

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 343/CV-D2D-TCHC

Đồng Nai, ngày 03 tháng 09 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi:

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố: Biên bản họp, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026, Tài liệu họp chính thức.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/09/2026 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Biên bản họp, nghị quyết, tài liệu họp.

Đại diện tổ chức
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Hồ Đình Thái



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

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

Số: 02/BB-D2D-ĐHĐCĐ

Đồng Nai, ngày 03 tháng 09 năm 2026

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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

Trụ sở chính: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600259560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 11/05/2026.

THỜI GIAN HỌP: 08h30 ngày 03 tháng 09 năm 2026.

ĐỊA ĐIỂM HỌP: Công ty D2D.

(Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai)

MỤC ĐÍCH CUỘC HỌP: Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026.

CHƯƠNG TRÌNH VÀ NỘI DUNG CUỘC HỌP:

- Báo cáo kiểm tra điều kiện tham dự Đại hội.
- Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu tham dự, giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa, giới thiệu Ban thư ký và đề cử Ban kiểm phiếu.
- Thông qua Nội dung chương trình và Quy chế làm việc của Đại hội.
- Thông qua Chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư Khu dân cư Lộc An tại Phường Long Thành, Thành phố Đồng Nai.
- Thông qua Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty D2D phê duyệt và thực hiện đầu tư Nhà ở xã hội Lộc An thuộc dự án Khu dân cư Lộc An sau khi được Tổng công ty Sonadezi thông qua.

THÀNH PHẦN THAM DỰ ĐẠI HỘI:

- Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty D2D.
- Các thành viên Ban kiểm soát Công ty D2D.
- Các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty D2D.
- Các cổ đông/đại diện ủy quyền theo danh sách đăng ký cuối cùng ngày 03/08/2026.

NỘI DUNG CUỘC HỌP:

A. Phần khai mạc Đại hội:

1. Ông Vũ Văn Nam - Trưởng Ban kiểm tra điều kiện tham dự ĐHĐCĐ công bố Báo cáo kiểm tra điều kiện tham dự như sau:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty là 30.259.742 cổ phần.
- Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông được mời dự họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 là 2.356 cổ đông, đại diện cho 100% vốn cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.
- Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông tham dự Đại hội là 15 cổ đông, nắm giữ 18.270.883 cổ phần, chiếm tỷ lệ 60,38% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty.
- Tất cả các cổ đông và đại diện cổ đông được ủy quyền đều đủ điều kiện tham dự Đại hội.

Căn cứ quy định tại Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều lệ Công ty D2D, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết. Như vậy, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 được tiến hành theo quy định.

2. Nhân sự Đoàn Chủ tịch và Chủ tọa như sau:

- Ông Nguyễn Văn Tuấn - Chủ tịch HĐQT là Chủ tọa Đại hội
- Ông Hồ Đình Thái - Tổng giám đốc.

3. Đoàn Chủ tịch giới thiệu Ban thư ký như sau:

- Bà Hồ Thị Thúy Loan
- Ông Dương Minh Phúc.

4. Ban thư ký trình bày “Tờ trình số 01 đề cử Ban kiểm phiếu” và Đại hội đồng cổ đông thông qua (tỷ lệ 100%) như sau:

- Ông Nguyễn Chí Huyền - Trưởng Ban kiểm phiếu
- Bà Phạm Thị Kiều Diễm - Thành viên
- Ông Lê Minh Thuận - Thành viên.

5. Đại hội đồng cổ đông thông qua (tỷ lệ 100%) về Nội dung chương trình và Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026.

B. Phần nội dung của Đại hội:

1. Ông Hồ Đình Thái - Tổng giám đốc, trình bày “Tờ trình số 02 về các nội dung xin ý kiến biểu quyết thông qua tại Đại hội”, gồm có:

1. Chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư Khu dân cư Lộc An tại Phường Long Thành, Thành phố Đồng Nai.

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty D2D phê duyệt và thực hiện đầu tư Nhà ở xã hội Lộc An thuộc dự án Khu dân cư Lộc An sau khi được Tổng công ty Sonadezi thông qua.

2. Đại hội thảo luận về các vấn đề cần biểu quyết thông qua. Đoàn Chủ tịch trao đổi và chia sẻ thông tin về tình hình thực hiện các dự án và tình hình hoạt động SXKD của công ty.

3. Đại hội tiến hành biểu quyết các vấn đề cần thông qua.

C. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết:

Đại hội đồng cổ đông biểu quyết các vấn đề cần thông qua với kết quả như sau:

NỘI DUNG THỨ NHẤT: “Thông qua **Chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư Khu dân cư Lộc An tại Phường Long Thành, Thành phố Đồng Nai**” như sau:

A. THÔNG TIN CHUNG CỦA DỰ ÁN:

1. Tên dự án: **Khu dân cư Lộc An.**

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D).

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

4. Dự án: Nhóm B

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

5. Địa điểm xây dựng: Phường Long Thành, Thành phố Đồng Nai.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất: 41,166 ha.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Số lô	Căn hộ	Tỷ lệ
A	Đất khu ở	36,55			100%
1	Đất ở	17,39			47,58%
1.1	Đất kinh doanh	13,78	799		
	Đất nhà liền kề	2,36	256		
	Đất nhà liền kề vườn	11,42	543		
1.2	Đất nhà ở xã hội	3,61		1.155	
2	Đất công trình công cộng	3,99			10,92%
	Đất trường học	2,08			
	Đất y tế, điều hành	0,51			
	Đất TMDV-Siêu thị	0,45			
	Bãi đỗ xe	0,21			

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Số lô	Căn hộ	Tỷ lệ
	Thương mại – dịch vụ	0,74			
3	Đất cây xanh	4,18			11,43%
4	Đất giao thông –HTKT	10,99			30,07%
	Đất giao thông	10,84			
	Đất trạm xử lý nước thải	0,15			
B	Đất ngoài khu ở	4,6166			
	Đất giao thông đối ngoại	4,6166			
	Tổng cộng	41,1666	799	1.155	

- Quy mô dân số: Khoảng 7.640 người (khoảng 1.910 hộ).
- Chủ đầu tư thực hiện đầu tư:
 - + Hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án (san nền, đường giao thông, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, thông tin...), công viên cây xanh, dải cây xanh.
 - + Xây dựng nhà ở: 30 căn nhà liên kế mặt đường ĐT 769.
 - + Xây dựng nhà ở xã hội (4 khối nhà chung cư -cao 9 tầng & 1 tầng hầm).
- Các công trình do chủ đầu tư kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư hoặc hợp tác đầu tư: Trường tiểu học, trường mầm non, siêu thị, công trình y tế, công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh,...

7. Tổng mức đầu tư: **1.483.188.608.103 đồng.**

Trong đó:

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

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

9. Thời gian thực hiện:

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội từ năm 2008 đến năm 2026.
- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội từ năm 2026 đến năm 2029.

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

1. Lý do điều chỉnh:

Từ sau Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024 của Công ty D2D, dự án Khu dân cư Lộc An đến nay đã được điều chỉnh chấp thuận đầu tư, được thẩm định từ các quyết định, văn bản sau:

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2117/QĐ-UBND ngày 23/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Văn bản thẩm định số 3896/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 19/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội Lộc An thuộc dự án Khu dân cư Lộc An tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Văn bản số 12819/UBND-KTN ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh mục tiêu quỹ đất 20% đất ở của dự án Khu dân cư Lộc An;
- Văn bản số 529/SNZ-DAKD ngày 07/07/2026 của Tổng công ty Sonadezi về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án Khu dân cư Lộc An.

2. Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án

Đvt: đồng

STT	NỘI DUNG	Nghị quyết số 01/NQ-D2D- ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024	Điều chỉnh	Chênh lệch
1	Chi phí xây dựng và hạ tầng kỹ thuật	209.705.978.796	217.997.879.366	+8.291.900.570
2	Chi phí xây dựng nhà ở	30.495.815.000	30.495.815.000	0
3	Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội	147.200.000.000	181.589.960.270	+34.389.960.270
4	Chi phí thiết bị	3.000.000.000	3.000.000.000	0
5	Chi phí QLDA, TVĐT, chi phí khác	20.733.779.712	20.733.779.712	0
6	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và sử dụng đất	89.725.429.713	89.725.429.713	0
7	Chi phí dự phòng	15.000.000.000	78.000.000.000	+63.000.000.000
8	Chi phí xây dựng Nhà ở xã hội	967.327.604.882	1.101.518.582.690	+134.190.977.808
	TỔNG	1.483.188.608.103	1.723.061.446.751	+239.872.838.648

3. Giải trình nội dung điều chỉnh:

- Chi phí xây dựng và hạ tầng kỹ thuật: Tăng 8.291.900.570 đồng do tăng chi phí xây dựng bể xử lý nước thải, giai đoạn 2 có công suất 450m³/ngày đêm theo giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Lộc An số 56/GPXD ngày 16/11/2018.
- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội: Tăng 34.389.960.270 đồng do xây dựng thêm các công trình thương mại dịch vụ.
- Chi phí dự phòng: Tăng 63.000.000.000 đồng do tăng các chi phí xây dựng, trượt giá tăng.
- Chi phí xây dựng Nhà ở xã hội: Tăng 134.190.977.808 đồng do chi phí được phê duyệt theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024 căn cứ suất vốn theo Quyết định 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ Xây dựng, đến năm 2025 được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 3896/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 19/10/2025 thì căn cứ suất vốn theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng.

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ là 19 phiếu, đại diện cho 18.270.883 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:

- Tổng số phiếu biểu quyết TÁN THÀNH: 19 phiếu, đại diện cho 18.270.883 cổ phần biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số phiếu biểu quyết KHÔNG TÁN THÀNH: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số phiếu biểu quyết KHÔNG CÓ Ý KIẾN: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung này được Đại hội nhất trí thông qua.

NỘI DUNG THỨ HAI: “Thông qua Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty D2D phê duyệt và thực hiện đầu tư Nhà ở xã hội Lộc An thuộc dự án Khu dân cư Lộc An sau khi được Tổng công ty Sonadezi thông qua”

Kết quả biểu quyết:

Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ là 19 phiếu, đại diện cho 18.270.883 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:

- Tổng số phiếu biểu quyết TÁN THÀNH: 19 phiếu, đại diện cho 18.270.883 cổ phần biểu quyết, chiếm tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

▪ Tổng số phiếu biểu quyết KHÔNG TÁN THÀNH: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

▪ Tổng số phiếu biểu quyết KHÔNG CÓ Ý KIẾN: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần biểu quyết, chiếm tỷ lệ 0% số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Nội dung này được Đại hội nhất trí thông qua.

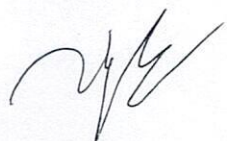
KẾT THÚC CUỘC HỌP:

Đại hội đồng cổ đông thông qua (tỷ lệ 100%) Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026.

Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 được gửi đến các cổ đông, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và công bố trên website www.d2d.com.vn của Công ty D2D.

Cuộc họp kết thúc vào lúc 10h00 ngày 03 tháng 09 năm 2026.

TM. BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI
THƯ KÝ



Hồ Thị Thúy Loan

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA



Nguyễn Văn Tuấn





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

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

Số: 02/NQ-D2D-ĐHĐCĐ

Đồng Nai, ngày 03 tháng 09 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 22/04/2026;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 số 02/BB-D2D-ĐHĐCĐ ngày 03/09/2026 của Công ty D2D,

Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) đã thống nhất:

QUYẾT NGHỊ

1. Nội dung thứ nhất: Thông qua “**Chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư Khu dân cư Lộc An tại Phường Long Thành, Thành phố Đồng Nai**” như sau:

A. THÔNG TIN CHUNG CỦA DỰ ÁN:

1. Tên dự án: **Khu dân cư Lộc An.**

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D).

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

4. Dự án: Nhóm B

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

5. Địa điểm xây dựng: Phường Long Thành, Thành phố Đồng Nai.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất: 41,166 ha.



Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Số lô	Căn hộ	Tỷ lệ
A	Đất khu ở	36,55			100%
1	Đất ở	17,39			47,58%
1.1	Đất kinh doanh	13,78	799		
	Đất nhà liên kế	2,36	256		
	Đất nhà liên kế vườn	11,42	543		
1.2	Đất nhà ở xã hội	3,61		1.155	
2	Đất công trình công cộng	3,99			10,92%
	Đất trường học	2,08			
	Đất y tế, điều hành	0,51			
	Đất TMDV-Siêu thị	0,45			
	Bãi đỗ xe	0,21			
	Thương mại – dịch vụ	0,74			
3	Đất cây xanh	4,18			11,43%
4	Đất giao thông –HTKT	10,99			30,07%
	Đất giao thông	10,84			
	Đất trạm xử lý nước thải	0,15			
B	Đất ngoài khu ở	4,6166			
	Đất giao thông đối ngoại	4,6166			
	Tổng cộng	41,1666	799	1.155	

- Quy mô dân số: Khoảng 7.640 người (khoảng 1.910 hộ).
- Chủ đầu tư thực hiện đầu tư:
 - + Hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án (san nền, đường giao thông, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, thông tin...), công viên cây xanh, dải cây xanh.
 - + Xây dựng nhà ở: 30 căn nhà liên kế mặt đường ĐT 769.
 - + Xây dựng nhà ở xã hội (4 khối nhà chung cư -cao 9 tầng & 1 tầng hầm).
- Các công trình do chủ đầu tư kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư hoặc hợp tác đầu tư: Trường tiểu học, trường mầm non, siêu thị, công trình y tế, công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh,...

7. Tổng mức đầu tư: **1.483.188.608.103 đồng.**

Trong đó:

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

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

9. Thời gian thực hiện:

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội từ năm 2008 đến năm 2026.

- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội từ năm 2026 đến năm 2029.

B. NỘI DUNG CỦA DỰ ÁN ĐƯỢC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH:

1. Lý do điều chỉnh:

Từ sau Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024 của Công ty D2D, dự án Khu dân cư Lộc An đến nay đã được điều chỉnh chấp thuận đầu tư, được thẩm định từ các quyết định, văn bản sau:

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2117/QĐ-UBND ngày 23/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản thẩm định số 3896/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 19/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội Lộc An thuộc dự án Khu dân cư Lộc An tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 12819/UBND-KTN ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh mục tiêu quỹ đất 20% đất ở của dự án Khu dân cư Lộc An;

- Văn bản số 529/SNZ-DAKD ngày 07/07/2026 của Tổng công ty Sonadezi về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án Khu dân cư Lộc An.

2. Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án

Đvt: đồng

STT	NỘI DUNG	Nghị quyết số 01/NQ-D2D- ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024	Điều chỉnh	Chênh lệch
1	Chi phí xây dựng và hạ tầng kỹ thuật	209.705.978.796	217.997.879.366	+8.291.900.570

STT	NỘI DUNG	Nghị quyết số 01/NQ-D2D- ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024	Điều chỉnh	Chênh lệch
2	Chi phí xây dựng nhà ở	30.495.815.000	30.495.815.000	0
3	Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội	147.200.000.000	181.589.960.270	+34.389.960.270
4	Chi phí thiết bị	3.000.000.000	3.000.000.000	0
5	Chi phí QLDA, TVĐT, chi phí khác	20.733.779.712	20.733.779.712	0
6	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và sử dụng đất	89.725.429.713	89.725.429.713	0
7	Chi phí dự phòng	15.000.000.000	78.000.000.000	+63.000.000.000
8	Chi phí xây dựng Nhà ở xã hội	967.327.604.882	1.101.518.582.690	+134.190.977.808
	TỔNG	1.483.188.608.103	1.723.061.446.751	+239.872.838.648

3. Giải trình nội dung điều chỉnh:

- Chi phí xây dựng và hạ tầng kỹ thuật: Tăng 8.291.900.570 đồng do tăng chi phí xây dựng bể xử lý nước thải, giai đoạn 2 có công suất 450m³/ngày kèm theo giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Lộc An số 56/GPXD ngày 16/11/2018.

- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội: Tăng 34.389.960.270 đồng do xây dựng thêm các công trình thương mại dịch vụ.

- Chi phí dự phòng: Tăng 63.000.000.000 đồng do tăng các chi phí xây dựng, trượt giá tăng.

- Chi phí xây dựng Nhà ở xã hội: Tăng 134.190.977.808 đồng do chi phí được phê duyệt theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024 căn cứ suất vốn theo Quyết định 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ Xây dựng, đến năm 2025 được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 3896/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 19/10/2025 thì căn cứ suất vốn theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng.

2. Nội dung thứ hai: Thông qua “Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty D2D phê duyệt và thực hiện đầu tư Nhà ở xã hội Lộc An thuộc dự án Khu dân cư Lộc An sau khi được Tổng công ty Sonadezi thông qua”.

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) thông qua toàn văn tại Đại hội tổ chức ngày 03 tháng 09 năm 2026.

Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 giao nhiệm vụ cho Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai thực hiện.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA



Nguyễn Văn Tuấn





TỔNG CÔNG TY SONADEZI

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

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, Phường Trần Biên, TP. Đồng Nai

Điện thoại: 84.251.3817 742

Fax: 84.251.3817 768

Email: d2d@d2d.com.vn

Website: <http://www.d2d.com.vn>

TÀI LIỆU HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026
NGÀY 03 THÁNG 09 NĂM 2026





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

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



CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026
Ngày 03 tháng 09 năm 2026

Thời gian	STT	Nội dung
Từ 7h30 đến 8h00	1	Đón tiếp đại biểu, đăng ký danh sách dự họp và phát tài liệu, phiếu biểu quyết cho cổ đông.
Khai mạc ĐHĐCĐ		
Từ 8h00 đến 8h30	2	Báo cáo kiểm tra điều kiện tham dự Đại hội.
	3	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu tham dự.
	4	Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa, đề cử Ban thư ký Đại hội, Ban kiểm phiếu.
	5	Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.
Nội dung ĐHĐCĐ		
Từ 8h30 đến 10h00	6	Thông qua Tờ trình các nội dung xin ý kiến biểu quyết: 1. Chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư Khu dân cư Lộc An tại Phường Long Thành, Thành phố Đồng Nai. 2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty D2D phê duyệt và thực hiện đầu tư Nhà ở xã hội Lộc An thuộc dự án Khu dân cư Lộc An sau khi được Tổng công ty Sonadezi thông qua.
	7	Thảo luận, góp ý, biểu quyết.
Từ 10h00 đến 10h30	8	Giải lao.
Từ 10h30 đến 11h00	9	Thông qua Biên bản kiểm phiếu biểu quyết.
	10	Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.
	11	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
	12	Phát biểu cảm ơn của Ban lãnh đạo công ty, tuyên bố kết thúc Đại hội.



TỔNG CÔNG TY SONADEZI

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

Địa chỉ: Số 47, Đường D9, KDC Võ Thị Sáu, Phường Trần Biên, TP. Đồng Nai

Điện thoại: 84.251.3817 742

Fax: 84.251.3817 768

Email: d2d@d2d.com.vn

Website: <http://www.d2d.com.vn>

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026
NGÀY 03 THÁNG 09 NĂM 2026





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

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

**QUY CHẾ LÀM VIỆC
CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026
NGÀY 03 THÁNG 09 NĂM 2026**

Điều 1: Mục tiêu

- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng, dân chủ.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông.
- Quy chế này quy định công việc điều hành, trách nhiệm của Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký, Ban Kiểm phiếu, Ban Kiểm tra nhằm đảm bảo thực hiện quyền của cổ đông và quyết định của Đại hội đạt kết quả cao nhất.

Điều 2: Đối tượng và phạm vi áp dụng

- Quy chế này quy định thể thức tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (Công ty D2D).
- Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện tiến hành Đại hội.
- Cổ đông/đại diện cổ đông được ủy quyền và các bên tham gia Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định của quy chế này.

Điều 3: Quyền và trách nhiệm của Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa Đại hội

- Đoàn Chủ tịch gồm 02 người: Chủ tịch HĐQT và Tổng giám đốc. Chủ tịch HĐQT làm Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
- Quyền và trách nhiệm:
 - Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung, chương trình nghị sự, quy chế làm việc Đại hội đã được biểu quyết thông qua.
 - Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề trong nội dung chương trình của Đại hội và các vấn đề liên quan trong suốt quá trình diễn ra Đại hội.
 - Quyết định các vấn đề trình tự, thủ tục của Đại hội hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội.
 - Trả lời và ghi nhận những ý kiến của cổ đông/đại diện cổ đông.
 - Trình bày nội dung tài liệu, tờ trình các vấn đề trong nội dung để cổ đông biểu quyết thông qua.
 - Có quyền trì hoãn Đại hội đã có đủ số đại biểu cần thiết đến một thời điểm khác và tại một địa điểm khác do Chủ tọa quyết định mà không cần lấy ý kiến của Đại hội, nếu nhận thấy rằng: (*Khoản 8 Điều 146 Luật Doanh nghiệp*)
 - * Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp.
 - * Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.
 - * Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.



Điều 4: Trách nhiệm của Ban thư ký (do Đoàn Chủ tịch chỉ định)

- Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến tại Đại hội và những vấn đề đã được cổ đông/đại diện cổ đông biểu quyết thông qua hoặc ghi nhận những vấn đề còn lưu ý tại Đại hội.
- Soạn thảo Biên bản và Nghị quyết các vấn đề được biểu quyết thông qua tại Đại hội.
- Công bố các dự thảo Biên bản, Nghị quyết của Đại hội và thông báo của Đoàn Chủ tịch gửi đến các cổ đông/đại diện cổ đông khi được yêu cầu.
- Tiếp nhận “Phiếu ý kiến của cổ đông”, tổng hợp nội dung những ý kiến của cổ đông chuyển Đoàn Chủ tịch trực tiếp hoặc phân công trả lời.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm phiếu (do Đại hội biểu quyết thông qua)

- Ban Kiểm phiếu gồm 03 người do Đoàn Chủ tịch đề cử và được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.
- Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ:
 - Hướng dẫn việc bỏ phiếu biểu quyết.
 - Làm việc trung thực khách quan.
 - Phát và thu phiếu biểu quyết các vấn đề.
 - Kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các cổ đông/đại diện cổ đông.
 - Tổ chức kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu.
 - Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm phiếu, xác định và báo cáo với Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ bỏ phiếu hoặc đơn từ khiếu nại liên quan đến việc kiểm phiếu (nếu có).
 - Bàn giao Biên bản kiểm phiếu biểu quyết các vấn đề cho Đoàn Chủ tịch.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm tra điều kiện tham dự đại hội

- Ban Kiểm tra điều kiện tham dự đại hội do HĐQT đề cử và thông qua Đại hội.
- Ban Kiểm tra điều kiện tham dự đại hội có nhiệm vụ:
 - Nhận giấy tờ cổ đông/đại diện cổ đông tham dự.
 - Hướng dẫn cổ đông/đại diện cổ đông ký vào “Danh sách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ”.
 - Phát tài liệu nội dung cuộc họp và phiếu biểu quyết.
 - Lập biên bản kiểm tra điều kiện tham dự đại hội.
 - Công bố biên bản kiểm tra điều kiện tham dự đại hội trước toàn thể Đại hội đồng cổ đông.
 - Bàn giao biên bản kiểm tra điều kiện tham dự đại hội và danh sách cổ đông/đại diện cổ đông tham dự đại hội cho Đoàn Chủ tịch.

Điều 7: Quyền của các cổ đông tham dự ĐHĐCĐ

- Cổ đông là đại diện pháp nhân, thể nhân/đại diện cổ đông, một nhóm cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 03/08/2026) được quyền tham gia ĐHĐCĐ bất thường năm 2026.
- Quyền của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự Đại hội:
 - Mỗi cổ đông/đại diện cổ đông khi đến tham dự Đại hội đồng cổ đông phải mang theo giấy tờ tùy thân (CCCD, Hộ chiếu,...) và Thư mời tham dự ĐHĐCĐ, giấy ủy

quyền (trong trường hợp được ủy quyền) nộp cho Ban Kiểm tra điều kiện tham dự đại hội để kiểm tra các điều kiện cần thiết. Cổ đông/đại diện cổ đông được nhận tài liệu họp, phiếu biểu quyết các vấn đề (ghi Mã cổ đông/số ĐKSH, ghi số cổ phần bằng số lượng cổ phần có quyền biểu quyết).

- Cổ đông/đại diện cổ đông có trách nhiệm thông báo ngay cho Ban Kiểm tra điều kiện tham dự về các sai sót liên quan đến thông tin của cổ đông để kịp thời điều chỉnh.
- Cổ đông/đại diện cổ đông được quyền tham gia ý kiến đóng góp, biểu quyết các vấn đề được ghi trong nội dung chương trình của Đại hội.
- Cổ đông đến dự đại hội muộn có quyền được đăng ký vào dự ngay và có quyền tham gia thảo luận, biểu quyết ngay tại Đại hội nhưng không có quyền tham gia và biểu quyết về những vấn đề, những nội dung đã được Đại hội thông qua trước đó. Hiệu lực của các đợt biểu quyết trước đó vẫn bảo lưu kết quả đã được tiến hành.

Điều 8: Nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự Đại hội

- Tuân thủ các quy định của quy chế này.
- Tôn trọng quyền điều hành của Chủ tọa Đại hội, Đoàn Chủ tịch và tôn trọng kết quả biểu quyết của Đại hội được tiến hành một cách hợp lệ.
- Ngồi đúng vị trí theo sự hướng dẫn của Ban tổ chức Đại hội.
- Giữ gìn trật tự cho đến khi kết thúc Đại hội.

Điều 9: Tiến hành đại hội

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 03/08/2026.

Điều 10: Phát biểu ý kiến trong Đại hội

- Để đảm bảo nội dung và thời gian thảo luận các nội dung cần Đại hội thông qua, Ban tổ chức Đại hội chuẩn bị “Phiếu ý kiến của cổ đông” để cổ đông ghi ý kiến đặt câu hỏi chất vấn.
- Sau khi tiến hành phần thảo luận các nội dung, cổ đông/đại diện cổ đông sẽ gửi “Phiếu ý kiến của cổ đông” về Ban thư ký.
- Ban thư ký sẽ tập trung những ý kiến để chuyển cho Chủ tọa Đại hội, Đoàn Chủ tịch trực tiếp hoặc phân công trả lời cổ đông/đại diện cổ đông.
- Ý kiến của cổ đông/đại diện cổ đông cần ngắn gọn, súc tích và tránh trùng lặp.

Điều 11: Biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội

- Việc thông qua Quy chế làm việc, Chương trình Đại hội, bầu Ban kiểm phiếu, thông qua các vấn đề cần quyết nghị trong chương trình và Biên bản làm việc của Đại hội phải được biểu quyết theo quy định của Điều lệ công ty.
- Cổ đông/đại diện cổ đông được ủy quyền tham dự Đại hội có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của đại hội, quyền biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu và số cổ phần đã được ủy quyền.
- Cổ đông thể hiện ý kiến của mình tại Đại hội bằng cách đưa “Thẻ biểu quyết” khi Đoàn Chủ tịch yêu cầu và ghi vào “Phiếu biểu quyết” khi Đoàn Chủ tịch yêu cầu cho ý kiến “Tán thành” hoặc “Không tán thành” hoặc “Không có ý kiến”.
- Các vấn đề được biểu quyết trong Đại hội được thông qua khi:

- Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty: Đạt tỷ lệ từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.
- Thông qua các nội dung khác: Đạt tỷ lệ trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Điều 12: Biên bản Đại hội đồng cổ đông

- Tất cả nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được Ban thư ký ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.
- Những nội dung thuộc chương trình Đại hội đã được Đại hội biểu quyết thông qua phải được phản ánh đầy đủ trong Nghị quyết của Đại hội.
- Biên bản, Nghị quyết Đại hội phải được công bố trước Đại hội và được biểu quyết thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Điều 13: Trường hợp tổ chức Đại hội đồng cổ đông không thành

- Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 9 của Quy chế này thì thông báo mời họp lần thứ hai phải được gửi trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất.
- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên của Điều này, thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Trong trường hợp này, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 14: Hiệu lực của Quy chế làm việc

- Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) gồm có 14 điều.
- Kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 xem xét thông qua để việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông được thực hiện thành công và tuân thủ theo các quy định pháp luật và Điều lệ công ty.
- Sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua, Quy chế làm việc sẽ có hiệu lực ngay trong quá trình diễn ra cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026.

TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH
CHỦ TỌA



Nguyễn Văn Tuấn





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

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

**CÁC TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026
NGÀY 03 THÁNG 09 NĂM 2026**





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

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

Số: 01/TT-D2D-HĐQT

Đồng Nai, ngày 03 tháng 08 năm 2026

**TỜ TRÌNH
ĐỀ CỬ *BAN KIỂM PHIẾU*
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026
NGÀY 03 THÁNG 09 NĂM 2026**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2(D2D) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 22/04/2026;

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/NQ-D2D-HĐQT ngày 03/08/2026 của Công ty D2D;

Căn cứ Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026,

Đoàn Chủ tịch xin đề cử *Ban kiểm phiếu* gồm có:

1. Ông Nguyễn Chí Huyền - Trưởng Ban kiểm phiếu
2. Bà Phạm Thị Kiều Diễm - Thành viên
3. Ông Lê Minh Thuận - Thành viên.

Đoàn Chủ tịch kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua thành phần *Ban kiểm phiếu* được đề cử này.

Trân trọng!

**TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH
CHỦ TỌA**



Nguyễn Văn Tuấn
Nguyễn Văn Tuấn



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

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

Số: 02/TT-D2D-HĐQT

Đồng Nai, ngày 03 tháng 08 năm 2026

**TỜ TRÌNH CÁC NỘI DUNG
XIN Ý KIẾN BIỂU QUYẾT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026
NGÀY 03 THÁNG 09 NĂM 2026**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 22/04/2026;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-D2D-DHĐCĐ ngày 15/04/2024 của Công ty D2D;

Căn cứ Quyết định số 2117/UBND-CNN ngày 23/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Lộc An; Văn bản số 12819/UBND-KTN ngày 26/12/2025 về điều chỉnh mục tiêu quỹ đất 20% đất ở của dự án Khu dân cư Lộc An;

Căn cứ Văn bản số 3896/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 19/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội Lộc An thuộc dự án Khu dân cư Lộc An tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 529/SNZ-DAKD ngày 07/07/2026 của Tổng công ty Sonadezi về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án Khu dân cư Lộc An;

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/NQ-D2D-HĐQT ngày 03/08/2026 của Công ty D2D,

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D) kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 xem xét và biểu quyết thông qua các nội dung như sau:

1. Nội dung thứ nhất: Thông qua “**Chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư Khu dân cư Lộc An tại Phường Long Thành, Thành phố Đồng Nai**” như sau:

A. THÔNG TIN CHUNG CỦA DỰ ÁN:

- Tên dự án: **Khu dân cư Lộc An.**
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D).

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

4. Dự án: Nhóm B

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

5. Địa điểm xây dựng: Phường Long Thành, Thành phố Đồng Nai.

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất: 41,166 ha.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Số lô	Căn hộ	Tỷ lệ
A	Đất khu ở	36,55			100%
1	Đất ở	17,39			47,58%
1.1	Đất kinh doanh	13,78	799		
	Đất nhà liền kề	2,36	256		
	Đất nhà liền kề vườn	11,42	543		
1.2	Đất nhà ở xã hội	3,61		1.155	
2	Đất công trình công cộng	3,99			10,92%
	Đất trường học	2,08			
	Đất y tế, điều hành	0,51			
	Đất TMDV-Siêu thị	0,45			
	Bãi đỗ xe	0,21			
	Thương mại – dịch vụ	0,74			
3	Đất cây xanh	4,18			11,43%
4	Đất giao thông –HTKT	10,99			30,07%
	Đất giao thông	10,84			
	Đất trạm xử lý nước thải	0,15			
B	Đất ngoài khu ở	4,6166			
	Đất giao thông đối ngoại	4,6166			
	Tổng cộng	41,1666	799	1.155	

- Quy mô dân số: Khoảng 7.640 người (khoảng 1.910 hộ).
- Chủ đầu tư thực hiện đầu tư:
 - + Hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án (san nền, đường giao thông, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, thông tin...), công viên cây xanh, dải cây xanh.
 - + Xây dựng nhà ở: 30 căn nhà liên kế mặt đường ĐT 769.
 - + Xây dựng nhà ở xã hội (4 khối nhà chung cư -cao 9 tầng & 1 tầng hầm).
- Các công trình do chủ đầu tư kêu gọi nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư hoặc hợp tác đầu tư: Trường tiểu học, trường mầm non, siêu thị, công trình y tế, công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh,...

7. Tổng mức đầu tư: **1.483.188.608.103 đồng.**

Trong đó:

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

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

9. Thời gian thực hiện:

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội từ năm 2008 đến năm 2026.
- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội từ năm 2026 đến năm 2029.

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

1. Lý do điều chỉnh:

Từ sau Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024 của Công ty D2D, dự án Khu dân cư Lộc An đến nay đã được điều chỉnh chấp thuận đầu tư, được thẩm định từ các quyết định, văn bản sau:

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2117/QĐ-UBND ngày 23/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Văn bản thẩm định số 3896/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 19/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội Lộc An thuộc dự án Khu dân cư Lộc An tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 12819/UBND-KTN ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh mục tiêu quỹ đất 20% đất ở của dự án Khu dân cư Lộc An;

- Văn bản số 529/SNZ-DAKD ngày 07/07/2026 của Tổng công ty Sonadezi về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án Khu dân cư Lộc An.

2. Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án

Đvt: đồng

STT	NỘI DUNG	Nghị quyết số 01/NQ-D2D- ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024	Điều chỉnh	Chênh lệch
1	Chi phí xây dựng và hạ tầng kỹ thuật	209.705.978.796	217.997.879.366	+8.291.900.570
2	Chi phí xây dựng nhà ở	30.495.815.000	30.495.815.000	0
3	Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội	147.200.000.000	181.589.960.270	+34.389.960.270
4	Chi phí thiết bị	3.000.000.000	3.000.000.000	0
5	Chi phí QLDA, TVĐT, chi phí khác	20.733.779.712	20.733.779.712	0
6	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và sử dụng đất	89.725.429.713	89.725.429.713	0
7	Chi phí dự phòng	15.000.000.000	78.000.000.000	+63.000.000.000
8	Chi phí xây dựng Nhà ở xã hội	967.327.604.882	1.101.518.582.690	+134.190.977.808
	TỔNG	1.483.188.608.103	1.723.061.446.751	+239.872.838.648

3. Giải trình nội dung điều chỉnh:

- Chi phí xây dựng và hạ tầng kỹ thuật: Tăng 8.291.900.570 đồng do tăng chi phí xây dựng bể xử lý nước thải, giai đoạn 2 có công suất 450m³/ngày đêm theo giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Lộc An số 56/GPXD ngày 16/11/2018.

- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội: Tăng 34.389.960.270 đồng do xây dựng thêm các công trình thương mại dịch vụ.

- Chi phí dự phòng: Tăng 63.000.000.000 đồng do tăng các chi phí xây dựng, trượt giá tăng.

- Chi phí xây dựng Nhà ở xã hội: Tăng 134.190.977.808 đồng do chi phí được phê duyệt theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-D2D-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024 căn cứ suất vốn theo Quyết định 510/QĐ-BXD ngày

19/05/2023 của Bộ Xây dựng, đến năm 2025 được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 3896/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 19/10/2025 thì căn cứ suất vốn theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng.

2. Nội dung thứ hai: Thông qua “Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty D2D phê duyệt và thực hiện đầu tư Nhà ở xã hội Lộc An thuộc dự án Khu dân cư Lộc An sau khi được Tổng công ty Sonadezi thông qua”.

Trên đây là 02 nội dung Hội đồng quản trị xin ý kiến biểu quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026.

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tuấn





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

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



Đồng Nai, ngày 03 tháng 09 năm 2026

Mã số:

PHIẾU BIỂU QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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

Stt	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1	Thông qua Chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư Khu dân cư Lộc An tại Phường Long Thành, Thành phố Đồng Nai.			
2	Thông qua Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty D2D phê duyệt và thực hiện đầu tư Nhà ở xã hội Lộc An thuộc dự án Khu dân cư Lộc An sau khi được Tổng công ty Sonadezi thông qua.			