

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

**D2D**



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG  
SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022  
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT  
KINH DOANH NĂM 2023**



**BÁO CÁO  
TÌNH HÌNH  
SẢN XUẤT  
KINH DOANH  
NĂM 2022**



**1 THÔNG TIN CHUNG**

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

**6 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG  
NĂM 2022**

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Hoạt động thi đua và các hoạt động khác





## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất  
kinh doanh năm 2022

Tình hình tài chính năm 2022

Kế hoạch phát triển năm 2023

Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2023

Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện  
kế hoạch năm 2023

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các  
mặt hoạt động của Công ty

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản  
trị đối với Ban Tổng giám đốc và các  
cán bộ quản lý khác

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt  
động của Ban Tổng giám đốc công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội  
đồng quản trị

## QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2022

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản  
lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban  
Tổng giám đốc và Ban kiểm soát



# **D2D**

## **THÔNG TIN CHUNG**

- 1. Thông tin khái quát**
- 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**
- 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**
- 4. Định hướng phát triển**



## 1. Thông tin khái quát

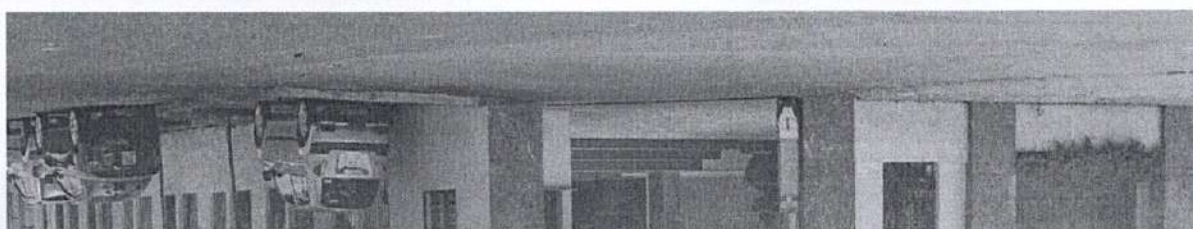
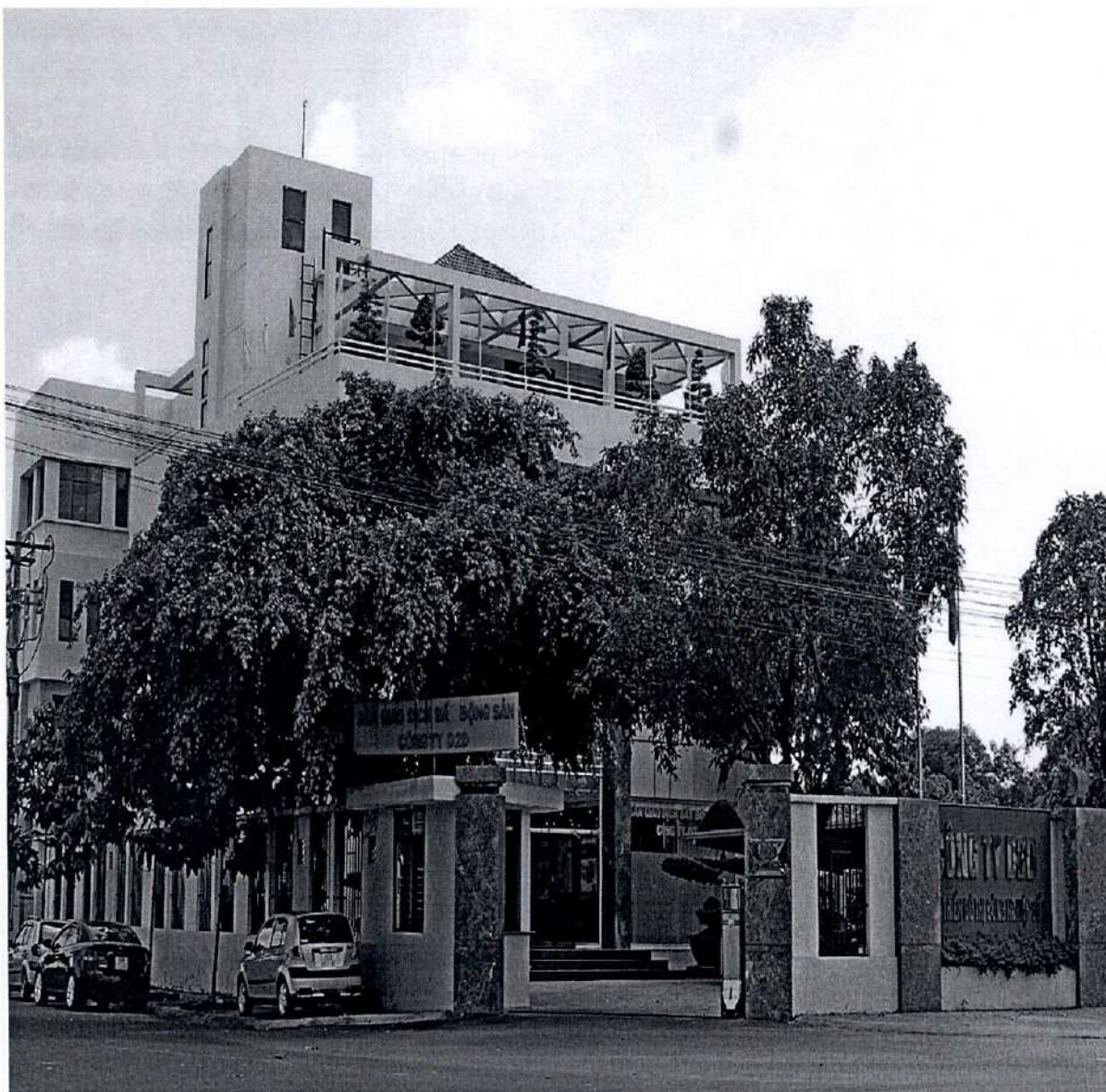
Tên giao dịch		<b>CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2</b>
Tên viết tắt		<b>CÔNG TY D2D</b>
Giấy CNĐKDN		3600259560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 20/05/2021
Vốn điều lệ		303.047.580.000 đồng
Địa chỉ		H22, đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại		(0251) 3817 742
Số fax		(0251) 3817 768
Website		<a href="http://www.d2d.com.vn">www.d2d.com.vn</a>
Email		<a href="mailto:d2d@d2d.com.vn">d2d@d2d.com.vn</a>
Mã cổ phiếu		<b>D2D</b>
Logo Công ty		



## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

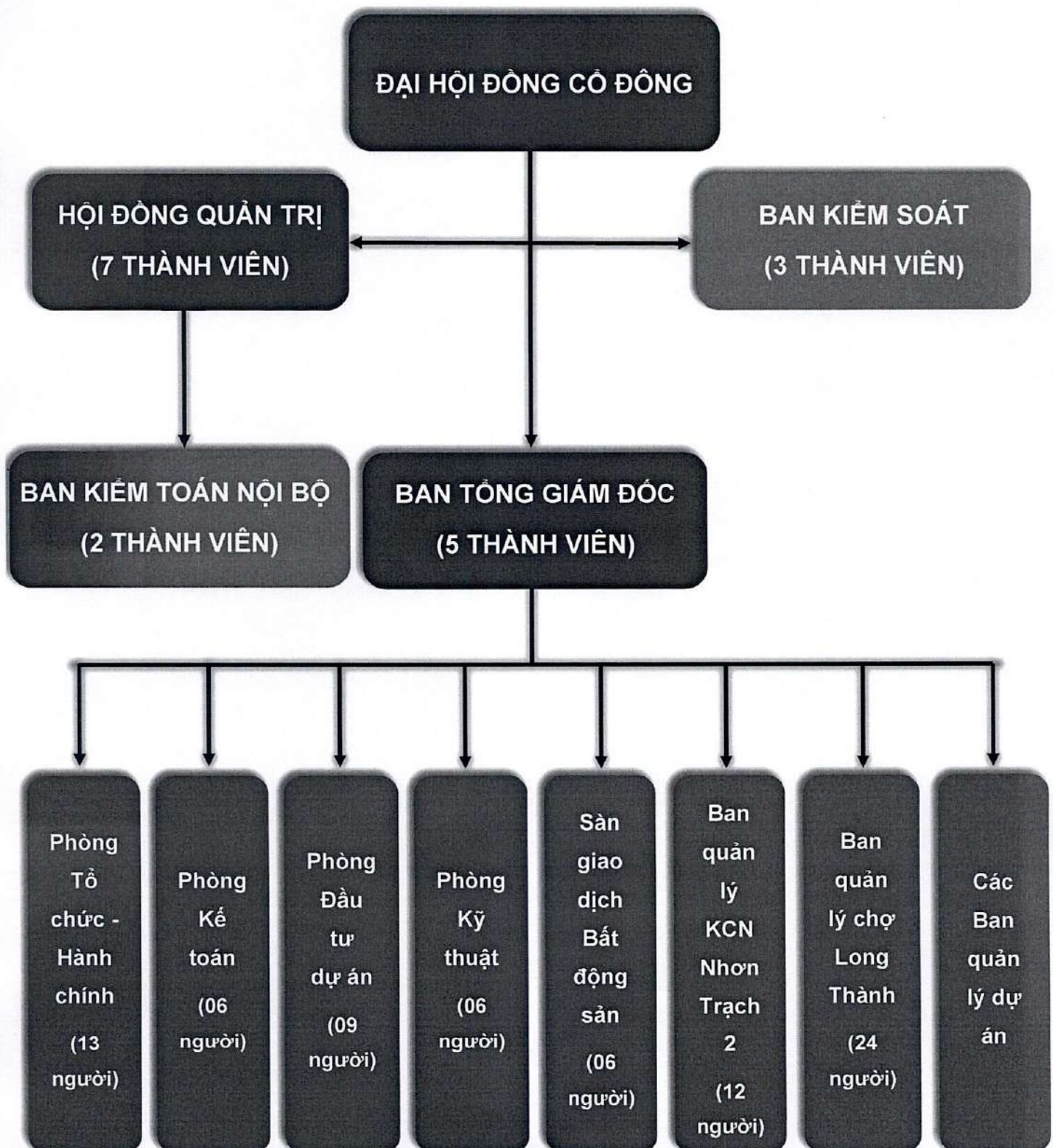
**Ngành nghề kinh doanh chính:** Đầu tư kinh doanh bất động sản, khu công nghiệp và khu dân cư, đầu tư kinh doanh chợ.

**Địa bàn kinh doanh chính:** Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, cho thuê lại đất và nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức, đầu tư kinh doanh chợ Long Thành tại huyện Long Thành và kinh doanh các dự án bất động sản tại tỉnh Đồng Nai.





### 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý





## 4. Định hướng phát triển

1

### CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Mục tiêu của Công ty là huy động và sử dụng vốn có hiệu quả theo các ngành nghề kinh doanh được cấp phép. Đồng thời nâng cao hiệu quả và tối đa hóa các khoản lợi nhuận, tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động, tăng lợi tức cho các cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước, đóng góp tích cực vào sự phồn vinh và phát triển của xã hội, không ngừng phát triển Công ty ngày càng lớn mạnh.

2

### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

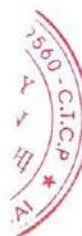
D2D sẽ tiếp tục đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, đầu tư phát triển hạ tầng các khu đô thị mới, đặc biệt là TP. Biên Hòa góp phần giải quyết các vấn đề về nhà ở, phát triển đô thị và giao thông. Bên cạnh đó, D2D sẽ quan tâm đầu tư các dự án nhà ở xã hội phục vụ cho công nhân tại các khu công nghiệp và sẽ xem xét xin đầu tư các dự án về nhà ở cho công nhân an tâm phát triển sản xuất kinh doanh. Cụ thể các chỉ tiêu như sau:

- ✦ Mức tăng trưởng bình quân hàng năm là 5%.
- ✦ Tỷ lệ cổ tức là 30%/năm và tối thiểu là 10%/năm trong các trường hợp tăng vốn điều lệ.

3

### CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tăng trưởng và phát triển kinh tế - xã hội với tốc độ cao, liên tục trong thời gian dài sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến nguồn tài nguyên và để lại hậu quả về môi trường cho thế hệ tương lai. Do đó, Ủy ban Môi trường và Phát triển của Liên hiệp quốc đã đưa ra mục tiêu phát triển bền vững. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, mọi hoạt động kinh doanh của D2D đều ít nhiều tác động đến môi trường và cộng đồng xung quanh. Nhận thức được điều đó, Công ty đã và đang xây dựng các kế hoạch, chính sách nhằm đảm bảo thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường. Ngoài ra, Công ty còn chủ trương tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế- xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.







## **TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022**

- 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022**
- 2. Tổ chức và nhân sự**
- 3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án năm 2022**
- 4. Tình hình tài chính năm 2022**
- 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**
- 6. Hoạt động thi đua và các hoạt động khác**



## 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022

Năm 2022, D2D đạt được những kết quả như sau:

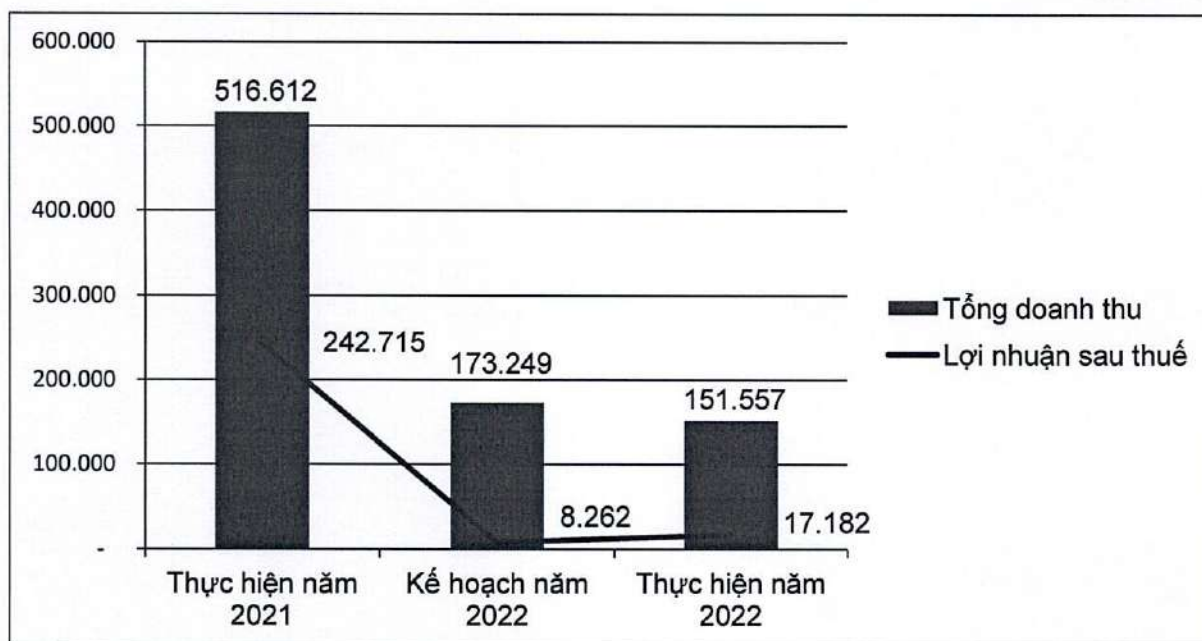
Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Năm 2022		Tỷ lệ thực hiện năm 2022 (%)	
			Kế hoạch điều chỉnh	Thực hiện	So với năm 2021	So với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	516.612	173.249	151.557	29,34	87,48
2	Lợi nhuận trước thuế	303.372	10.200	21.345	7,04	209,26
3	Lợi nhuận sau thuế	242.715	8.262	17.182	7,08	207,96
4	Nộp Ngân sách	60.802	25.500	11.355	18,68	44,53
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	453.984	370.957	258.765	57,00	69,76
6	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu ROE (%)	67,69	2,12	4,45	6,57	209,68
7	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản ROA (%)	13,59		1,03	7,60	

Tổng doanh thu năm 2022 đạt 151.557 triệu đồng, đạt 87,48% kế hoạch năm và 29,34% so với năm 2021. Trong đó, cơ cấu doanh thu của công ty, doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp là lớn nhất chiếm 43,86% tổng doanh thu, tiếp theo doanh thu từ kinh doanh bất động sản chiếm 34,84% tổng doanh thu, doanh thu hoạt động tài chính từ lãi tiền gửi chiếm 12,3% tổng doanh thu, còn lại là doanh thu khác. Năm 2022, lợi nhuận sau thuế đạt 17.182 triệu đồng, chỉ đạt 7,08% so với năm 2021 và đạt 207,96% kế hoạch năm. Tổng doanh thu năm 2022 chủ yếu từ dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và dự án Hợp tác đầu tư kinh doanh xây dựng shophouse tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước. Lợi nhuận năm 2022 chủ yếu từ hiệu quả kinh doanh dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.



Đvt: Triệu đồng



## 2. Tổ chức và nhân sự

### a. Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
1	Hồ Đức Thành	Tổng giám đốc	265.401	0,88	Người đại diện theo pháp luật, người công bố thông tin
2	Hà Quan Dũng	Phó Tổng giám đốc	0	0	
3	Hồ Đình Thái	Phó Tổng giám đốc	17	0	
4	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	0	0	
5	Trần Thị Kim Thu	Phó Tổng giám đốc	4.260	0,01	
6	Trương Lưu	Kế toán trưởng	0	0	
<b>Cộng</b>			<b>269.678</b>	<b>0,89</b>	

### b. Những thay đổi trong Ban điều hành:

Không có.



## c. Tổng số nhân viên:

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)
1	Lao động có trình độ Trung cấp, Đại học trở lên	50
2	Lao động khác	34
Tổng số nhân viên		84

## 3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án năm 2022

## a. Hoạt động đầu tư vốn ra ngoài doanh nghiệp:

STT	Tên đơn vị	Vốn góp (triệu đồng)	Vốn góp theo vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ tức năm 2022 dự kiến (%)
	<b>Đầu tư tài chính</b>				
1	Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250	18.000	11,78	0
2	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	2.500	2.500	5	20
3	Công ty CP Địa ốc Thảo Điền	10.000	4.051	1,35	15
4	Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	11.200	11.200	3,97	0
5	Công ty CP BOT 319 Cờ Đỏ Thuận CTI	20.250	20.250	10	0
6	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	36.000	36.000	9	0
<b>Cộng</b>		<b>91.200</b>	<b>92.001</b>		

## ❖ Tình hình góp vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác trong năm 2022:

Không có.

## ❖ Tình hình thoái vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác trong năm 2022:

Không có.

## ❖ Cổ tức nhận được trong năm 2022 là 1.107.569.905 đồng, bao gồm:

- Công ty CP Địa ốc Thảo Điền (cổ tức năm 2022- 15%): 607.569.905 đồng.
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (cổ tức năm 2021- 20%): 500.000.000 đồng.



**b. Tình hình thực hiện các dự án năm 2022:**

Năm 2022, Công ty D2D tiếp tục triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án như sau:

1. Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2
2. Dự án Chợ Long Thành
3. Dự án Khu dân cư Lộc An
4. Dự án Nhà ở xã hội Lộc An
5. Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất
6. Dự án Khu công nghiệp Châu Đức
7. Dự án Nhà xưởng Châu Đức
8. Dự án 28 căn shophouse Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

**1****Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2:**

1. Địa điểm: Xã Hiệp Phước và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Quy mô diện tích dự án: 331,42 ha, trong đó diện tích đất cho thuê: 281,72 ha. Diện tích đất đã ký hợp đồng cho thuê lại đất là 281,72 ha, đạt tỷ lệ 100% diện tích đất cho thuê.

3. Tổng số nhà đầu tư vào Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 là 55 doanh nghiệp bao gồm 46 doanh nghiệp nước ngoài và 09 doanh nghiệp trong nước với tổng vốn đầu tư khoảng 1,6 tỷ Đô la Mỹ.

4. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 442.477 triệu đồng.

5. Trong năm 2022, công ty thực hiện các công việc như sau:

- Thực hiện công tác quản lý để đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp bao gồm công tác an ninh, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
- Vệ sinh hố ga thoát nước mưa, thoát nước thải toàn khu (định kỳ 2 năm/lần) với chi phí là 1.048 triệu đồng.
- Cải tạo và lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống các trụ nước phòng cháy chữa cháy tại khu công nghiệp với chi phí là 2.752 triệu đồng.
- Lắp đặt trạm quan trắc nước thải tự động của khu công nghiệp với chi phí là 2.394 triệu đồng.
- Duy tu chăm sóc cây xanh tập trung với chi phí là 3.063 triệu đồng.



- Duy tu cống thoát nước mưa, nước thải với chi phí là 18.580 triệu đồng.
- Duy tu bảo trì đèn chiếu sáng khu công nghiệp với chi phí là 734 triệu đồng.
- Duy tu thảm nhựa bù lún đường 5A (đoạn từ Công ty Choong Nam đến Công ty Eclat) với chi phí là 824 triệu đồng.
- Làm hàng rào lưới thép B40 chặn cống đường 7C với chi phí là 26 triệu đồng.
- Bảo trì hệ thống camera với chi phí là 33 triệu đồng.
- Tư vấn về lập hồ sơ xin cấp Giấy phép môi trường với chi phí là 238 triệu đồng.
- Di dời 2 trụ điện và 1 trạm biến áp 3 pha tại văn phòng Ban quản lý với chi phí là 246 triệu đồng.
- Đo vẽ, cắm mốc ranh giới khu đất Công ty Y tế Việt An với chi phí là 12 triệu đồng.
- Sửa chữa máy biến áp 30kVA với chi phí là 43 triệu đồng.
- Tiếp tục mở rộng hồ phòng ngừa ứng phó sự cố từ 10.000-28.000 m<sup>3</sup> với chi phí là 2.356 triệu đồng.
- Tiếp tục cải tạo, sửa chữa hồ hoàn thiện nhà máy xử lý nước thải với chi phí là 1.370 triệu đồng.
- Tiếp tục đầu tư Nhà máy xử lý nước thải (giai đoạn 3), công suất 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm với giá trị đầu tư là 3.675 triệu đồng.





**2 Dự án Chợ Long Thành:**

1. Địa điểm: Khu Cầu Xéo, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. Quy mô diện tích chợ: 2,152 ha.

3. Chợ Long Thành được đầu tư hoàn chỉnh bao gồm nhà lồng chợ chính (644 kios và sạp chợ), chợ tươi sống (356 điểm kinh doanh), chợ cá (76 điểm kinh doanh), chợ đầu mối (điểm kinh doanh).

4. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 125.465 triệu đồng.

5. Trong năm 2022, công ty thực hiện các công việc như sau:

- Thực hiện công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành bao gồm công tác an ninh, công tác phòng cháy chữa cháy, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chợ định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
- Sửa chữa, thay thế đèn chiếu sáng với chi phí là 273 triệu đồng.
- Duy tu bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy với chi phí là 76 triệu đồng.
- Cải tạo công viên cây xanh sau Block nhà A1 với chi phí là 325 triệu đồng.
- Làm bảng quảng cáo led điện tử với chi phí là 917 triệu đồng.





**3 Dự án Khu dân cư Lộc An:**

1. Địa điểm: Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
2. Quy mô diện tích dự án: 41,166 ha.
3. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2008 dự kiến đến năm 2023.
4. Tổng mức đầu tư dự án: 336.415 triệu đồng.
5. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 355.237 triệu đồng.
6. Trong năm 2022, công ty thực hiện các công việc như sau:
  - Điều chỉnh hệ thống điện kế ngầm (Cải tạo, nâng cấp đường dây trung hạ thế và TBA cấp điện) với chi phí là 7.674 triệu đồng.
  - Chăm sóc cây xanh hàng năm với chi phí là 1.962 triệu đồng.
  - Lập hồ sơ đầu tư trạm y tế với chi phí là 294 triệu đồng.
  - Đầu tư công viên 7 với giá trị đầu tư là 810 triệu đồng.
  - Tiếp tục đầu tư trạm xử lý nước thải (phần thiết bị) với chi phí là 39 triệu đồng.





**4 Dự án Nhà ở xã hội Lộc An (4 khối 10 tầng):**

1. Địa điểm: Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
2. Quy mô diện tích dự án: 3,61 ha.
3. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2022 dự kiến đến năm 2025.
4. Tổng mức đầu tư dự án: 1.200.207 triệu đồng.
5. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 889 triệu đồng.

**5 Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:**

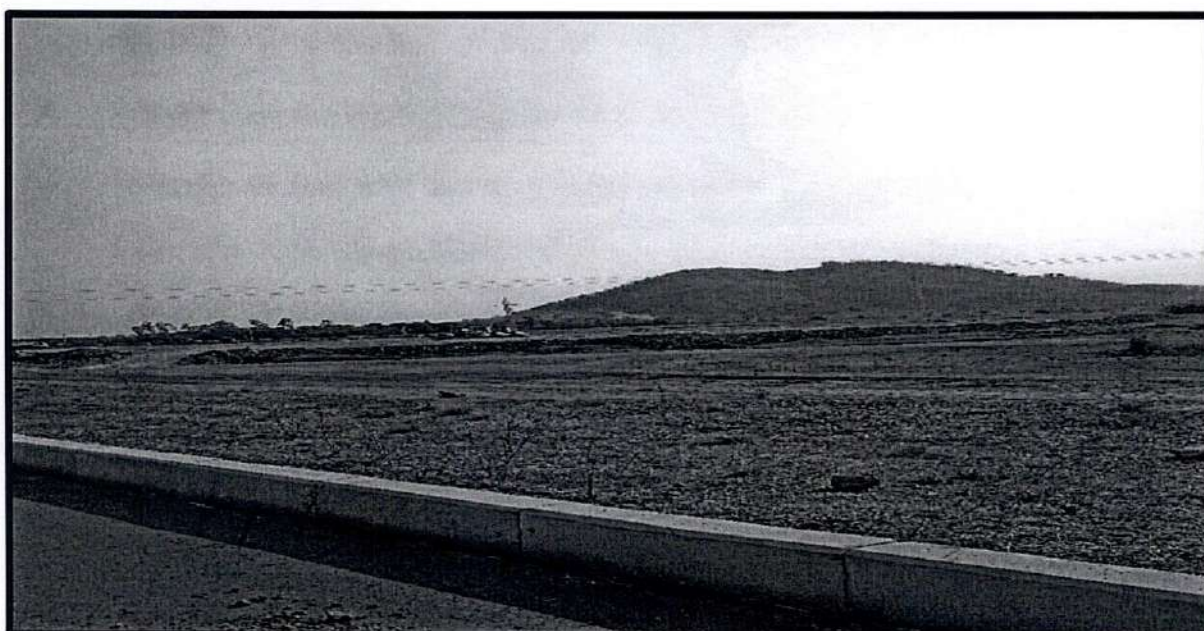
1. Địa điểm: Phường Thống Nhất, tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
2. Quy mô diện tích dự án: 30,27 ha.
3. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2007 dự kiến đến năm 2023.
4. Tổng mức đầu tư dự án: 1.952.169 triệu đồng.
5. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 539.965 triệu đồng.
6. Hình thức đầu tư: đầu tư phân kỳ, chia làm 2 giai đoạn đầu tư, trong đó:
  - Giai đoạn 1 (16,14 ha): Đã hoàn thành công tác thỏa thuận, bồi thường, giải phóng mặt bằng; đầu tư gần hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống đường giao thông, điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, cấp nước, thoát nước, cây xanh tại Khu dân cư phía Bắc (6,66 ha) và Khu dân cư phía Nam (9,48 ha).
  - Giai đoạn 2: quy mô diện tích 14,13 ha.
7. Trong năm 2022, công ty thực hiện các công việc như sau:
  - Dọn vệ sinh lòng lề đường, làm cỏ, xử lý thoát nước, phá dỡ nhà dọn mặt bằng khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng với chi phí là 58 triệu đồng.
  - Tư vấn, khảo sát địa chất đầu tư trạm xử lý nước thải sinh hoạt 2.000 m<sup>3</sup>/ ngày đêm với chi phí là 146 triệu đồng.
  - Đầu tư hàng rào tôn với giá trị đầu tư là 226 triệu đồng.
  - Lập hồ sơ dự án Khu dân cư phường Thống Nhất sau điều chỉnh quy hoạch với chi phí là 339 triệu đồng.
  - Đầu tư Nhà văn phòng D2D với giá trị đầu tư là 12.467 triệu đồng.
  - Tiếp tục trồng cây và sửa chữa vỉa hè đường số 1, đường số 10 khu phía Bắc với chi phí là 13 triệu đồng.





**6 Dự án Khu công nghiệp Châu Đức:**

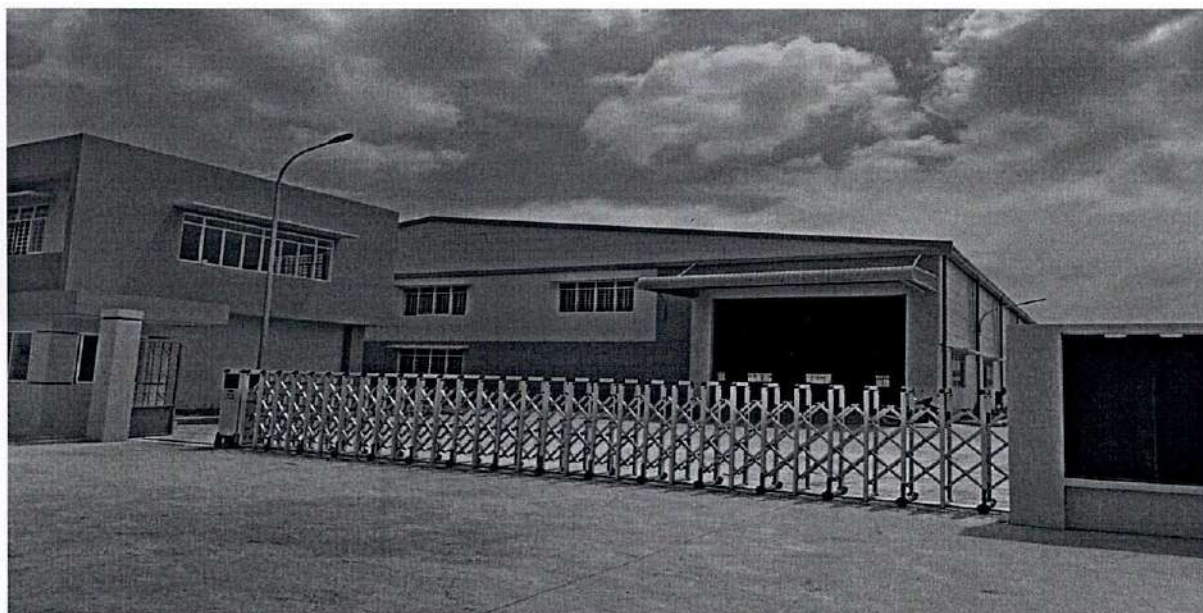
1. Địa điểm: KCN Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.
2. Quy mô diện tích đất cho thuê lại: 53,92 ha.
3. Tổng vốn đã thực hiện đầu tư: 630.896 triệu đồng.
4. Trong năm 2022, công ty tiếp tục thực hiện công tác tiếp thị và tìm kiếm khách hàng để cho thuê lại đất.





**7 Dự án Nhà xưởng Châu Đức (Nhà xưởng cho thuê- D2D gồm 4 nhà xưởng A1, A2, A3, A4):**

1. **Địa điểm:** Khu công nghiệp Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
2. **Quy mô diện tích dự án:** 25.361,3 m<sup>2</sup>.
3. **Tổng mức đầu tư dự án:** 87.981 triệu đồng.
4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 68.690 triệu đồng.
5. Trong năm 2022, công ty thực hiện các công việc như sau:
  - Tiếp tục đầu tư xây dựng nhà xưởng A1, A2 với giá trị đầu tư là 7.209 triệu đồng.
  - Tiếp tục đầu tư xây dựng nhà xưởng A3, A4 với giá trị đầu tư là 21.135 triệu đồng.
  - Tư vấn thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhà xưởng A1, A2, A3, A4 với chi phí là 144 triệu đồng.
  - Lập báo cáo nghiên cứu khả thi (Nhà xưởng B1, B2, B3, B4, B5, B6) với chi phí là 248 triệu đồng.
  - Khảo sát địa chất (Nhà xưởng A5, A7, A8, A10, A11, A12) với chi phí là 272 triệu đồng.
  - Trồng cây xanh với chi phí là 505 triệu đồng.





**8 Dự án 28 căn shophouse Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước:**

1. **Địa điểm:** Xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

2. **Hình thức đầu tư:** Hợp tác đầu tư với Công ty CP Sonadezi Châu Đức để đầu tư kinh doanh xây dựng 28 căn nhà liên kế (09 căn LK01, 10 căn LK02, 09 căn LK03) thuộc dự án *Khu nhà liên kế tuyến phố thương mại (xây dựng nhà thô) tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.*

3. **Tổng mức đầu tư dự án:** 69.941 triệu đồng.

4. **Tổng vốn đã thực hiện đầu tư:** 49.887 triệu đồng.





## 4. Tình hình tài chính năm 2022

### a. Tình hình tài chính:

Cùng với nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên, sự đồng hành, tín nhiệm và hỗ trợ của chính quyền địa phương, các đối tác, cổ đông, đến nay, vốn chủ sở hữu đã đạt 1.004.832 triệu đồng. Năm 2022, doanh thu thuần đạt 130.949 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 21.345 triệu đồng. Doanh thu chủ yếu đến từ dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 và dự án Hợp tác đầu tư kinh doanh xây dựng shophouse tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

Đvt: Triệu đồng

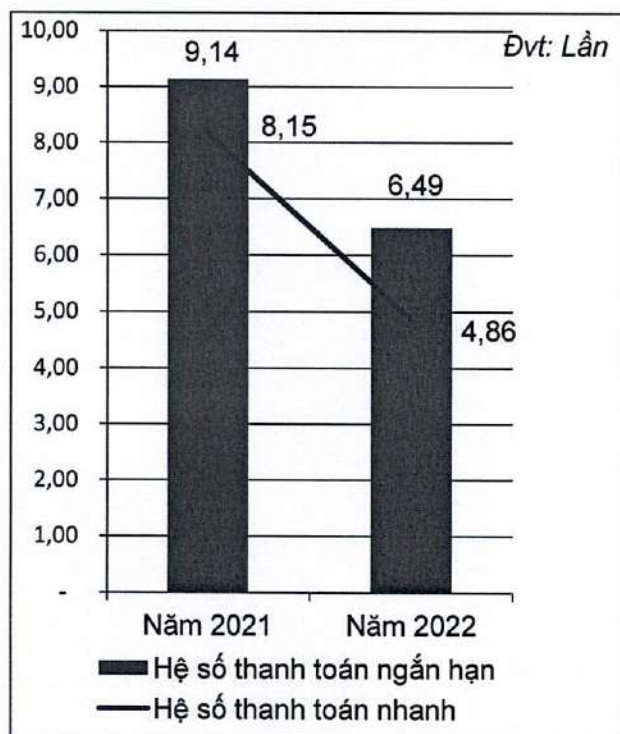
STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
1	Vốn điều lệ	303.048	303.048	0
2	Tổng giá trị tài sản	1.786.012	1.663.640	(6,85)
3	Vốn chủ sở hữu	1.096.996	1.004.832	(8,40)
4	Tổng doanh thu	516.612	151.557	(70,66)
5	Doanh thu thuần	472.312	130.949	(72,28)
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	302.777	20.496	(93,23)
7	Lợi nhuận khác	595	849	42,73
8	Lợi nhuận trước thuế	303.372	21.345	(92,96)
9	Lợi nhuận sau thuế	242.715	17.182	(92,92)
10	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	7.717	454	(94,12)
11	Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá cổ phần)	50	30	(40,00)



## b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

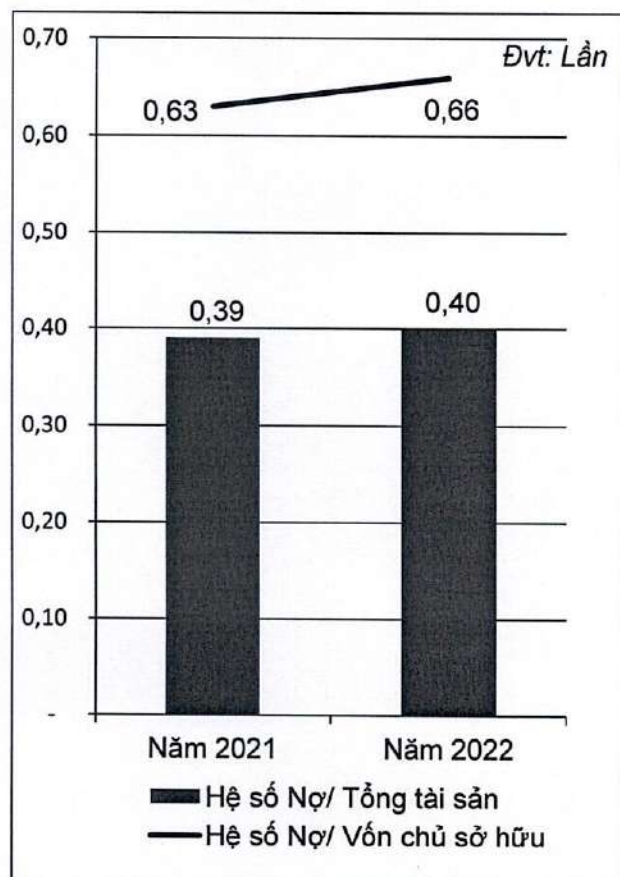
STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2021	Năm 2022
1	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	Lần	9,14	6,49
	Hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	Lần	8,15	4,86
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,39	0,40
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,63	0,66
3	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,25	0,08
4	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	Lần	0,51	0,13
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,68	0,04
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	Lần	0,14	0,01
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	Lần	0,64	0,16





### Khả năng thanh toán

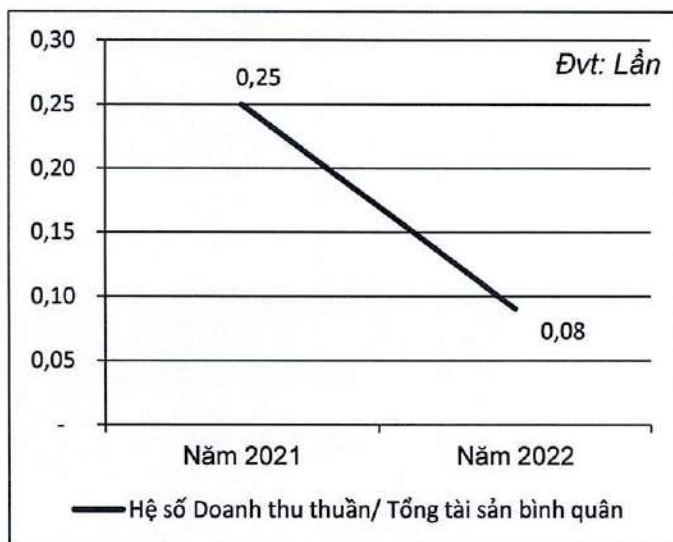
Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh năm 2022 của D2D giảm, lần lượt đạt mức 6,49 lần và 4,86 lần, tương ứng giảm 2,65 lần và 3,29 lần. Vào thời điểm cuối năm 2022, tài sản ngắn hạn giảm 290.522 triệu đồng (tương ứng giảm 33,72%) so với cùng kỳ năm trước trong khi nợ ngắn hạn giảm 6.243 triệu đồng (tương ứng giảm 6,63%) so với cùng kỳ năm trước.



### Cơ cấu nguồn vốn

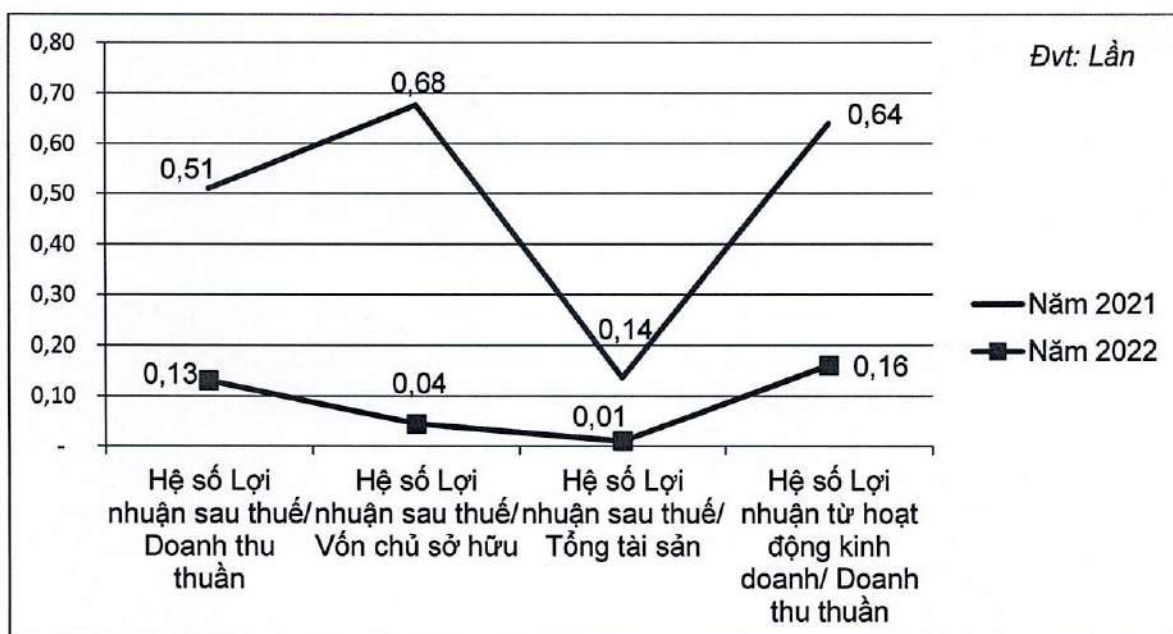
Nợ và vốn chủ sở hữu là hai nguồn vốn cơ bản để tài trợ vốn cho hoạt động của mỗi doanh nghiệp. Năm 2022, hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu tăng 0,03 lần so với năm 2021. Nợ phải trả giảm, phát sinh chủ yếu từ "Doanh thu chưa thực hiện dài hạn" từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2*. Vốn chủ sở hữu giảm do thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2021 (35% mệnh giá cổ phần).





### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Với đặc thù của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tổng tài sản của công ty thường rất lớn. Do vậy, chỉ số năng lực hoạt động thường thấp hơn so với các ngành khác. Năm 2022, chỉ số này của D2D giảm 0,17 lần so với năm 2021.



### Khả năng sinh lời

So với năm 2021, hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần năm 2022 giảm 0,38 lần; hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu năm 2022 giảm 0,64 lần; hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản năm 2022 giảm 0,13 lần và hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần năm 2022 giảm 0,48 lần. Nguyên nhân là trong năm 2022, công ty chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án *Khu dân cư Lộc An*, chưa thực hiện cho thuê lại đất và cho thuê nhà xưởng tại dự án *Khu công nghiệp Châu Đức*. Ngoài ra, doanh thu hoạt động tài chính từ lãi tiền gửi giảm so với năm 2021 vì công ty đầu tư vào các dự án.



## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### a. Cổ phần:

STT	Thông tin cổ phần	
1	Số lượng cổ phần phát hành	30.304.758 cổ phần
2	Số lượng cổ phần đang lưu hành	30.259.742 cổ phần
3	Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
4	Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	30.304.758 cổ phần

### b. Cơ cấu cổ đông tại ngày 24/03/2023:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	17.534.160	57,86	1	1	0
2	Cổ đông sáng lập	0	0	0	0	0
	Trong nước	0	0	0	0	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn	0	0	0	0	0
	Trong nước	0	0	0	0	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Cổ phiếu quỹ	45.016	0,15	1	1	0
5	Cổ đông khác	12.725.582	41,99	2.460	39	2.421
	Trong nước	11.629.696	38,37	2.398	23	2.375
	Nước ngoài	1.095.886	3,62	62	16	46
	<b>Cộng</b>	<b>30.304.758</b>	<b>100</b>	<b>2.462</b>	<b>41</b>	<b>2.421</b>
Trong đó	Trong nước	29.208.872	96,38	2.400	25	2.375
	Nước ngoài	1.095.886	3,62	62	16	46

**c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Không có.

**d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:**

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 45.016 cổ phần.
- Giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm: Không có.

**e. Các chứng khoán khác: Không có.**

## 6. Hoạt động thi đua và các hoạt động khác

Trong năm 2022, tập thể và các cá nhân Công ty D2D đạt được những thành tích như sau:

1. Tập thể công ty đạt "Tập thể lao động tiên tiến năm 2022".

2. Chi bộ đạt "'Tổ chức cơ sở Đảng hoàn thành tốt nhiệm vụ" với 44 Đảng viên hoàn thành tốt nhiệm vụ.

3. Công ty có 08 tập thể đạt "Tập thể lao động tiên tiến".

4. Công ty đã bình xét được 82 cá nhân đạt danh hiệu "Lao động tiên tiến".

**a. Hoạt động đoàn thể và các công tác khác:**

Cấp ủy chi bộ lãnh đạo chi bộ đảng (44 đảng viên), chi đoàn thanh niên (12 đoàn viên) và tổ chức công đoàn (84 đoàn viên) sinh hoạt định kỳ, thực hiện tốt nguyên tắc tập trung dân chủ, tham gia tốt các mặt phong trào văn thể mỹ phát động tại công ty, các phong trào do Tổng công ty Sonadezi tổ chức, thực hiện tốt việc xây dựng thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp, cụ thể hóa việc gắn Năng suất- Chất lượng- Hiệu quả với quyền lợi của người lao động, luôn quan tâm và chăm lo nhu cầu đời sống và tinh thần cho công đoàn viên như tổ chức mừng sinh nhật cho công đoàn viên, tặng quà vào các dịp Lễ, Tết.

**b. Hoạt động đào tạo người lao động:**

Theo Luật giáo dục nghề nghiệp, doanh nghiệp có trách nhiệm chính trong việc đào tạo nghề cho lao động trong doanh nghiệp. Bên cạnh đó, để đáp ứng kịp với tốc độ phát triển của nền kinh tế và công nghệ hiện tại, doanh nghiệp cần đẩy mạnh tập trung đào tạo tay nghề cho người lao động để bắt kịp với xu thế. Trong năm 2022, công ty đã cử 12 cán bộ, nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ với chi phí là 138,18 triệu đồng.



**c. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:**

Đối với D2D, công tác xã hội - từ thiện không chỉ là trách nhiệm mà còn nằm trong triết lý kinh doanh. Sau 30 năm thành lập và phát triển, với sự tăng trưởng toàn diện và đóng góp tích cực cho sự phát triển của thị trường và địa phương, Công ty nhận thấy trách nhiệm đền đáp và chia sẻ, chứ không chỉ tìm kiếm lợi nhuận. Nhất là ở thời điểm hiện tại, điều kiện kinh tế của đất nước còn hạn hẹp nhưng phải chăm lo cho hàng triệu gia đình thương binh, liệt sĩ; hàng triệu người nhiễm chất độc cam, đồng bào vùng sâu, vùng xa hay cứu trợ người dân vùng thiên tai và hỗ trợ các hộ nghèo. Do vậy, Công ty thường xuyên đóng góp, ủng hộ các chương trình xã hội, từ thiện nhiều ý nghĩa như: hỗ trợ công tác tuần tra bảo vệ an ninh trật tự, hỗ trợ cho các gia đình chính sách, hộ nghèo, hộ khó khăn nhân dịp Tết, đóng góp quỹ doanh nhân với an ninh trật tự, hỗ trợ chi phí vận chuyển làm đường cho nhân dân vùng Mã Đà, huyện Vĩnh Cửu,...góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế- xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong năm 2022, công ty chi đóng góp công tác xã hội, từ thiện là 3.185 triệu đồng.



## **BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

- 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022**
- 2. Tình hình tài chính năm 2022**
- 3. Kế hoạch phát triển năm 2023**
- 4. Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2023**
- 5. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2023**



## 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022

Năm 2022, Công ty D2D có nguồn doanh thu ổn định từ hoạt động cho thuê lại đất tại dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và hoạt động kinh doanh chợ tại dự án *Chợ Long Thành*.

Mặc dù lợi nhuận hoạt động kinh doanh thực hiện đạt kế hoạch điều chỉnh nhưng thấp so với cùng kỳ năm trước do công ty chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Khu dân cư Lộc An (30 căn nhà liên kế phố), chưa thực hiện cho thuê lại đất (51 ha) và cho thuê nhà xưởng (04 nhà xưởng) tại dự án Khu công nghiệp Châu Đức. Công ty cố gắng tạo thu nhập ổn định cho người lao động, duy trì mức cổ tức tốt cho cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước và tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện.

## 2. Tình hình tài chính năm 2022

### a. Tình hình tài sản:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2021	Năm 2022	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
1	Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	861.452	570.930	(33,72)
2	Tài sản dài hạn	Triệu đồng	924.560	1.092.710	18,19
Tổng cộng tài sản			1.786.012	1.663.640	(6,85)

Tổng giá trị tài sản giảm từ 1.786.012 triệu đồng xuống 1.663.640 triệu đồng (giảm 122.372 triệu đồng, tương đương giảm 6,85%), phát sinh chủ yếu từ việc thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2021, nộp thuế TNDN và giảm "Chi phí phải trả ngắn hạn" từ dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất*.

"Tài sản ngắn hạn" giảm từ 861.452 triệu đồng xuống 570.930 triệu đồng (giảm 290.522 triệu đồng, tương đương giảm 33,72%), phát sinh chủ yếu do "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn" giảm từ 537.000 triệu đồng xuống 280.000 triệu đồng vì sử dụng các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng đầu tư Nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức, thuê thêm đất Khu công nghiệp Châu Đức và thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2021.

"Tài sản dài hạn" tăng từ 924.560 triệu đồng lên 1.092.710 triệu đồng (tăng 168.150 triệu đồng, tương đương tăng 18,19%), phát sinh chủ yếu từ các khoản như sau:

- "Bất động sản đầu tư" tăng từ 172.210 triệu đồng lên 343.018 triệu đồng (tăng 170.808 triệu đồng) chủ yếu do đầu tư Nhà máy xử lý nước thải (giai đoạn 3), công suất 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (47.940 triệu đồng); đầu tư hệ thống điện, đường ống và phụ trợ, thiết bị công nghệ thuộc nhà máy xử lý nước thải (44.248 triệu đồng) và đầu tư 04 Nhà xưởng Châu Đức (66.455 triệu đồng).



- "Tài sản dở dang dài hạn" (Chi phí xây dựng cơ bản dở dang) giảm từ 142.313 triệu đồng xuống 45.874 triệu đồng (giảm 96.439 triệu đồng) do kết chuyển giá trị đầu tư Nhà máy xử lý nước thải sang "Bất động sản đầu tư" (giảm 90.175 triệu đồng), kết chuyển giá trị đầu tư Nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Châu Đức sang "Bất động sản đầu tư" (giảm 24.787 triệu đồng) và xây dựng Nhà văn phòng D2D (tăng 18.523 triệu đồng).
- "Đầu tư tài chính dài hạn" giảm từ 91.084 triệu đồng xuống 85.580 triệu đồng (giảm 5.504 triệu đồng) chủ yếu do việc trích lập dự phòng đầu tư vào Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI là 5.236 triệu đồng.
- "Tài sản dài hạn khác" tăng từ 501.071 triệu đồng lên 599.055 triệu đồng (tăng 97.984 triệu đồng) chủ yếu do việc thuê thêm đất Khu công nghiệp Châu Đức với giá trị tăng là 94.138 triệu đồng.

**b. Tình hình tăng, giảm tài sản cố định và bất động sản đầu tư:**

**1. Tài sản cố định hữu hình tăng 2.531 triệu đồng, bao gồm:**

- Máy móc thiết bị: Tăng 2.494 triệu đồng do điều chỉnh tăng thiết bị trạm quan trắc tự động chất lượng nước thải (Bộ truyền dữ liệu lưu lượng đầu vào về Sở Tài nguyên Môi trường) của Nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 từ "Bất động sản đầu tư" (374 triệu đồng); đầu tư hệ thống quan trắc nước thải tự động liên tục của Nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 (2.088 triệu đồng) và đầu tư thiết bị camera giám sát tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 (33 triệu đồng).
- Thiết bị quản lý: Tăng 36 triệu đồng do đầu tư Laptop Dell XPS 9310 cho Phòng Đầu tư dự án.

**2. Tài sản cố định vô hình tăng 68 triệu đồng từ đầu tư phần mềm hóa đơn điện tử Misa Meinvoice tại chợ Long Thành.**

**3. Bất động sản đầu tư tăng 193.622 triệu đồng, bao gồm:**

**a. Bất động sản đầu tư (Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2) tăng 125.641 triệu đồng, trong đó:**

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 60.693 triệu đồng do đầu tư đường 5A-5C (805 triệu đồng); cải tạo hồ sinh thái thuộc nhà máy xử lý nước thải (7.631 triệu đồng); đầu tư nhà đặt thiết bị quan trắc của Nhà máy xử lý nước thải (50 triệu đồng); mở rộng hồ phòng ngừa ứng phó sự cố từ 10.000-28.000 m<sup>3</sup> (4.635 triệu đồng); đầu tư hồ điều hòa công viên đường 7A-7B (6 triệu đồng); đầu tư Nhà máy xử lý nước thải (giai đoạn 3), công suất 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (47.940 triệu đồng) và điều chỉnh giảm thiết bị trạm quan trắc tự động chất lượng nước thải (Bộ truyền dữ liệu lưu lượng đầu vào về Sở Tài nguyên Môi trường) của Nhà máy xử lý nước thải sang "Tài sản cố định hữu hình" (-374 triệu đồng).
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Tăng 64.661 triệu đồng do đầu tư tuyến ống thoát nước thải đoạn từ nút giao 6B-7C đến đoạn nút giao 5A-5C (47 triệu đồng); đầu tư tuyến ống thoát nước thải đường 7A đoạn từ nút giao đường 7B đến đường Trần Phú (7.441 triệu đồng); cải tạo tuyến ống thoát nước thải đường 5C đoạn từ Công ty Whail Vina đến ngã tư 5A-5C (3.792 triệu đồng); đầu tư hệ thống điện, đường ống và phụ



trợ, thiết bị công nghệ thuộc nhà máy xử lý nước thải (44.248 triệu đồng); đầu tư tuyến ống thoát nước thải HDPE DN400 đường 6A đoạn từ Cty lưới thép Bình Tây đến đường Trần Phú (6.011 triệu đồng) và cải tạo lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống các trụ nước phòng cháy chữa cháy (3.122 triệu đồng).

- Tài sản cố định khác: Tăng 287 triệu đồng do trồng cây xanh tuyến đường 5A, 5C nối dài, 6A, 6B, 7A, 7B, 7C (159 triệu đồng) và trồng cây Giáng hương tại nhà máy xử lý nước thải (128 triệu đồng).

b. Bất động sản đầu tư (chợ Long Thành) tăng 809 triệu đồng do Nhà cửa, vật kiến trúc tăng 809 triệu đồng từ đầu tư chợ cá và chợ tươi sống (32 triệu đồng); đầu tư bảng quảng cáo led điện tử (875 triệu đồng) và giảm giá trị đầu tư tường rào và khu chứa bãi rác (-98 triệu đồng).

c. Bất động sản đầu tư (Khu dân cư Lộc An) tăng 57 triệu đồng do Nhà cửa, vật kiến trúc tăng 57 triệu đồng từ đầu tư chợ Lộc An.

d. Bất động sản đầu tư (Nhà xưởng Châu Đức) tăng 67.115 triệu đồng, trong đó:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 66.455 triệu đồng do đầu tư 04 nhà xưởng (A1, A2, A3, A4).
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: Tăng 660 triệu đồng do đầu tư đường dây trung thế 3 pha & TBA cấp điện nhà xưởng A2.

### c. Tình hình nợ phải thu:

#### 1. Đánh giá tình hình quản lý nợ phải thu tại doanh nghiệp:

- Công ty mở sổ theo dõi chi tiết từng đối tượng phải thu.
- Việc thực hiện đơn đốc thu hồi công nợ: Định kỳ hàng tháng, công ty thực hiện phát hành văn bản yêu cầu thanh toán đối với từng đối tượng nợ phải thu.
- Việc phân công trách nhiệm đối với bộ phận theo dõi công nợ: Phòng kế toán có trách nhiệm phối hợp với Sàn giao dịch bất động sản, Ban quản lý Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Ban quản lý chợ Long Thành trong việc theo dõi và đơn đốc thu hồi công nợ.
- Đối chiếu công nợ: Công ty thực hiện đối chiếu công nợ định kỳ vào cuối năm.

#### 2. Phân tích tình hình nợ phải thu tại doanh nghiệp:

a. Các khoản phải thu ngắn hạn đến 31/12/2022 là 79.831 triệu đồng, bao gồm:

- Phải thu ngắn hạn của khách hàng là 27.031 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 33,86% "Các khoản phải thu ngắn hạn". Phải thu ngắn hạn của khách hàng phát sinh chủ yếu từ khoản phải thu Công ty TNHH Hualon (VN) là 6.664 triệu đồng, Công ty TNHH Trường Thạch là 2.701 triệu đồng, Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 là 1.000 triệu đồng, phải thu khách hàng tại dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất* là 3.640 triệu đồng, Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai là 8.557 triệu đồng và phải thu khách hàng tại dự án *Khu dân cư Lộc An* là 2.146 triệu đồng.



- Trả trước cho người bán ngắn hạn là 8.946 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 11,21% "Các khoản phải thu ngắn hạn") là các khoản tạm ứng cho người bán.

- Phải thu ngắn hạn khác là 43.854 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 54,93% "Các khoản phải thu ngắn hạn". Phải thu ngắn hạn khác phát sinh chủ yếu từ khoản tạm ứng tiền đền bù giải tỏa của dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất* là 10.745 triệu đồng, phải thu Chi nhánh Công ty CP Sonadezi Châu Đức là 25.434 triệu đồng và khoản dự thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là 7.547 triệu đồng.
- 

- b. Các khoản phải thu dài hạn đến 31/12/2022 là 17.602 triệu đồng, bao gồm:

- Phải thu dài hạn của khách hàng là 74 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 0,42% "Các khoản phải thu dài hạn").

- Phải thu dài hạn khác là 17.528 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 99,58% "Các khoản phải thu dài hạn"), phát sinh chủ yếu từ khoản ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Chung cư D2D là 11.052 triệu đồng, khoản phải thu lãi cho vay đối với Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2 là 6.227 triệu đồng và đã trích lập dự phòng.
- 

#### d. Tình hình nợ phải trả:

##### 1. Đánh giá tình hình quản lý nợ phải trả tại doanh nghiệp:

- Công ty mở sổ theo dõi chi tiết từng đối tượng phải trả.
- Việc phân công trách nhiệm đối với bộ phận theo dõi công nợ: Phòng kế toán có trách nhiệm trong việc theo dõi và thanh toán công nợ.
- Đối chiếu công nợ: Công ty thực hiện đối chiếu công nợ định kỳ vào cuối năm.

- Ban Tổng giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

##### 2. Phân tích tình hình nợ phải trả tại doanh nghiệp:

- a. Nợ phải trả quá hạn: Không có.

- b. Khả năng thanh toán nợ đến hạn là 6,49 lần: Công ty có khả năng thanh toán nợ ngắn hạn.

- Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu là 0,65. "Nợ phải trả" là 658.808 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ "Phải trả người bán ngắn hạn" là 15.991 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 2,43% "Nợ phải trả"), "Chi phí phải trả ngắn hạn" là 30.911 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 4,69% "Nợ phải trả"), "Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn" là 24.940 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 3,79% "Nợ phải trả"), "Quỹ khen thưởng, phúc lợi" là 9.505 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 1,44% "Nợ phải trả") và "Doanh thu chưa thực hiện dài hạn" là 570.791 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 86,64% "Nợ phải trả").
- c.



d. Nợ ngắn hạn đến 31/12/2022 là 87.961 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ:

- Phải trả người bán ngắn hạn là 15.991 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 18,18% "Nợ ngắn hạn"), phát sinh chủ yếu từ khoản phải trả Công ty TNHH Xây dựng Xanh là 1.110 triệu đồng, Công ty TNHH MTV Xây dựng Thái Hưng Tiến là 2.912 triệu đồng, Công ty TNHH Xây dựng điện Hiệp Nhất Thành là 2.110 triệu đồng và Công ty TNHH Xây dựng 30-4 là 6.564 triệu đồng.
  - Chi phí phải trả ngắn hạn là 30.911 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 35,14% "Nợ ngắn hạn"), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu dân cư phường Thống Nhất*.
  - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là 24.940 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 28,35% "Nợ ngắn hạn"), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và dự án *Chợ Long Thành*.
  - Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 9.505 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 10,81% "Nợ ngắn hạn").
- e. Nợ dài hạn đến 31/12/2022 là 570.847 triệu đồng, chủ yếu từ doanh thu chưa thực hiện dài hạn là 570.791 triệu đồng (chiếm tỷ lệ 99,99% "Nợ dài hạn"), phát sinh chủ yếu từ dự án *Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2* và dự án *Chợ Long Thành*.

e. **Tình hình lưu chuyển tiền tệ của doanh nghiệp:**

Đánh giá: Trong năm 2022, lưu chuyển tiền thuần là (919) triệu đồng. Dòng tiền chi ra phát sinh từ hoạt động kinh doanh là (91.630 triệu đồng), chủ yếu do việc thuê thêm đất Khu công nghiệp Châu Đức. Dòng tiền thu vào phát sinh từ hoạt động đầu tư là 196.355 triệu đồng chủ yếu là từ việc tất toán các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng. Dòng tiền chi ra phát sinh từ hoạt động tài chính (105.644 triệu đồng) là thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2021.

### 3. Kế hoạch phát triển năm 2023

Thị trường bất động sản năm 2023 vẫn đang phát triển. Thị trường Việt Nam đang rất thu hút các nhà đầu tư vì các yếu tố kinh tế vĩ mô thuận lợi. Dân số Việt Nam được đánh giá là dân số trẻ, tập trung lớn ở các đô thị nên sức cầu lớn. Các công trình giao thông trọng điểm liên tục được triển khai như các tuyến đường cao tốc, các tuyến đường vành đai,... và dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành là cú hích cho thị trường bất động sản trở nên sôi động. Công ty sẽ có thêm nhiều cơ hội đầu tư và kinh doanh.

Năm 2023 cũng là năm Công ty D2D tiếp tục thực hiện *Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Sonadezi* nhằm định hướng hoạt động và đưa công ty phát triển lên một tầm cao mới.

Với khả năng tài chính hiện có kết hợp với những kinh nghiệm đầu tư, kinh doanh bất động sản đúc kết trong thời gian qua, Ban lãnh đạo và tập thể CBCNV tiếp tục thực hiện các dự



án và tìm kiếm, nghiên cứu thị trường để thực hiện một số dự án mới, quyết tâm phấn đấu thực hiện các mục tiêu chiến lược dài hạn và hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2023 để giữ vững và phát triển thương hiệu D2D ngày càng vững mạnh. Phương hướng SXKD năm 2023 được xác định như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch 2023
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	267.771
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	Triệu đồng	51.521
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Triệu đồng	40.817
4	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	19.250
5	Đầu tư xây dựng cơ bản	Triệu đồng	295.071
6	Cổ tức dự kiến	%	30

#### 4. Kế hoạch thực hiện các dự án năm 2023

##### 1 Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2:

1. Tiếp tục thực hiện công tác quản lý để đảm bảo hoạt động ổn định của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp bao gồm công tác an ninh, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.

2. Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 27.000 triệu đồng, bao gồm:

- Duy tu chăm sóc cây xanh tập trung với chi phí là 300 triệu đồng.
- Duy tu cống thoát nước mưa, nước thải với chi phí là 7.000 triệu đồng.
- Duy tu bảo trì đèn chiếu sáng khu công nghiệp với chi phí là 200 triệu đồng.
- Duy tu sửa chữa vỉa hè với chi phí là 17.000 triệu đồng.
- Duy tu bảo trì thảm nhựa đường khu công nghiệp với chi phí là 1.000 triệu đồng.
- Cải tạo, sửa chữa Nhà máy xử lý nước thải (hàng rào, cống, bể xử lý, phòng bảo vệ) với chi phí là 1.500 triệu đồng.



2

**Dự án Chợ Long Thành:**

1. Tiếp tục thực hiện công tác quản lý và khai thác các hoạt động kinh doanh tại chợ Long Thành bao gồm công tác an ninh, công tác phòng cháy chữa cháy, công việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chợ định kỳ, công việc vệ sinh, chăm sóc cây xanh và bảo vệ môi trường theo quy định.
2. Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 3.550 triệu đồng, bao gồm:
  - Duy tu sửa chữa hệ thống điện, máy phát điện với chi phí là 250 triệu đồng.
  - Duy tu bảo trì trạm xử lý nước thải với chi phí là 200 triệu đồng.
  - Duy tu sửa chữa hệ thống cấp nước với chi phí là 150 triệu đồng.
  - Duy tu bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy với chi phí là 200 triệu đồng.
  - Duy tu hạ tầng chợ với chi phí là 1.000 triệu đồng.
  - Nạo vét hồ ga các tuyến thoát nước với chi phí là 250 triệu đồng.
  - Đầu tư bảng quảng cáo có trụ với giá trị đầu tư là 1.500 triệu đồng.

3

**Dự án Khu dân cư Lộc An:**

Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 80.400 triệu đồng, bao gồm:

- Đầu tư cây xanh hàng rào B2 và B3 với giá trị đầu tư là 300 triệu đồng.
- Chăm sóc cây xanh hàng năm với chi phí là 2.100 triệu đồng.
- Duy tu bảo dưỡng hạ tầng với chi phí là 500 triệu đồng.
- Đầu tư trạm y tế với giá trị đầu tư là 5.000 triệu đồng.
- Đầu tư trạm xử lý nước thải (thiết bị) với giá trị đầu tư là 2.500 triệu đồng.
- Đầu tư trường mầm non với giá trị đầu tư là 20.000 triệu đồng.
- Đầu tư trường tiểu học với giá trị đầu tư là 50.000 triệu đồng.

3600  
CỘNG  
HÒA  
TRIỆU  
NGH  
Ổ 2  
T. Đ



4

**Dự án Nhà ở xã hội Lộc An (4 khối 10 tầng):**

1. Địa điểm: Xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
2. Quy mô diện tích dự án: 3,82 ha
3. Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 59.400 triệu đồng, bao gồm:
  - Chi phí thiết kế cơ sở là 2.400 triệu đồng.
  - Đầu tư Block chung cư khu D1 với giá trị đầu tư là 57.000 triệu đồng.

5

**Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất:**

Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 51.169 triệu đồng, bao gồm:

- Đầu tư đường N7 (từ giao N7-D6 đến N7-D7), đường D6 (từ giao N7-D6 đến giao N8-D6) - khu phía nam với giá trị đầu tư là 9.100 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống điện sinh hoạt đường N7, đường D6 (khu phía nam) với giá trị đầu tư là 2.200 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống chiếu sáng đường N7, đường D6 (khu phía nam) với giá trị đầu tư là 868 triệu đồng.
- Đầu tư hệ thống cấp nước đường N7, đường D6 (khu phía nam) với giá trị đầu tư là 950 triệu đồng.
- Dọn vệ sinh lòng lề đường, làm cỏ, xử lý thoát nước, phá dỡ nhà dột nát bằng khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng với chi phí là 360 triệu đồng.
- Sơn phản quang đường và duy tu sửa chữa vỉa hè, tấm đan, miệng thu nước mưa, cắt tỉa cây xanh đường toàn khu với chi phí là 500 triệu đồng.
- San nền cho khu đất được bồi thường thêm (nhà ở xã hội, công viên khu phía bắc) với chi phí là 700 triệu đồng.
- Đầu tư công viên cây xanh với giá trị đầu tư là 500 triệu đồng.
- Đầu tư đường số 7 (đoạn từ giao đường số 1 đến giao đường N7- Khu dân cư đường 5 nối dài) với giá trị đầu tư là 2.791 triệu đồng.
- Lập hồ sơ dự án Khu dân cư phường Thống Nhất sau điều chỉnh quy hoạch với chi phí là 700 triệu đồng.
- Tiếp tục đầu tư Nhà văn phòng D2D (1 khối 6 tầng) với giá trị đầu tư là 30.000 triệu đồng.
- Đầu tư trạm xử lý nước thải với giá trị đầu tư là 2.500 triệu đồng.



6

**Dự án Khu công nghiệp Châu Đức và dự án Nhà xưởng Châu Đức:**

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục thực hiện công tác tiếp thị và tìm kiếm khách hàng để cho thuê lại đất và cho thuê nhà xưởng.

7

**Dự án 56 căn nhà liên kế Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước (Hợp tác đầu tư):**

1. Địa điểm: Xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu
2. Giá trị đầu tư năm 2023 dự kiến là 61.252 triệu đồng.

**5. Một số giải pháp chủ yếu để thực hiện kế hoạch năm 2023****Công tác thị trường**

- Sàn Giao dịch Bất động sản và Ban quản lý Khu công nghiệp thực hiện tốt công tác quảng bá thương hiệu, tiếp thị và kinh doanh.
- Ban quản lý chợ Long Thành và Ban quản lý Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 tiếp tục thực hiện tốt công tác quản lý để tạo môi trường kinh doanh ổn định cho các tiểu thương chợ Long Thành và các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp.

**Công tác tổ chức cơ cấu và nhân sự**

- Hoàn thiện tổ chức bộ máy nhân sự trên cơ sở gọn nhẹ và hiệu quả đáp ứng Đề án tái cơ cấu.
- Thực hiện phân công phân nhiệm rõ ràng, chuyên môn hóa trong công việc.
- Tăng cường công tác đào tạo và đào tạo lại để nâng cao chất lượng công tác của cán bộ, công nhân viên và đảm bảo lực lượng cán bộ kế thừa theo yêu cầu phát triển của công ty.

**Công tác phát triển dự án mới**

Tập trung dự án mới về phát triển hạ tầng, chỉnh trang đô thị TP. Biên Hòa, nhà ở xã hội.

**Công tác đối ngoại**

- Tiếp tục thực hiện tốt công tác đối ngoại để nhận được sự chỉ đạo kịp thời của lãnh đạo các ngành, các cấp. Gắn chiến lược phát triển của công ty với chiến lược chung của Tổng công ty Sonadezi giúp công ty phát triển vững chắc hơn.
- Duy trì mối quan hệ sâu rộng trong các hoạt động sản xuất kinh doanh 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 các dự án.

0 - C.T.C.P  
★



## **ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

- 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty**
- 2. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác**
- 3. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc công ty**
- 4. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**



## 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty

### THUẬN LỢI

- Sự quan tâm và hỗ trợ của chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Công ty D2D là Công ty niêm yết có khả năng tài chính để thực hiện nhiều dự án.
- Công ty thực hiện chiến lược đầu tư hợp lý trong triển khai các dự án nên tương đối chủ động về nguồn vốn.
- Yêu cầu phát triển kinh tế của Việt Nam nói chung và tỉnh Đồng Nai nói riêng nhất là trong lĩnh vực phát triển hạ tầng đang và sẽ mở ra nhiều cơ hội đầu tư. Sức mua của người dân ngày càng tăng cũng góp phần thúc đẩy lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản mang lại hiệu quả.

### KHÓ KHĂN

- Hiện tại, quy trình và thời gian thực hiện công tác bồi thường giải tỏa, hỗ trợ, tái định cư còn mất nhiều thời gian. Ngoài ra, còn có những trường hợp chưa đồng thuận về bồi thường giải tỏa, cản trở bàn giao mặt bằng đã ảnh hưởng rất nhiều đến tiến độ thực hiện dự án.
- Một số chính sách mới về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư hạ tầng, khai thác tài nguyên chưa được hướng dẫn cụ thể để tạo sự thông thoáng và thuận lợi cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

## 2. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác

- Giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.

- Giám sát tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất.

- Theo đề nghị của Tổng giám đốc, bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty và quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý.

- Góp ý về số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ.

- Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.

- Góp ý về những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của công ty.

- Giám sát việc chuẩn bị các bản dự toán hàng năm và hàng quý của công ty phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của công ty theo kế hoạch kinh doanh.

- Giám sát việc thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ; các quy chế của công ty; các nghị quyết của Hội đồng quản trị và quy định của pháp luật.

## 3. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc công ty

Hội đồng quản trị đánh giá rằng Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực hoàn thành nhiệm vụ được giao. Ban Tổng giám đốc đã chỉ đạo và điều hành các phòng, ban và tập thể cán bộ công nhân viên đạt được kết quả kinh doanh tốt trong năm 2022. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc có đầy đủ kinh nghiệm và kiến thức liên quan đến lĩnh vực, ngành nghề mà mình phụ trách, có tinh thần trách nhiệm và tinh thần hợp tác tốt. Các thành viên liên tục trau dồi kỹ năng chuyên môn, tích cực tham gia các khóa đào tạo, cập nhật kiến thức và kỹ năng quản lý. Hội đồng quản trị nhận xét rằng các thành viên Ban Tổng giám đốc có đủ các phẩm chất và kỹ năng cần thiết để tiếp tục gánh vác các nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó.



#### 4. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Tập trung chỉ đạo Ban điều hành thực hiện và hoàn thành kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023.
- Tích cực nghiên cứu, đổi mới phương pháp làm việc, xây dựng những giải pháp kinh doanh mới nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh, tối ưu năng suất lao động.
- Tiếp tục sắp xếp, đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực của công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả; nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động; có những chính sách thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao.
- Tập trung nâng cao năng lực trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đồng thời đẩy mạnh công tác tìm kiếm phát triển dự án mới trên cơ sở đảm bảo các tiêu chí: pháp lý rõ ràng, tính thanh khoản cao, lợi nhuận đảm bảo.
- Tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư, kinh doanh, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Tiếp tục nâng cao trách nhiệm của doanh nghiệp trong các công tác xã hội, từ thiện, bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng xanh vì sự phát triển bền vững của doanh nghiệp và cộng đồng.

# D2D

## QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2022

1. Hội đồng quản trị
2. Ban kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát



## 1. Hội đồng quản trị

### a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT	265.401	0,88
3	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	0	0
4	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT	4.260	0,01
5	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	0	0
6	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT độc lập	7.900	0,03
7	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
Cộng			277.561	0,92

❖ Danh sách thành viên HĐQT là thành viên HĐQT, thành viên HĐQT, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng tại các công ty khác:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tên doanh nghiệp
1	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT	Công ty CP Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2
2	Lai Thị Đài Trang	Giám đốc	Công ty TNHH Xây lắp Phú Hưng Long
3	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Long Thành
4	Nguyễn Văn Lương	1. Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc 2. Thành viên HĐQT 3. Thành viên HĐQT	Công ty CP Hóa An Công ty CP Phước Hòa FICO Công ty CP Sonadezi Châu Đức

### b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Không thành lập tiểu ban.



**c. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022:**

Hội đồng quản trị tổ chức 04 cuộc họp và thực hiện 07 lần lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết các vấn đề sau:

STT	Nội dung
1.	Thông qua kế hoạch hoạt động đầu tư XDCB năm 2022.
2.	Chủ trương tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
3.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD năm 2021.
4.	Thông qua kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022.
5.	Phê duyệt quyết toán Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2021.
6.	Thông qua kế hoạch về Quỹ tiền lương, tiền thưởng, thù lao năm 2022.
7.	Thông qua báo cáo hoạt động năm 2021 của Ban kiểm toán nội bộ.
8.	Thông qua báo cáo hoạt động năm 2021 của Hội đồng quản trị.
9.	Thông qua giá trị hợp đồng cho năm thứ tư của Hợp đồng cho thuê Nhà máy xử lý nước thải.
10.	Thông qua việc hỗ trợ bồi thường cho hộ dân ở khu vực Nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư phường Thống Nhất.
11.	Thông qua việc xử lý tiền lãi chậm nộp năm 2019 đối với khách hàng mua đất dự án Khu dân cư Lộc An.
12.	Thông qua việc đề cử lại nhân sự làm người đại diện phần vốn góp của Công ty D2D tại Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (SDV) và tham gia Hội đồng quản trị Công ty SDV nhiệm kỳ IV (2022-2027).
13.	Công tác tổ chức và nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
14.	Đề cử nhân sự làm người đại diện phần vốn góp của Công ty D2D tại Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI và tham gia Ban kiểm soát Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI nhiệm kỳ II (2022-2027).
15.	Chi cổ tức đợt 2 năm 2021 bằng tiền.
16.	Chọn Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.



STT	Nội dung
17.	Thông qua báo cáo hoạt động Quý I/2022 của Hội đồng quản trị.
18.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD Quý I/2022.
19.	Thông qua chủ trương liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc dự án Khu dân cư Lộc An.
20.	Thông qua Quy chế quản lý tài chính.
21.	Thông qua Danh mục phê duyệt tài liệu, hồ sơ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc.
22.	Thông qua Hợp đồng tư vấn về lập hồ sơ xin cấp Giấy phép môi trường của dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
23.	Thông qua Hợp đồng về lập hồ sơ tư vấn quản lý chất thải của dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.
24.	Thông qua Hợp đồng tư vấn về lập hồ sơ xin cấp Giấy phép môi trường của dự án Khu phố chợ và chợ mới Quận Thủ.
25.	Thông qua báo cáo hoạt động 06 tháng đầu năm 2022 của Hội đồng quản trị.
26.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD 06 tháng đầu năm 2022.
27.	Thông qua giá trị hợp đồng cho năm thứ năm của Hợp đồng cho thuê Nhà máy xử lý nước thải.
28.	Thông qua Quy chế quản lý nợ.
29.	Điều chỉnh kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022.
30.	Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về việc điều chỉnh kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022.
31.	Điều chỉnh kế hoạch về Quỹ tiền lương năm 2022.
32.	Thông qua báo cáo hoạt động 09 tháng đầu năm 2022 của Hội đồng quản trị.
33.	Thông qua kết quả hoạt động SXKD 09 tháng đầu năm 2022.
34.	Thông qua kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2023.
35.	Thông qua chi phí tham quan, nghỉ mát năm 2022.



STT	Nội dung
36.	Thông qua chi phí về ấn phẩm Kỷ yếu nhân dịp kỷ niệm 30 năm thành lập Công ty D2D.
37.	Thông qua chi phí về các ấn phẩm lịch Xuân 2023.
38.	Thông qua việc tài trợ Quỹ khuyến học tỉnh Đồng Nai năm 2022.
39.	Thông qua việc hỗ trợ chi phí vận chuyển vật liệu làm đường tại xã Mã Đà, huyện Vĩnh Cửu.
40.	Thông qua chủ trương liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất thuộc dự án Khu dân cư phường Thống Nhất.
41.	Thông qua Quy chế về việc bổ nhiệm cán bộ lãnh đạo, quản lý và cử người đại diện phần vốn của Công ty D2D.
42.	Thông qua chi phí tổ chức giải thi đấu golf nhân dịp kỷ niệm 30 năm thành lập công ty.
43.	Thông qua chi phí đồng phục năm 2022.
44.	Thông qua việc thực hiện thêm một số hạng mục ngoài kế hoạch hoạt động đầu tư XDCB năm 2022.

**d. Hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị:**

**1. Ông Hà Quan Dũng - Chủ tịch HĐQT:**

- Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị. Thực hiện phân công nhiệm vụ các thành viên Hội đồng quản trị. Chỉ đạo thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2022 được Tổng công ty Sonadezi giao.
- Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị qua 04 cuộc họp và 07 lần lấy ý kiến bằng văn bản trong năm 2022.
- Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị. Trong năm 2022, Chủ tịch thay mặt Hội đồng quản trị ký ban hành 14 nghị quyết và 28 quyết định.
- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành.
- Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 vào ngày 26/04/2022.
- Trực tiếp phụ trách công tác phát triển các dự án mới.



## 2. Ông Hồ Đức Thành - Thành viên HĐQT:

- Là người đại diện theo pháp luật, điều hành hoạt động hàng ngày của công ty theo mục tiêu, kế hoạch và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, phù hợp với Điều lệ công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo Điều lệ, các quy chế của công ty và các quy định hiện hành của pháp luật.

- Trực tiếp quản lý công tác tiêu chuẩn sản phẩm của công ty.

- Trực tiếp điều hành công ty đạt kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh tốt, tạo thu nhập ổn định cho người lao động, cố gắng duy trì mức cổ tức tốt cho cổ đông, làm tròn nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước và tham gia tích cực các công tác xã hội, từ thiện. Trong năm 2022, công ty chi đóng góp công tác xã hội, từ thiện là 3.185 triệu đồng.

- Tổ chức triển khai các dự án mới như dự án *Nhà xưởng Châu Đức*, dự án *Hợp tác đầu tư kinh doanh xây dựng 28 căn shophouse Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước*, *Nhà văn phòng D2D*.

## 3. Bà Lai Thị Đài Trang - Thành viên HĐQT:

- Theo dõi công tác quản lý đầu tư xây dựng của công ty: Hội đồng quản trị đã thực hiện rà soát việc tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản như luật Đầu tư, luật Xây dựng, luật Đấu thầu,... và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn.

- Công tác định mức kinh tế kỹ thuật đối với các sản phẩm của công ty: Đối với việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng nhà để bán, công ty đã thực hiện đúng quy trình thiết kế, lập dự toán sản phẩm, thẩm tra, thẩm định phê duyệt thiết kế- dự toán theo quy định, tiến hành lựa chọn nhà thầu xây dựng theo quy định về đấu thầu để lựa chọn nhà thầu đủ năng lực thi công để đạt chất lượng công trình cũng như giảm giá thành xây dựng công trình nhằm tăng hiệu quả hoạt động SXKD của công ty.

## 4. Bà Trần Thị Kim Thu - Thành viên HĐQT:

- Quản lý công tác tài chính, kế toán: Qua các chỉ tiêu tài chính cho thấy Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã điều hành, quản lý và sử dụng vốn trong SXKD đạt hiệu quả tốt, bảo toàn và phát triển vốn, công ty có tình hình tài chính tốt.

- Thực hiện công tác kiểm tra báo cáo tài chính của công ty: Báo cáo tài chính năm 2022 của công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM, báo cáo đã phản ánh trung thực, hợp lý các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính và kết quả hoạt động SXKD của công ty và đã thực hiện công bố thông tin một cách đầy đủ chính xác về tình hình hoạt động SXKD cho các cổ đông và cơ quan quản lý theo đúng quy định của pháp luật.

- Kiểm tra công tác kế hoạch như kế hoạch quý, năm và theo dõi tình hình thực hiện kế hoạch của công ty: Hội đồng quản trị luôn nắm rõ tình hình hoạt động của công ty, thường xuyên chỉ đạo trao đổi và soát các hoạt động SXKD với Ban điều hành để định hướng phát triển, xây dựng kế hoạch SXKD, triển khai và thực hiện nghị quyết cũng như các mục tiêu SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.



**5. Ông Lê Trọng Đức - Thành viên HĐQT:**

- Công tác tư vấn về quản trị và tiếp thị dự án: Khảo sát nghiên cứu mô hình kinh doanh nhà chung cư. Đánh giá đề xuất giải pháp tổ hợp khối và số tầng cho dự án Chung cư D2D dự kiến thực hiện.

- Công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của công ty: Liên hệ và kết nối Công ty CP Sonadezi Châu Đức với Công ty D2D thực hiện triển khai hợp tác đầu tư kinh doanh nhà thương mại, tìm kiếm các mô hình kinh doanh khác trên quỹ đất hiện hữu tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

**6. Ông Nguyễn Thế Phòng - Thành viên HĐQT độc lập:**

- Theo dõi công tác định mức lao động: Công ty thực hiện tốt về định mức lao động.

- Theo dõi các chế độ chính sách về Hợp đồng lao động (tuyển dụng, đào tạo, kỷ luật lao động, cho thôi việc, sa thải): Công ty thực hiện tốt việc ký kết hợp đồng lao động với người lao động và có theo dõi cập nhật đầy đủ quá trình ký kết hợp đồng lao động của cán bộ công nhân viên. Trong năm 2022, công ty đã cử 12 cán bộ, nhân viên đi đào tạo nâng cao trình độ, chuyên môn nghiệp vụ với chi phí là 138,18 triệu đồng.

- Thực hiện tốt công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của công ty.

**7. Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT độc lập:**

- Các chế độ chính sách đối với người lao động (tiền lương, tiền thưởng, phụ cấp lương, tiền cơm trưa, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, ...); công tác an toàn lao động: Công ty đã ban hành Quy chế tiền lương, tiền thưởng và đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước theo quy định. Công ty thực hiện tốt việc quản lý lao động tiền lương, thù lao, tiền thưởng theo 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. Định kỳ, công ty thực hiện trình Tổng công ty Sonadezi phê duyệt kế hoạch lương và quyết toán lương. Công ty cũng đã thực hiện tốt việc trích nộp bảo hiểm xã hội theo Luật bảo hiểm xã hội, đóng bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và thanh toán tiền cơm trưa cho cán bộ công nhân viên theo đúng quy định.

- Công tác thi đua khen thưởng; việc thực hiện Quy chế dân chủ của công ty: Quy chế tổ chức thực hiện công tác thi đua khen thưởng phù hợp quy định hiện hành. Công ty đã ban hành nội quy, thỏa ước lao động tập thể và có đăng ký với Sở lao động- Thương binh và xã hội tỉnh Đồng Nai.

- Thực hiện tốt công tác quan hệ đối ngoại phục vụ hoạt động SXKD của công ty.





e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời gian đào tạo
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc	21-22/07/2022
2	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	14-15/11/2013
3	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	21-22/07/2022
4	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	21-22/07/2022
5	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	21-22/07/2022
6	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	14-15/11/2013

❖ Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm 2022:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời gian đào tạo
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc	21-22/07/2022
2	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT	21-22/07/2022
3	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	21-22/07/2022
4	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT	21-22/07/2022

## 2. Ban kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS	0	0
2	Nguyễn Quang Huy	Thành viên BKS	0	0
3	Đinh Lê Hoàng	Thành viên BKS	349	0,001
Tổng cộng			349	0,001

**b. Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022:**

1. Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã hoạt động theo chức năng và nhiệm vụ để thực hiện theo quy định của pháp luật và điều lệ công ty, thường xuyên theo dõi, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và có những ý kiến đóng góp cho công tác kế toán cũng như trong việc quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc và hoạt động của Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và thường xuyên lấy ý kiến bằng văn bản để giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đưa ra các định hướng phát triển và kế hoạch SXKD, các quyết định, các chủ trương của Hội đồng quản trị và chỉ đạo công tác trong phạm vi thẩm quyền và đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 vào ngày 26/04/2022.

3. Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật. Tổng giám đốc đã thực hiện việc phân công nhiệm vụ cho từng thành viên và phát huy nêu cao vai trò trách nhiệm của mình trong công việc. Trong hoạt động quản lý điều hành, Tổng giám đốc và những người điều hành khác đã triển khai thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, thực hiện chức năng và quyền hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

4. Đối với cổ đông: Ban kiểm soát không nhận đơn thư yêu cầu hay khiếu nại của cổ đông.

**❖ Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:**

1. Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị và được cung cấp các nội dung có liên quan theo yêu cầu.

2. Ban kiểm soát cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác đã phối hợp và nắm bắt tình hình hoạt động của công ty. Trên cơ sở đó, đã có những đề xuất, trao đổi, tham gia ý kiến nhằm mục đích đảm bảo các hoạt động của công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát**

**a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích năm 2022:**

*Đvt: Triệu đồng*

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
1	Hà Quan Dũng	Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc	462	57	115	634



STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao	Cộng
2	Hồ Đức Thành	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	615	77	92	784
3	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	431	53	92	577
4	Lai Thị Đài Trang	Thành viên HĐQT			92	92
5	Lê Trọng Đức	Thành viên HĐQT			92	92
6	Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT			92	92
7	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT			92	92
8	Hồ Đình Thái	Phó Tổng giám đốc	462	57		519
9	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	462	57		519
10	Trương Lưu	Kế toán trưởng	415	52		467
11	Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng BKS	415	52		467
12	Nguyễn Quang Huy	Thành viên BKS, Trưởng phòng Kỹ thuật	299	69	57	426
13	Đinh Lê Hoàng	Thành viên BKS, nhân viên phòng ĐTDA	202	46	57	306
14	Hồ Thị Thúy Loan	Thư ký HĐQT			57	57
<b>Tổng cộng</b>			<b>3.764</b>	<b>523</b>	<b>839</b>	<b>5.126</b>

## b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Hồ Đức Thành (Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)	223.401	0,74	265.401	0,88	Mua
2	Nguyễn Thế Phòng (Thành viên HĐQT)	2.500	0,008	7.900	0,03	Mua
3	Nguyễn Văn Hiếu (Phó Tổng giám đốc)	5	0	0	0	Bán
4	Lê Thanh Thúy (Thành viên Ban KTNB)	300	0,001	5.000	0,02	Mua
5	Hồ Thị Thúy Loan (Người phụ trách quản trị công ty, Thư ký công ty)	25.665	0,08	35.065	0,12	Mua
6	Hồ Tuất (Người có liên quan với ông Hồ Đức Thành- Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)	2	0	1.102	0,004	Mua
7	Đỗ Thị Thu Hương (Người có liên quan với ông Hồ Đức Thành- Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc)	86.758	0,29	94.258	0,31	Mua
8	Bùi Văn Toàn (Người có liên quan với ông Nguyễn Văn Lương- Thành viên HĐQT)	0	0	28.400	0,09	Mua
9	Trần Thiện Ân (Người có liên quan với bà Lê Thanh Thúy- Thành viên Ban KTNB)	0	0	1.100	0,004	Mua



## c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và người có liên quan:

STT	Tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết của HĐQT
1	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (liên quan nước sinh hoạt)	672.609.330	Năm 2022	
2	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (rác thải sinh hoạt)	6.672.000	Năm 2022	
3	Tổng công ty CP Phát triển KCN	Công ty mẹ của Công ty D2D.	Công ty D2D trả cổ tức đợt 2 năm 2021 (35%)	61.369.560.000	Quý II	Số 06 (09/05/2022)
4	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Ông Nguyễn Văn Hiếu (Phó Tổng giám đốc của Công ty D2D) là Thành viên HĐQT	- Công ty D2D cung cấp hàng hóa, dịch vụ (cho thuê nhà máy xử lý nước thải)	5.700.000.000	Năm 2022	Số 06 (05/06/2018), Số 04 (30/03/2022), Số 10 (29/09/2022)
			- Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (tư vấn môi trường, xử lý chất thải)	452.500.000	Quý IV	Số 09 (29/09/2022)
5	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Ông Nguyễn Văn Lương (Thành viên HĐQT của Công ty D2D) là Thành viên HĐQT	- Công ty D2D mua hàng hóa, dịch vụ (Thuê lại đất tại KCN Châu Đức)	111.809.468.332	Quý I, Quý II, Quý III	Số 11 (21/12/2015), Số 13, 14 (09/09/2020), Số 11, 12 (09/07/2021), Số 16, 17 (19/10/2021)
			- Công ty D2D hợp tác đầu tư kinh doanh xây dựng shop-house tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	30.575.181.818	Quý IV	Số 10 (08/07/2021)

STT	Tổ chức thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Thời điểm giao dịch	Số nghị quyết của HĐQT
6	Công ty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	Ông Hồ Đức Thành (Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc của Công ty D2D) là Thành viên HĐQT	Công ty D2D cung cấp hàng hóa, dịch vụ (Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại KCN Nhơn Trạch 2 từ năm 2009)	1.294.486.551	Quý I	

**d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:**

Công ty thực hiện tốt các quy định về quản trị công ty vì quản trị công ty là yếu tố cốt lõi để đảm bảo tăng trưởng hiệu quả và phát triển bền vững trong dài hạn, góp phần xây dựng và củng cố niềm tin của khách hàng, nhà đầu tư và cổ đông dành cho doanh nghiệp.

**Biên Hòa, ngày 30 tháng 03 năm 2023**

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**Hà Quan Dũng**