

**BÁO CÁO  
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2019 - 2024  
VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2024 – 2029**

**PHẦN I  
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2019 – 2024**

Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Thống Nhất (Công ty) tự đánh giá, kiểm điểm về hoạt động vai trò quản lý, điều hành trong nhiệm kỳ (2019-2024) và xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên những kết quả thực hiện được như sau:

**I/ Kết quả hoạt động của HĐQT.**

Hoạt động quản lý, chỉ đạo của HĐQT trong nhiệm kỳ qua đã mang lại những kết quả trong việc thực hiện các mục tiêu Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thời gian qua, cụ thể như sau:

**1/ Về các chỉ tiêu cụ thể:**

(Đvt: triệu đồng)

S T T	Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	2023	Tổng cộng
1/	Tổng doanh thu	203.124	335.559	194.526	254.096	97.552	1.084.857
2/	Tổng chi phí	100.206	155.504	125.953	171.339	60.962	613.964
3/	LN trước thuế	102.918	180.054	68.573	82.756	36.589	470.890
4/	Thuế TNDN	17.893	34.465	8.239	18.097	7.822	86.516
5/	LN sau thuế	85.024	145.588	60.333	64.658	28.766	384.369
6/	Cổ tức	50%	160,93%	50%	50%	25%	336%

Hầu hết các chỉ tiêu kết quả hoạt động kinh doanh nhiệm kỳ (2019 -2024) đều đạt so với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đề ra, tỷ suất cổ tức chia cho cổ đông trung bình đạt tỷ lệ trên 67%/năm, chi tiết như sau:

- Doanh thu và lợi nhuận năm 2020 tăng đột biến là do việc ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền dự án Khu Trung tâm Dịch vụ, cổ tức chia cho cổ đông năm 2020 đạt tỷ lệ 160,93%

- Trong năm 2021 và 2022 không còn doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền mà chỉ còn một phần doanh thu từ chuyển nhượng nhà gắn liền với đất ở nên tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu không cao như năm 2020, cổ tức chia cho cổ đông trung bình đạt tỷ lệ 50%

- Tổng doanh thu năm 2023 thấp hơn kết quả thực hiện các năm trước chủ yếu do không còn ghi nhận doanh thu bán đất nền LK-BT tại Dự án Khu Trung tâm dịch vụ KCN mà chỉ còn doanh thu từ hoạt động KCN, bán nhà chung cư cho công nhân, công trình Trường mầm non và Cửa hàng TMDV.

## **2/ Về phát triển kinh doanh hạ tầng KCN và Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN:**

- Đối với KCN: Trong 5 năm qua (2019 - 2024), Công ty đã ký hợp đồng cho thuê được 1,92 ha đất công nghiệp và 0,8ha đất dịch vụ trong KCN Bàu Xéo. Lũy kế đến nay đã có 37 dự án đầu tư và tỷ lệ diện tích đã cho thuê đạt 93,85%. Phần diện tích còn lại 28,91 ha chưa hoàn tất công tác bồi thường và diện tích đất đã nhận tiền bồi thường nhưng không liền khoảnh để làm thủ tục thuê đất của Nhà nước theo quy định.

- Đối với Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN: Tập trung đầu tư hạ tầng kỹ thuật cùng với việc thực hiện các thủ tục pháp lý về đất đai để đủ điều kiện bán sản phẩm dự án theo quy định. Đến nay đã hoàn tất việc kinh doanh, phân phối các sản phẩm đất nền liên kế, đất nền biệt thự, nhà liên kế, nhà biệt thự, xây dựng 02 Block nhà chung cư cho công nhân cũng như hoàn thiện việc xây dựng các dự án thành phần tại dự án như: Trường mầm non, 2 cửa hàng Thương mại dịch vụ. Ngoài ra còn tiếp tục thực hiện các thủ tục thiết kế, lập dự toán và chuẩn bị đấu thầu các công trình còn lại theo đúng chủ trương đầu tư.

## **3/ Những khó khăn, thuận lợi trong nhiệm kỳ hoạt động.**

### **3.1/ Khó khăn:**

- Kinh tế thế giới và thị trường toàn cầu luôn biến đổi khó lường kèm theo từ năm 2020, dịch Covid - 19 bùng phát và trở thành đại dịch trên thế giới, gây thiệt hại nhiều mặt cho các nước, tăng trưởng kinh tế âm, thị trường hàng hoá ảm đạm, các chuỗi cung ứng toàn cầu bị đứt gãy... đã tác động rất lớn đến nền kinh tế nói chung và ảnh hưởng đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh các DN đang hoạt động trong KCN Bàu Xéo nói riêng.

- Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai và các chính sách liên quan đến đất đai có nhiều thay đổi, thị trường bất động sản cũng đang gặp nhiều khó khăn, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng vẫn trì trệ, kéo dài... ảnh hưởng công tác vận động thu hút đầu tư vào KCN và việc tìm kiếm khách hàng thuê

lại công trình, hợp tác đầu tư triển khai các dự án thành phần của Khu TTDV cũng bị ảnh hưởng nhất định.

- Vốn điều lệ của Công ty còn thấp chưa đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá các quỹ đất nhằm phát triển thêm các Dự án mới cho Công ty trong thời gian qua.

### **3.2/ Thuận lợi:**

- Nhiệm kỳ 2019-2024 của HĐQT là nhiệm kỳ thứ tư kể từ ngày Công ty được thành lập. HĐQT và Ban điều hành Công ty luôn đoàn kết thống nhất vì mục tiêu xây dựng phát triển doanh nghiệp, giá trị sản xuất ổn định qua các năm.

- Công ty có 02 cổ đông là Tổng Công ty Tín Nghĩa và Tổng Công ty cao su Đồng Nai là các Tổng Công ty lớn trong tỉnh Đồng Nai. Những người được giao quản lý vốn Nhà nước tại Công ty đều là thành viên HĐQT nên được sự quan tâm chỉ đạo sát sao của 2 Tổng Công ty về định hướng chiến lược phát triển cũng như ổn định bộ máy tổ chức quản lý, điều hành tại Công ty.

- Công ty sẵn có một nền tảng về trình độ chuyên môn của CB CNV nhất là các cán bộ chủ chốt nên mặc dù gặp điều kiện khó khăn vẫn đảm bảo sự ổn định và phát triển của Công ty.

## **II/ Hoạt động của HĐQT.**

Hoạt động của HĐQT Công ty nhiệm kỳ (2019 - 2024) luôn tuân thủ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tập trung vào công tác chỉ đạo, xây dựng các mục tiêu chiến lược, định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác quản trị Công ty. HĐQT đã xây dựng và ban hành Quy chế hoạt động của HĐQT, thực hiện phân công phân nhiệm giữa các thành viên, nhằm nâng cao tinh thần trách nhiệm, tính minh bạch và hiệu quả trong tổ chức hoạt động của HĐQT.

### **2/ Nhân sự HĐQT trong nhiệm kỳ**

#### **2.1/ Diễn biến thay đổi nhân sự HĐQT trong nhiệm kỳ:**

Về nhân sự HĐQT, số thành viên HĐQT đầu nhiệm kỳ là 06 người, trong nhiệm kỳ hoạt động có sự thay đổi, miễn nhiệm, bầu bổ sung, thay thế qua các kỳ Đại hội hàng năm. Đến nay các thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2019 – 2024) và diễn biến thay đổi như sau:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1.	Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch HĐQT	26/4/2019	

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
2.	Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch HĐQT	26/4/2019	16/03/2023
3.	Trần Trung Tuấn	Phó chủ tịch HĐQT	16/03/2023	
4.	Nguyễn Cao Nhơn	Thành viên HĐQT	16/03/2023	
5.	Lê Văn Danh	Thành viên HĐQT	26/4/2019	26/3/2021
6.	Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên HĐQT	26/4/2019	
7.	Lê Văn Liêm	Thành viên HĐQT	26/4/2019	22/11/2021
8.	Nguyễn Văn Thạnh	Thành viên HĐQT	26/4/2019	
9.	Nguyễn Văn Hồng	Thành viên HĐQT	26/3/2021	27/12/2022
10.	Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên HĐQT	22/11/2021	

**2.1/ Nhân sự HĐQT hiện nay:**

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT
			Ngày bổ nhiệm
1.	Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch HĐQT	26/4/2019
2.	Trần Trung Tuấn	Phó chủ tịch HĐQT	16/03/2023
3.	Nguyễn Cao Nhơn	Thành viên HĐQT	16/03/2023
4.	Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên HĐQT	26/4/2019
5.	Nguyễn Văn Thạnh	Thành viên HĐQT	26/4/2019
6.	Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên HĐQT	22/11/2021

**3/ Tổng kết các cuộc họp và các nghị quyết của Hội đồng Quản trị.**

Năm	Số phiên họp HĐQT	Số Nghị quyết/ Quyết định đã ban hành

2019	<b>05 phiên họp</b> (04 phiên họp định kỳ và 01 phiên họp bất thường)	122
2020	<b>05 phiên họp</b> (04 phiên họp định kỳ và 01 phiên họp bất thường)	129
2021	<b>03 phiên họp</b> (03 phiên họp định kỳ)	86
2022	<b>05 phiên họp</b> (04 phiên họp định kỳ và 01 phiên họp bất thường)	78
2023	<b>04 phiên họp</b> (04 phiên họp định kỳ)	58
<b>Tổng cộng</b>	<b>22 phiên họp</b>	<b>373</b>

- Các phiên họp HĐQT đều được triệu tập đúng theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. Các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT được xem xét và biểu quyết theo nguyên tắc đa số và được ban hành dưới các hình thức văn bản nghị quyết, quyết định. Các nghị quyết/quyết định của HĐQT đều được thông báo đầy đủ, kịp thời, đúng quy định đến Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát. Các biên bản họp và nghị quyết của HĐQT có nội dung phải công bố đều được công bố công tin theo quy định trên các phương tiện thông tin đại chúng.

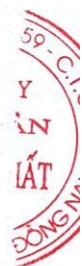
- Hầu hết các thành viên HĐQT đều tham gia hoặc ủy quyền tham gia đầy đủ các buổi họp của HĐQT, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, tích cực đóng góp cho hoạt động quản trị công ty.

- Các Nghị quyết/Quyết định do HĐQT ban hành đều được Ban Tổng Giám đốc, các Phòng, Ban Công ty triển khai thực hiện nghiêm túc, tích cực và phù hợp với những mục tiêu HĐQT Công ty đề ra.

#### **4/ Đánh giá chung về Hội đồng quản trị.**

- Hoạt động của HĐQT Công ty nhiệm kỳ (2019 – 2024) tuân thủ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tập trung vào công tác chỉ đạo, xây dựng các mục tiêu chiến lược, định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác quản trị Công ty. HĐQT đã xây dựng và ban hành Quy chế hoạt động của HĐQT, thực hiện phân công phân nhiệm giữa các thành viên, nhằm nâng cao tinh thần trách nhiệm, tính minh bạch và hiệu quả trong tổ chức hoạt động của HĐQT.

- HĐQT hoạt động theo nguyên tắc tập thể, các hoạt động được triển khai thông qua việc tổ chức các cuộc họp HĐQT định kỳ và bất thường; hoặc lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản, đảm bảo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Trong các cuộc họp, HĐQT đã thảo luận, đóng góp ý kiến,



biểu quyết thông qua và ban hành các Nghị quyết, quyết định, chỉ đạo đối với các hoạt động của Công ty một cách kịp thời, bám sát định hướng chiến lược phát triển Công ty giai đoạn (2019 – 2024).

- HĐQT đã tổ chức các kỳ Đại hội cổ đông thường niên một cách thành công, đảm bảo đúng thủ tục, trình tự theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. HĐQT triển khai thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ một cách nghiêm túc, hoàn thành các nhiệm vụ quan trọng theo Nghị quyết.

- HĐQT đã tập trung, chỉ đạo sâu sát công tác tổ chức bộ máy và công tác nhân sự trong toàn Công ty.

- Về hoạt động giám sát đối với Tổng Giám đốc và Ban điều hành Công ty, HĐQT luôn theo dõi, chỉ đạo sát sao hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.

- Tiền lương, thù lao và các chi phí hoạt động của HĐQT được thực hiện theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm.

## **PHẦN II**

### **ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2024 - 2029**

#### **I/ Nhận định tình hình**

- Dự báo trong những năm sắp tới tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các DN trong KCN vẫn sẽ còn gặp nhiều khó khăn do: Sự bất ổn về tình hình kinh tế trong nước và thế giới; cạnh tranh chiến lược và chiến tranh thương mại giữa các nước có nền kinh tế lớn; khủng hoảng kinh tế do đại dịch Covid-19 gây ra; chiến tranh giữa Nga và Ukraina.

- Về phía Công ty nếu công tác bồi thường giải phóng mặt bằng vẫn trì trệ, kéo dài như trong thời gian vừa qua thì quỹ đất sạch cho thuê không có để phục vụ cho công tác vận động thu hút đầu tư vào KCN và tại dự án Khu TTDV Bàu Xéo do thị trường bất động sản đang gặp nhiều khó khăn nên trong thời gian sắp tới việc tìm kiếm khách hàng thuê lại công trình, hợp tác đầu tư triển khai các dự án thành phần của Khu TTDV cũng sẽ bị ảnh hưởng nhất định.

#### **II/ Định hướng phát triển.**

Với những đánh giá giai đoạn (2019 – 2024), những phân tích, nhận định như trên, HĐQT Công ty cổ phần Thống Nhất xác định: Giai đoạn (2024 – 2029) phải ưu tiên phát triển nhanh, bền vững và có hiệu quả ở các lĩnh vực hoạt động chính của KCN. Ưu tiên đầu tư vào các dự án bất động sản gắn kết với các lĩnh vực, ngành nghề chính của Công ty. Luôn đặt lợi ích cổ đông gắn liền với quá trình đầu tư mở rộng quy mô phát triển của Công ty. Đảm bảo đời sống người

lao động, quan tâm nhiều hơn đến đào tạo và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

### **III/ Các mục tiêu tổng quát.**

- Tổng doanh thu bình quân hàng năm tối thiểu đạt 100 tỷ đồng và cổ tức hàng năm tối thiểu đạt 20%.

- KCN sớm hoàn thành công tác đền bù và lấp đầy diện tích đất cho thuê. Đồng thời tham gia đấu giá, đầu tư mới vào các Khu công nghiệp theo quy hoạch bổ sung của Chính Phủ và các dự án bất động sản trong địa bàn tỉnh.

- Tích cực khai thác các quỹ đất của dự án Khu TTDV hiện có và tìm kiếm, tạo thêm quỹ đất mới cho các dự án bất động sản để triển khai xây dựng và kinh doanh.

- Xem xét, nghiên cứu tăng vốn điều lệ của Công ty để đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá các quỹ đất nhằm phát triển thêm các Dự án mới cho Công ty trong thời gian sắp tới.

### **IV/ Các giải pháp thực hiện.**

#### **1/ Tiếp tục phát triển kinh doanh hạ tầng KCN và Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN:**

- Đẩy nhanh công tác bồi thường, tập trung thu hồi diện tích đất còn lại của KCN với diện tích khoảng 18,88ha và tiếp tục thực hiện đầu tư hoàn chỉnh các hạng mục hạ tầng theo quy hoạch được duyệt và cho thuê lấp đầy diện tích đất KCN.

- Tập trung đầu tư xây dựng hoàn thiện các dự án thành phần (nhà ở công nhân, y tế, văn hoá, giáo dục) theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh, chuyển nhượng theo quy định. Cụ thể như sau:

+ Đối với đất ở chung cư: Công ty sẽ tập trung chuyển nhượng/cho thuê các căn còn lại (Block CC6) theo quy định. Thực hiện các thủ tục xây dựng Block CC5 và các Block còn lại và tìm kiếm khách hàng cho thuê, bán theo đúng quy định.

+ Đối với các công trình dịch vụ như: Trung tâm dịch vụ, nhà văn hoá, bưu điện, nhà hàng, khách sạn, phòng khám đa khoa, trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ: Công ty sẽ tìm kiếm đối tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc liên kết đầu tư theo đúng quy định.

- Tập trung thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường: kiểm soát chặt việc xả thải của các Doanh nghiệp, không để nước thải về Nhà máy XLNT vượt khả năng xử lý của Trạm. Trong mùa mưa phải thường xuyên kiểm tra hệ thống thu gom nước thải, nước mưa của các Doanh nghiệp, đảm bảo được tách riêng biệt không để xảy ra hiện tượng nước thải lẫn vào hệ thống thoát nước mưa và ngược lại.

## **2/ Chú trọng xây dựng nguồn nhân lực**

- Tiếp tục sắp xếp lại các Phòng ban chuyên môn, bố trí lại đội ngũ cán bộ, nhân viên kết hợp với việc đào tạo lại, huấn luyện kỹ năng và bồi dưỡng nâng cao để việc phân công nhiệm vụ phù hợp với năng lực chuyên môn, kinh nghiệm công tác.

## **3/ Tạo nguồn lực tài chính mạnh để thực hiện các dự án đầu tư lớn**

- Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình trong năm sẽ được tính toán cụ thể phù hợp với diễn biến của quá trình triển khai đầu tư xây dựng KCN và Khu Trung tâm Dịch vụ;

- Để đảm bảo cân đối đủ nguồn triển khai dự án, hạn chế đến mức tối đa phải vay vốn từ các tổ chức tín dụng, ngoài vốn tự có, Công ty sẽ huy động vốn góp từ khách hàng đảm bảo cho nhu cầu đầu tư;

- Nghiên cứu, chuẩn bị phương án tăng vốn điều lệ Công ty lên mức vốn cần thiết và phù hợp với yêu cầu thực hiện đầu tư các dự án mới.

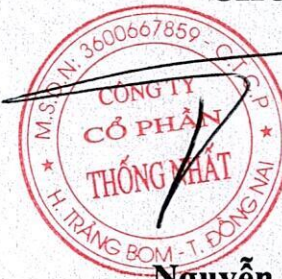
Trên đây là báo cáo của HĐQT về việc đánh giá thực hiện nhiệm vụ của nhiệm kỳ (2019 – 2024) và định hướng phát triển giai đoạn (2024 – 2029). Tại Đại hội này HĐQT Công ty cũng mong sẽ nhận được những ý kiến đóng góp xây dựng hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi giúp đỡ cũng như chia sẻ của các Quý vị cổ đông góp phần đưa Công ty gặt hái được nhiều thành công trong năm 2024 và những năm tiếp theo.

Trình Đại hội thảo luận và thông qua.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Ban TGD Công ty;
- Lưu VT, P. ĐTKD.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thành Sơn**