên chịu sự tác động rất lớn từ nguyên nhân nêu trên;

Tuy nhiên, trong năm 2009, với sự nỗ lực không ngừng ngoài tiềm lực tài chính vốn có, sự chỉ đạo điều hành của tập thể lãnh đạo và đội ngũ cán bộ công nhân viên công ty đã thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được giao, hoàn thành nhiệm vụ. Các chỉ tiêu thực hiện được trong năm 2009 như sau:

### 2.1. Chỉ tiêu tài chính hợp nhất năm 2009:

Chỉ tiêu	Kế hoạch (triệu đồng)	Thực hiện (triệu đồng)	Tỷ lệ thực hiện (%)
1. Doanh thu	160.000	230.406	144
2. Lợi nhuận	60.000	62.231	103,7
3. Nộp Ngân sách	24.500	52.547	214,5

### 2.2. Chỉ tiêu tài chính của công ty D2D năm 2009:

Chỉ tiêu	Kế hoạch (triệu đồng)	Thực hiện (triệu đồng)	Tỷ lệ thực hiện (%)
1. Doanh thu	100.000	108.521	108,5
2. Lợi nhuận	48.000	52.127	108,6
3. Nộp Ngân sách	24.500	44.167	180,3

## 3. Cơ cấu tổ chức, quản trị nhân sự:

### 3.1 Cơ cấu tổ chức:

Công ty Cp. Phát triển Đô thị Công nghiệp 2 (D2D) được bố trí theo cơ cấu tổ chức như sau:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị: 05 thành viên (Chủ tịch HĐQT chuyên trách và 03 thành viên kiêm nhiệm);



- Ban kiểm soát: 03 thành viên (01 thành viên kiêm nhiệm là cán bộ quản lý);
- Ban Tổng giám đốc: 02 thành viên;
- Phòng Tổ chức- Hành chính: 19 người (01 Trưởng phòng, 01 P. Trưởng phòng và 03 nhân viên, 07 bảo vệ, 05 lái xe, 02 tạp vụ);
- Phòng Kế toán- Tài vụ: 06 người (01 Trưởng phòng kiêm Kế toán trưởng, 01 P. Trưởng phòng và 04 nhân viên);
- Phòng Kế hoạch: 10 người (01 Trưởng phòng, 01 P. Trưởng phòng và 08 nhân viên);
- Phòng Kỹ thuật: 10 người (01 Trưởng phòng, 01 P. Trưởng phòng và 08 nhân viên);
- Phòng Quản lý KCN. Nhơn Trạch 2: 19 người (01 Trưởng phòng, 01 P. Trưởng phòng, 03 nhân viên, 12 bảo vệ, 01 lái xe, 01 tạp vụ);
- Sàn giao dịch Bất động sản D2D: 04 người (01 Giám đốc và 03 nhân viên);
- Ban Quản lý dự án KDC. phường Thống Nhất- Biên Hòa;
- Ban Quản lý dự án Khu phố chợ Quán Thủ- Long Thành;
- Ban Quản lý dự án KDC. Lộc An- Long Thành;
- Ban Quản lý dự án KDC. Thạnh Phú- Vĩnh Cửu.

### **3.2. Tình hình biến động nhân sự trong năm 2009:**

#### **a./ Đối với Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2009, Hội đồng quản trị đã có thay đổi như sau:

- \* Thay đổi vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị (tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 kỳ họp ngày 25/04/2009);
- \* Thay đổi 01 thành viên Hội đồng quản trị (tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 kỳ họp ngày 25/04/2009);

*Lý do: Thành viên Hội đồng quản trị giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT qua đời.*

#### **b./ Đối với Ban Kiểm soát: không thay đổi;**

#### **c./ Đối với Ban Tổng giám đốc:**

Trong năm 2009, Ban Tổng giám đốc đã có thay đổi như sau:

- \* Thay đổi vị trí Tổng giám đốc theo quyết định số 01/05/QĐ-HĐQT ngày 27/04/2009 (*lý do: Tổng giám đốc cũ qua đời*);
- \* Bỏ nhiệm 01 Phó Tổng giám đốc theo quyết định số 02/05/QĐ-HĐQT ngày 27/04/2009;
- \* Miễn nhiệm 01 Phó Tổng giám đốc theo quyết định số 03/05/QĐ-HĐQT ngày 27/04/2009 (*lý do: để giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị*).

#### **d./ Đối với nhân viên công ty:**

Số nhân viên công ty đầu năm 2009: 70 người;

Số nhân viên công ty cuối năm 2009: 72 người;

*Trong đó:*

- Trình độ Đại học trở lên: 40 người
- Trình độ Cao đẳng: 01 người

- Trình độ Trung cấp: 03 người
- Lao động khác: 28 người
- \* Giám do nghi việc: 02 người;
- \* Giám do hình thức kỷ luật: 0;
- \* Tuyển nhân viên mới: 06 người (06 trình độ Đại học).

Tất cả cán bộ công nhân viên công ty đều được đăng ký lao động, đăng ký bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và khám sức khỏe định kỳ theo luật định;

Cán bộ công nhân viên tuân thủ khá tốt nội quy lao động, nội quy công ty và các quy chế làm việc do Tổng giám đốc ban hành;

Các chế độ báo cáo, giao ban định kỳ và đột xuất đều được duy trì thường xuyên và thực hiện tốt; Nội bộ trong công ty giữ được mối quan hệ đoàn kết tốt, có ý thức xây dựng công ty và có tinh thần tiết kiệm.

#### **4. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010:**

Năm 2010, nền kinh tế Việt Nam đang từng bước phục hồi, tuy nhiên sự tác động của suy giảm kinh tế vẫn đang còn có nhiều ảnh hưởng dẫn đến sẽ còn ít nhiều khó khăn trong công tác sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp;

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng sẽ gặp không ít khó khăn bởi chính sách mới liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chính sách liên quan đến tái định cư,... công ty sẽ phải đối mặt với khó khăn trong việc xác định giá đất, các chính sách hỗ trợ bồi thường tăng cao;

Đối với lĩnh vực kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, công ty cũng gặp phải khó khăn trong việc liên quan các chính sách về thuê đất khu công nghiệp;

Tuy nhiên với khả năng tài chính hiện có, những kinh nghiệm đúc kết trong kinh doanh bất động sản mà công ty thực hiện trong thời gian qua, cùng với sự điều hành của Ban lãnh đạo, tập thể cán bộ công nhân viên quyết tâm thực hiện các mục tiêu trong năm 2010 được xác định như sau:

##### **4.1. Kế hoạch triển khai dự án:**

###### **a./ Dự án Khu phố chợ và chợ Quán Thủ Long Thành:**

- Tổng số lô đất: 425 lô, trong đó: phục vụ tái định cư khoảng 100 lô; bán kinh doanh: 325 lô.

- Tổng số sạp, kiot nhà lồng chợ: 685, số sạp tại chợ tự sản tự tiêu: 240.

*Năm 2010 tập trung thực hiện dự án như sau:*

- Khởi công giai đoạn 2 hạ tầng kỹ thuật: hệ thống giao thông; hệ thống điện toàn khu; hệ thống cấp nước toàn khu ...

- Khởi công xây dựng các khu nhà mặt tiền chợ và khởi công xây dựng chợ khi đủ điều kiện.

- Lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho các lô đất kinh doanh, nhà lồng chợ và chợ tự sản tự tiêu.

- Bán một số lô đất, nhà khi đủ điều kiện.



- Hoàn chỉnh khâu thiết kế lập dự toán đối với các hạng mục còn lại.
- Thực hiện công tác đền bù giải tỏa đối với phần đất còn lại, ưu tiên giải tỏa 01 hộ dân còn lại trong khu vực đất nhà lồng chợ và sẽ tiến hành làm lễ khởi công xây dựng nhà lồng chợ khi bồi thường giải tỏa xong hộ dân này.
- Phối hợp với các cơ quan chức năng của huyện Long Thành trong thực hiện xét và bố trí tái định cư, thực hiện tổng thể các bước thủ tục về đền bù giải tỏa chợ Long Thành cũ và lên phương án di dời các hộ kinh doanh mua bán về chợ Quán Thủ.

**b./ Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất (giai đoạn 2):**

Dự án này được phân kỳ 2 giai đoạn, trong đó giai đoạn đầu thực hiện bao gồm:

- Tổng diện tích : 17,68 ha.
- Khu phía Bắc: 4,81 ha, số căn hộ bán kinh doanh là 70 căn hộ.
- Khu phía Nam: 12,87 ha với tổng số căn hộ là 621 căn hộ, trong đó: phục vụ tái định cư 355 căn hộ, bán hỗ trợ và bán kinh doanh: 266 căn hộ.

*Năm 2010 tập trung thực hiện giai đoạn đầu của dự án như sau:*

- Lập thủ tục hồ sơ thiết kế một phần khu dân cư phía Bắc, giao hạ tầng cho liên doanh Berjaya-D2D, tiếp tục bồi thường giải tỏa phần đất song song với đường ray xe lửa để thi công hệ thống thoát nước.
- Khu vực phía Nam tiếp tục bồi thường theo phân kỳ đầu tư, thi công một phần hạ tầng khu dân cư phía Nam phục vụ tái định cư và kinh doanh.
- Lập thủ tục thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất kinh doanh đã thỏa thuận đền bù xong, chuẩn bị kế hoạch xây dựng nhà bán trong năm 2011.

**c./ Dự án Khu dân cư Lộc An - Long Thành:**

- Tổng số lô đất: 791 lô, trong đó: phục vụ tái định cư khoảng 270 lô; bán kinh doanh: 521 lô.

*Năm 2010 tập trung thực hiện dự án như sau :*

- Tiến hành bồi thường cho Tổng công ty Cao su Đồng Nai theo sự thỏa thuận của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam.
- Giải phóng mặt bằng và xây dựng một phần hạ tầng khu tái định cư và khu đất kinh doanh.
- Lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phần đất kinh doanh để ổn định giá trong năm 2010 và dự kiến đầu tư cơ bản trong năm 2011 để có thể kinh doanh từ năm 2011.

**d./ Dự án Chung cư A1 và khối liên thông A1-A2 đường Nguyễn Ái Quốc Tp Biên Hòa :**

Dự án xây dựng chung cư 13 tầng bao gồm 214 căn hộ với diện tích sàn xây dựng 27.653 m<sup>2</sup>, giá trị tổng dự toán là 131 tỷ đồng. Dự án này công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng- kinh doanh với Công ty cổ phần Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC, tỷ lệ Công ty D2D góp vốn 60% và DTC góp vốn 40% đã triển khai thực hiện đầu tư ngày 15/01/2010, dự kiến hoàn thành sau 22 tháng. Đây là dự án được bao tiêu sản phẩm do UBND thành phố Biên Hòa đặt hàng (Hợp đồng mua bán chung cư A1 số 37/HĐKT-D2D ký ngày 12/03/2008 giữa bên bán là Công ty cổ phần Phát triển Đô thị



Công nghiệp số 2 và bên mua là UBND thành phố Biên Hòa). Năm 2010 theo tiến độ sẽ hoàn thành cơ bản phần xây thô.

**e./ Dự án Khu dân cư đô thị Thạnh Phú - Vĩnh Cửu:**

Tiếp tục thực hiện đầy đủ các cơ sở pháp lý trong quy hoạch, hồ sơ thiết kế kỹ thuật, trong công tác đền bù, ... để chuẩn bị cho việc triển khai dự án trong năm 2011.

**f./ Các dự án do công ty CP Xây dựng số 2 Đồng Nai - DN2 (công ty con) thực hiện:**

- Tiếp tục thực hiện công tác xây lắp đối với các công trình dở dang của năm 2009: Chung cư 11 tầng đường Nguyễn Văn Trỗi - Biên Hòa, Bệnh viện đa khoa huyện Vĩnh Cửu, Công ty TNHH Halla Việt Nam, Công ty TNHH Da Luen, Công ty TNHH Pro Mak.

- Thực hiện công tác xây lắp đối với các công trình đã ký hợp đồng cho năm 2010: Công ty Hualon Corporation VN, Công ty cổ phần Định Quán.

**4.2 Chỉ tiêu kế hoạch thực hiện năm 2010:**

**a./ Chỉ tiêu kế hoạch tài chính hợp nhất năm 2010 :**

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2010 (triệu đồng)
1. Doanh thu	230.000
2. Lợi nhuận	55.500
3. Nộp Ngân sách	30.000

**b./ Chỉ tiêu kế hoạch tài chính công ty D2D năm 2010 :**

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2010 (triệu đồng)
1. Doanh thu	120.000
2. Lợi nhuận	50.000
3. Nộp Ngân sách	25.000
4. Cổ tức (%)	20

**4.3. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch SXKD 2010:**

**a./ Công tác đối ngoại:**

- Làm tốt công tác đối ngoại để nhận được sự chỉ đạo kịp thời của lãnh đạo các ngành, các cấp.

- Tiếp tục duy trì mối quan hệ sâu rộng trong quá trình SXKD để có được sự đồng thuận, giúp đỡ và hướng dẫn kịp thời nhằm nâng cao chất lượng quản lý, thực hiện tốt hơn chính sách pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh tế của dự án.

**b./ Công tác tổ chức cơ cấu và nhân sự:**

- Tiếp tục hoàn thiện tổ chức bộ máy trên cơ sở gọn nhẹ và hiệu quả.

- Cấp ủy chi bộ cơ sở phải chấp hành tốt các Nghị quyết chủ trương đường lối của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước, thực hiện sinh hoạt định kỳ, tăng cường kiểm



tra giám sát Đảng viên và quần chúng trong thực hiện Điều lệ Đảng, thực hiện tốt chế độ hội họp báo cáo gắn trách nhiệm của người đảng viên với nhiệm vụ công tác chuyên môn được giao.

- Làm tốt công tác đào tạo và đào tạo lại để nâng cao chất lượng công tác của CBCNV, trong năm 2010 công ty dự trù chi 100 triệu đồng để đào tạo bồi dưỡng cho cán bộ chủ chốt nhằm nâng cao trình độ quản lý trình độ chuyên môn và ngoại ngữ.

- Thực hiện phân công phân nhiệm rõ ràng, chuyên môn hóa trong công việc.

- Làm tốt công tác họp giao ban để trao đổi công việc, chia sẻ thông tin, phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận, phòng ban.

#### **c./ Chính sách về thu nhập:**

- Thực hiện rà soát và điều chỉnh lương cho người lao động, cố gắng duy trì mức lương và thu nhập không thấp hơn năm trước để kích thích CBCNV đóng góp công sức nhiều hơn cho công ty.

- Xây dựng tiêu chí đánh giá CBCNV làm cơ sở trong hoạch định chính sách tiền lương, tiền thưởng.

- Nghiên cứu chính sách đối với cán bộ chủ chốt để ổn định bộ máy và tạo điều kiện để đóng góp công sức nhiều hơn cho công ty.

#### **d./ Công tác thực hành tiết kiệm chống lãng phí:**

- Thực hiện việc xây dựng các định mức về quản lý chi phí trên cơ sở vừa đảm bảo tiết kiệm vừa phải hoàn thành nhiệm vụ được giao, quản lý chi phí phải gắn với hiệu quả hoạt động.

- Thực hành công tác tiết kiệm chống lãng phí trong hoạt động xây dựng cơ bản, thực hiện dự án phải trên cơ sở tiết kiệm nhưng phải đảm bảo chất lượng công trình, thực hiện các bước theo trình tự và đúng quy định của Nhà nước.

#### **e./ Công tác thị trường:**

Sàn Giao dịch bất động sản phải làm tốt công tác tiếp thị, tham mưu trong lĩnh vực hồ sơ quản lý dự án, kinh doanh nhà và đất ở, trước mắt tập trung cho hoạt động của công ty, từng bước nắm bắt thị trường để mở rộng phạm vi hoạt động.

#### **f./ Công tác xã hội từ thiện:**

Làm tốt công tác xã hội từ thiện trên cơ sở nguồn quỹ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

### **III. GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN**

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty kiểm toán DTL, thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2009 theo đúng qui định của pháp luật về kế toán.

- Ý kiến của kiểm toán viên: Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của công ty vào ngày 31/12/2009 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.



#### IV. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

##### 1. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

###### 1.1 Hội đồng quản trị:

a- Hội đồng quản trị gồm 5 người do Đại hội đồng cổ đông biểu quyết, trong đó có 2 thành viên không điều hành

b- Hoạt động của Hội đồng quản trị

Năm 2009 đến nay, Hội đồng quản trị đã tổ chức 14 phiên họp để thông qua một số nội dung như sau:

- Góp vốn đầu tư vào Công ty Cp. Xây dựng An Khánh;
- Công tác điều hành HĐQT, Ban Tổng giám đốc (giải quyết việc Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc qua đời) và miễn nhiệm 01 Phó Tổng giám đốc và bổ nhiệm mới 01 Phó Tổng giám đốc;
- Bổ trí người đại diện vốn đầu tư của Công ty vào Công ty Cp. Xây dựng số 2 Đồng Nai (DN2 - công ty con);
- Công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009;
- Chi trả cổ tức 6 tháng đầu năm 2009 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ;
- Công tác tổ chức việc niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM;
- Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Liên doanh Berjaya-D2D;
- Xác định giá bán 18 căn nhà liên kết kinh doanh cùng Công ty Cp. Xây dựng Cổ Loa Thành và Công ty Cp. Đầu tư Kiến trúc và Xây dựng DTC;
- Đóng góp các Dự thảo: Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT; Quy chế quản lý tài chính; Quy chế quản lý vốn đầu tư;
- Thông qua mô hình xây dựng Văn phòng HĐQT;
- Thông qua các nhân sự Người đại diện phần vốn của công ty vào doanh nghiệp khác;
- Công tác tổ chức nhân sự;
- Xây dựng mô hình quản lý theo hệ thống chất lượng ISO; hệ thống thông tin mạng và hệ thống văn phòng điện tử M-office;
- Chi trả cổ tức 6 tháng cuối năm 2009 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ;
- Công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010.

###### 1.2 Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát gồm 3 người, trưởng ban kiểm soát là người bên ngoài công ty (đại diện vốn Nhà nước), 01 người thuộc công ty và 01 người ngoài công ty.

- Hoạt động của ban kiểm soát:

Trong năm 2009, BKS đã kiểm tra việc thực hiện điều lệ, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, việc thực hiện chế độ tài chính kế toán, kiểm tra các báo cáo tài chính tháng, quý, năm, việc trích lập và sử dụng các quỹ, giám sát các dự án đầu tư của công ty.

###### 1.3 Thù lao của Hội đồng quản trị và ban kiểm soát:



Mọi chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị và ban kiểm soát đều được trả công khai trong mức qui định của Đại hội đồng cổ đông( 0,5% lợi nhuận sau thuế)

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao/ tháng
<b>Hội đồng quản trị</b>			
1	Ngô Đức Thành	Chủ tịch HĐQT	2.000.000 đ
2	Nguyễn Xuân Đình	P.chủ tịch HĐQT	1.600.000 đ
3	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT	1.200.000 đ
4	Phạm Uyên Nguyên	Thành viên HĐQT	1.200.000 đ
5	Trương Lưu	Thành viên HĐQT	1.200.000 đ
<b>Ban kiểm soát</b>			
1	Bì Long sơn	Trưởng ban kiểm soát	1.200.000 đ
2	Hồ Đình Thái	Thành viên BKS	1.000.000 đ
3	Phan Quốc Anh	Thành viên BKS	1.000.000 đ

## 2. Thống kê về cổ đông

Cơ cấu cổ đông đến ngày 20/04/2010 theo danh sách chốt của trung tâm lưu ký chứng khoán TP Hồ Chí Minh như sau:

### Cơ cấu cổ đông trong nước

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ cổ phần(%)
Cá nhân	960	3.331.204	31,13
Tổ chức	11	7.231.530	67,58
<b>Cộng</b>	<b>971</b>	<b>10.562.734</b>	<b>98,72</b>

### Thông tin về cổ đông lớn

Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hòa: 6.174.000 CP ( chiếm 57,7%)

**Cơ cấu cổ đông nước ngoài**

<b>Cổ đông</b>	<b>Số lượng cổ đông</b>	<b>Số lượng cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ cổ phần(%)</b>
Cá nhân	13	31.476	0,29
Tổ chức	3	105.790	0,99
<b>Cộng</b>	<b>16</b>	<b>137.266</b>	<b>1,28</b>

Biên Hòa, ngày 09 tháng 05 năm 2010

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
*Nguyễn Xuân Đình*