

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 28/10/2020)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 8.7./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 19 tháng 7 năm 2021)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày .../.../2021 tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 7305 2999

Email: info@ssrg.com.vn Website: <https://ssrg.com.vn/>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Địa chỉ: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (024) 6255 6586 Fax: (028) 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn Website: <https://www.vfs.com.vn/>

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên: Bà Trần Thị Hằng

Chức vụ: Kế toán trưởng

Điện thoại: 024. 7305 2999

Hà Nội, tháng 6 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 28/10/2020)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	50.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:	500.000.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 7105 0000

Fax: (024) 6288 5678

Website: www.deloitte.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty cổ phần Chứng khoán Nhất Việt

Địa chỉ: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (024) 6255 6586

Fax: (028) 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn

Website: <https://www.vfs.com.vn/>

MỤC LỤC



I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ chức phát hành	7
2. Tổ chức tư vấn.....	7
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1. Rủi ro về kinh tế.....	7
2. Rủi ro về luật pháp	10
3. Rủi ro đặc thù.....	10
4. Rủi ro về đợt chào bán	12
5. Rủi ro pha loãng.....	12
6. Rủi ro quản trị công ty	14
7. Rủi ro khác	14
III. CÁC KHÁI NIỆM	16
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	18
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	18
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành.....	20
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành.....	27
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành.....	28
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	36
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	39
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.....	49
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	50
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	51
10. Hoạt động kinh doanh	53
11. Chính sách đối với người lao động	70
12. Chính sách cổ tức.....	72
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	73
14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	73

15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	73
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....	73
1. Kết quả hoạt động kinh doanh	73
2. Tình hình tài chính	77
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	91
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	95
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC (GIÁM ĐỐC), PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC (PHÓ GIÁM ĐỐC), KẾ TOÁN TRƯỞNG	97
1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	98
2. Thông tin về cổ đông lớn 10/3/2021	98
3. Thông tin về thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng	99
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	124
1. Loại cổ phiếu	124
2. Mệnh giá	124
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	124
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	124
5. Giá chào bán dự kiến.....	124
6. Phương pháp tính giá	124
7. Phương thức phân phối.....	124
8. Đăng ký mua cổ phiếu	128
9. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu	128
10. Hủy bỏ đợt chào bán.....	128
11. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	129
12. Các loại thuế liên quan	129
13. Thông tin về các cam kết.....	130
14. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	131
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	132
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	133
1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán	133
2. Thông tin về chủ nợ:	134
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	138
1. Tổ chức kiểm toán.....	138

2. Tổ chức tư vấn.....	138
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....	139
XII. PHỤ LỤC.....	142

DANH MỤC BẢNG BIỂU



Biểu đồ 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2009 – 2020.....	8
Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020	9
Biểu đồ 3: Tăng trưởng Doanh thu và Lợi nhuận gộp qua các năm.....	58
Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	27
Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	28
Bảng 1. Tổng hợp quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty	49
Bảng 2. Cơ cấu cổ đông của Công ty đến ngày 10/03/2021	50
Bảng 3. Cơ cấu Doanh thu của Công ty mẹ	55
Bảng 4. Cơ cấu Doanh thu hợp nhất của Công ty.....	56
Bảng 5. Cơ cấu Lợi nhuận gộp Công ty mẹ	57
Bảng 6. Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty.....	57
Bảng 7. Tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/03/2021	59
Bảng 8. Tài sản cố định hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31/03/2021	59
Bảng 9. Bất động sản đầu tư của Công ty mẹ đến 31/03/2021	60
Bảng 10. Bất động sản đầu tư hợp nhất của Công ty đến 31/03/2021	60
Bảng 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Công ty mẹ	60
Bảng 12. Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện hoặc đã được ký kết của Công ty tính đến thời điểm hiện tại.....	61
Bảng 13. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn	63
Bảng 14. So sánh một số công ty niêm yết hoạt động trong lĩnh vực xây dựng tại thời điểm 31/03/2021	65
Bảng 15. Cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 02/05/2021.....	71
Bảng 16. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ	73
Bảng 17. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty.....	74
Bảng 18. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty mẹ năm 2019, 2020 và Quý 1/2021.....	77
Bảng 19. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh hợp nhất năm 2019, 2020 và Quý 1/2021	78
Bảng 20. Tình hình công nợ của Công ty mẹ.....	84
Bảng 21. Tình hình công nợ Hợp nhất	84
Bảng 22. Các khoản phải thu của Công ty mẹ.....	84
Bảng 23. Các khoản phải thu hợp nhất của Công ty	85
Bảng 24. Các khoản phải trả của Công ty mẹ	85
Bảng 25. Các khoản phải trả hợp nhất của Công ty	86
Bảng 26. Chi tiết số dư các khoản vay riêng Công ty mẹ	87
Bảng 27. Chi tiết số dư các khoản vay Hợp nhất	87
Bảng 28. Số dư thuế và các khoản còn phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ.....	88
Bảng 29. Số dư thuế và các khoản còn phải nộp Nhà nước Hợp nhất	88
Bảng 30. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ.....	89
Bảng 31. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty hợp nhất.....	90
Bảng 32. Kế hoạch doanh thu - lợi nhuận hợp nhất và cổ tức năm 2021	95
Bảng 33. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	133

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Ông Đỗ Anh Tuấn Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Bà Đỗ Thị Định Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Hằng Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện theo pháp luật : Ông **Trần Anh Thắng**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng số 1803/2021/HĐTV/VFS-PT ngày 18/03/2021 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

❖ Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Kinh tế Việt Nam năm 2020 diễn ra trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 bùng phát mạnh và diễn biến khó lường trên phạm vi toàn cầu, ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế - xã hội của các quốc gia trên thế giới. Trong bối cảnh đó GDP năm 2020 của Việt Nam tăng 2,91%. Đây là mức tăng thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020, tuy nhiên trong tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn chung của toàn thế giới, thì đây vẫn được coi là thành công lớn của Việt Nam khi thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất

thế giới.

Biểu đồ 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2009 – 2020



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Với việc Việt Nam đã kiểm soát khá tốt dịch bệnh và mở cửa trở lại nền kinh tế, do đó các tổ chức quốc tế đã đưa ra những dự báo lạc quan cho năm 2021, với IMF dự báo tăng trưởng 7%, WB dự báo mức tăng trưởng 6,8%. Trên cơ sở đó, sau khi vượt qua được những khó khăn do dịch bệnh mang lại, hoạt động kinh doanh của CTCP Đầu tư xây dựng Phú Thượng được kỳ vọng sẽ đạt được kết quả kinh doanh tích cực trong thời gian tới.

Tốc độ tăng trưởng GDP cao trong giai đoạn 2010-2019, cùng với những kết quả kiểm soát dịch bệnh tốt trong năm 2020 và dự báo khả quan trong năm 2021 sẽ là nhân tố tích cực mở ra những cơ hội cho Công ty đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, những rủi ro về nền kinh tế tăng trưởng chậm lại như chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, rủi ro suy thoái kinh tế toàn cầu, dịch bệnh... có thể sẽ khiến thu nhập bình quân đầu người sụt giảm và tâm lý người tiêu dùng còn nhiều e ngại, do đó, sẽ ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở cũng như nhu cầu đầu tư trong thị trường bất động sản. Đây là những rủi ro Công ty phải đối mặt trong thời gian tới. Nhận thức được những rủi ro về ảnh hưởng từ tăng trưởng kinh tế chung, Công ty đã chủ động chuẩn bị các phương án sản xuất kinh doanh và phương án tài chính, cũng như nguồn lực cần thiết phù hợp theo những kịch bản khác nhau của nền kinh tế, đồng thời dựa trên những nguồn dự báo đáng tin cậy để xác định chiến lược kinh doanh phù hợp nhất với sức hấp thụ sản phẩm của thị trường bất động sản, nâng cao quản trị rủi ro để hạn chế đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu tối đa thiệt hại cho Công ty.

❖ **Tình hình Lạm phát**

Năm 2020, nhìn chung, mặt bằng giá tăng khá cao so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên, với sự chỉ đạo, điều hành sát sao của cơ quan nhà nước, mức tăng của CPI đã được kiểm soát tốt. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với năm trước, đạt mục tiêu dưới 4% của Quốc Hội đề ra trong bối cảnh một năm với nhiều biến động khó lường.

Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng tăng trưởng của doanh nghiệp. Nhằm giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Công ty luôn tìm cách khai thác và đa dạng hóa các nguồn cung cấp hàng hóa, nguyên vật liệu, nhân công, nguồn cung dự án, quỹ đất và các chi phí xây dựng khác để có được cơ hội tiếp cận đến nguồn chi phí thấp nhất.

❖ **Lãi suất**

Trong ngành bất động sản, lãi suất có vai trò rất quan trọng do biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu sở hữu và đầu tư vào bất động sản. Diễn biến lãi suất Việt Nam trong 10 năm gần đây có sự biến động mạnh. Năm 2020, để đối phó với dịch Covid-19, Ngân hàng Nhà nước đã quyết định hạ lãi suất điều hành 3 lần liên tiếp trong năm, đồng thời yêu cầu các ngân hàng thương mại hỗ trợ doanh nghiệp gặp khó khăn về mặt thanh khoản, thông qua việc giảm lãi suất cho vay, giãn nợ và cơ cấu lại nợ. Nhờ đó, lãi suất cho vay cũng đã có xu hướng giảm nhẹ để hỗ trợ nền kinh tế và mặt bằng lãi suất đã đứng ở mức thấp nhất 10 năm qua, giảm mạnh về mức phổ biến 8%-12% giúp cho các doanh nghiệp có thể giảm chi phí lãi vay và hỗ trợ tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty. Việc lãi suất được duy trì ở mức thấp đã

cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng Công ty.

Để hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, SSR đưa ra các chính sách bán hàng để tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm, bổ sung nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm tỷ trọng vốn vay, giảm thiểu chi phí vốn. Ngoài ra, SSR cũng luôn tìm kiếm các nguồn tín dụng khác có chi phí vốn thấp hơn, đồng thời thực hiện tăng cường huy động vốn cho sản xuất kinh doanh từ các cổ đông của Công ty qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản của SSR chịu sự tác động và chi phối của hệ thống pháp luật trong nước như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

Trong những năm qua, Luật và các văn bản dưới luật đều được sửa đổi, bổ sung, thay thế. Đặc biệt, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp và Luật Đầu tư mới được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ đầu năm 2021, do đó, sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của SSR. Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để phù hợp với nền kinh tế luôn không ngừng phát triển, do đó, sự thay đổi về hệ thống pháp luật Việt Nam là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, Công ty quản trị và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào các thay đổi luật pháp bằng cách thường xuyên theo sát việc dự báo, dự thảo các luật mới, điều chỉnh luật cũ, đồng thời thực hiện phổ biến đến Ban lãnh đạo và từng cán bộ công nhân viên trong Công ty để hạn chế những rủi ro luật pháp trong hoạt động.

3. Rủi ro đặc thù

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, SSR có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

❖ Rủi ro cạnh tranh

Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Hà Nội, TP HCM nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án tại khu vực Hà Nội, TP HCM và các tỉnh lân cận có thể kể đến là các doanh nghiệp Việt Nam như Tập đoàn VinGroup, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt,... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitaLand, Keppel Land... Những doanh nghiệp này đều có thể là đối thủ cạnh tranh về mặt thị phần với SSR. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế

trên thị trường BĐS tại Hà Nội, TP HCM, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích, những dự án căn hộ cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng.

❖ **Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án**

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh BĐS liên quan trực tiếp đến tiến độ thực hiện dự án, vốn có thể bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như: (1) tiến độ đền bù giải tỏa mặt bằng, (2) giải quyết các vấn đề pháp lý, (3) tiến độ giải ngân nguồn vốn, (4) tiến độ xây dựng dự án... SSR đang triển khai thực hiện một số dự án, trong trường hợp tiến độ thực hiện không được đảm bảo như kế hoạch đề ra, kết quả kinh doanh của Công ty sẽ không đạt được như dự kiến. Tuy vậy, với đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ chuyên môn cao và nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã lên kế hoạch nhiều phương án khác nhau nhằm hạn chế những rủi ro có thể dẫn đến chậm tiến độ cũng như có những giải pháp xử lý phù hợp khi dự án bị kéo dài so với kế hoạch; điều này giúp Công ty kiểm soát tốt tiến độ cho từng dự án.

❖ **Rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu**

SSR hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là các chi phí liên quan đến: Chi phí mua dự án, mua quỹ đất; Chi phí xây dựng phát triển dự án; Chi phí liên quan đến quảng bá, triển khai bán hàng, marketing và bàn giao căn hộ, trong đó giá cả mua dự án, quỹ đất và thuê nhà thầu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Việc quỹ đất dự án hay giá cả nguyên vật liệu xây dựng biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh và tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, Công ty có khả năng đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với nhiều đơn vị chuyên nhượng, đơn vị nhà thầu, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

❖ **Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư**

Trong giai đoạn tới, SSR đang và sẽ tiếp tục triển khai việc đầu tư vào hàng loạt các Dự án BĐS nhằm nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường. Do đó, nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tăng cao trong thời gian tới. Ngoài việc tận dụng tối đa nguồn tiền khách hàng ứng trước của từng Dự án để đầu tư cho chính Dự án đó, Công ty còn lên kế hoạch huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau như: (1) vay từ các tổ chức tài chính tín dụng; (2) tái sử dụng vốn tự có từ các Dự án đã hoàn thành; (3) phát hành cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ, (4) huy động vốn thông qua thị trường vốn quốc tế... Do đó, việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai dự án cũng như kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo. Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động

vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất

❖ **Rủi ro liên quan đến việc hợp tác kinh doanh**

SSR hiện đang và sẽ tiếp tục hợp tác với nhiều đối tác khác nhau để phát triển các dự án BĐS. Sự thành công của việc hợp tác kinh doanh phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện đúng các cam kết nghĩa vụ của họ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ký kết giữa 2 bên. Trường hợp đối tác của Công ty không thực hiện đúng hoặc/và kịp thời các nghĩa vụ của mình vì bất kỳ lý do nào sẽ dẫn đến việc các dự án Công ty đang triển khai có thể bị đình chỉ hoặc hủy bỏ. Trong trường hợp này, Công ty có thể phải bỏ thêm vốn đầu tư để bảo đảm tiến độ thực hiện các dự án như đã cam kết với khách hàng hoặc sẽ không thu hồi được các khoản tiền đã ứng trước để triển khai các dự án đó. Trên thực tế, để hạn chế những rủi ro đến từ việc hợp tác đầu tư phát triển dự án, trong các hợp đồng hợp tác của SSR luôn có các điều khoản chặt chẽ về việc hợp tác, cũng như những quy định về bồi thường thiệt hại. Bên cạnh đó, các phương án dự phòng cũng được Công ty xây dựng và cập nhật thường xuyên nhằm linh hoạt ứng phó với các vấn đề phát sinh.

4. Rủi ro về đợt chào bán

❖ **Rủi ro của đợt chào bán**

Với các kết quả tích cực đạt được trong hoạt động kinh doanh cùng với tiềm năng tăng trưởng trong tương lai của Công ty, cổ phiếu SSR sẽ thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư trong đợt phát hành tới. Tuy nhiên, do đợt chào bán của Công ty không có đơn vị bảo lãnh phát hành nên khi xảy ra rủi ro các nhà đầu tư không mua hết số cổ phần dự kiến chào bán, Công ty sẽ không huy động đủ vốn như dự kiến để triển khai theo Phương án Đại hội Đồng cổ đông đã thông qua. Trong trường hợp đợt chào bán ra công chúng lần này không huy động đủ số vốn cần thiết, Hội đồng quản trị sẽ cân đối sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán phù hợp với định hướng, kế hoạch phát triển của Công ty.

Ngoài ra, với lợi thế về tiềm năng phát triển của ngành BĐS mà Công ty đang đầu tư, cùng với quyết tâm chào bán thành công đợt phát hành lần này, Hội đồng quản trị Công ty tin rằng toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán đợt này sẽ thành công.

5. Rủi ro pha loãng

Sau khi phát hành thêm cổ phiếu, tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty sẽ tăng lên, điều này sẽ dẫn tới rủi ro pha loãng cổ phiếu, cụ thể là giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu và thu nhập trên mỗi cổ phiếu, tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết sẽ thay đổi. Nguyên nhân dẫn đến hiện tượng này là do số lượng cổ phiếu tăng lên trong khi doanh

thu, lợi nhuận của Công ty chưa thể tăng tương ứng. Tỷ suất lợi nhuận sau khi phát hành cổ phiếu nhiều khả năng sụt giảm so với trước khi phát hành. Nhà đầu tư cần lưu ý đến rủi ro này, cụ thể như sau:

❖ **Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu**

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 50.000.000 cổ phiếu, với giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

Giá sổ sách cổ phiếu của Công ty sau khi pha loãng được tính theo công thức sau :

$$\text{Giá cổ phiếu sau khi pha loãng} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu sau khi chào bán}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành (giả sử các yếu tố khác không thay đổi) thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm.

❖ **Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) sau khi chào bán**

Nhà đầu tư nên lưu ý đến ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu mới lên thu nhập trên mỗi cổ phần của Công ty.

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 250.000.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán thêm: 50.000.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu dự kiến sau chào bán: 300.000.000 cổ phiếu

EPS điều chỉnh sau khi phát hành cổ phiếu được xác định theo công thức sau:

$$EPS_{\text{điều chỉnh}} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}} \quad (1)$$

Ví dụ:

Với giả định ngày 30/6/2021 Công ty hoàn tất đợt chào bán, dự kiến mức độ pha loãng EPS sau khi phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty năm 2021 như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 (dự kiến)	Đồng	385.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ năm 2021 (dự kiến)	Đồng	295.000.000.000
3	Số lượng cổ phiếu lưu hành vào thời điểm phát	Cổ phiếu	250.000.000

	hành		
4	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành	Cổ phiếu	300.000.000
5	Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ sau khi phát hành (5) = $\{(3) \times 6 + (4) \times 6\} / 12$	Cổ phiếu	275.000.000
6	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2021 (dự kiến) khi chưa phát hành (6) = (2)/(3)	Đồng/Cổ phiếu	1.180
7	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2021 (dự kiến) khi hoàn thành đợt phát hành (7) = (2)/(5)	Đồng/Cổ phiếu	1.072,73

Thu nhập trên mỗi cổ phiếu trong năm 2021 của SSR sau khi Công ty chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành trong năm 2021) giảm từ 1.180 đồng/cổ phiếu xuống 1.073 đồng/cổ phiếu (-9,1%) so với trong trường hợp Công ty không thực hiện chào bán cổ phiếu. Tuy nhiên, việc EPS dự kiến năm 2021 điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với nguồn vốn thu được từ đợt phát hành thì hoạt động kinh doanh của SSR trong thời gian tới kỳ vọng sẽ đạt được những hiệu quả nhất định và tạo được sự tăng trưởng EPS trong những năm tiếp theo.

❖ **Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng sẽ được chào bán cho các nhà đầu tư mới, do đó tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của các cổ đông hiện tại sẽ bị giảm.

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính (i) sự thiếu hụt, chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị. Để hạn chế rủi ro quản trị, Công ty tuân thủ chặt chẽ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản hướng dẫn thi hành và chế độ báo cáo, công bố thông tin theo quy định pháp luật.

Dựa trên cơ sở đội ngũ quản lý có nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã và đang khẳng định uy tín trên thị trường. Đối với đợt phát hành này, Ban quản trị Công ty đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được Đại hội đồng Cổ đông của Công ty thông qua, cho thấy sự tin tưởng của Cổ đông và sự khả thi của phương án đề ra đối với sự phát triển của Công ty. Do vậy, có thể thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro kể trên, Công ty cũng có khả năng gặp phải các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hòa hoãn,... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG



cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này, Công ty đã có các phương án phòng ngừa giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm cho các tài sản và bảo hiểm con người và lắp đặt các hệ thống cứu hỏa tại văn phòng đồng thời tuyên truyền phòng cháy chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.

III. CÁC KHÁI NIỆM

- 1/ **“ Công ty”**: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng.
- 2/ **“Bản cáo bạch”**: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- 3/ **“Cổ phần”**: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- 4/ **“Cổ phiếu”**: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty.
- 5/ **“Cổ đông”**: Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
- 6/ **“Cổ tức”**: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính.
- 7/ **“Điều lệ Công ty”**: Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng.
- 8/ **“Đại hội đồng cổ đông”**: Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng.
- 9/ **“Hội đồng quản trị”**: Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng.
- 10/ **“Ban kiểm soát”**: Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng.
- 11/ **“Ban Giám đốc”**: Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng.
- 12/ **“Vốn điều lệ”**: Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều lệ.
- 13/ **“Tổ chức phát hành”**: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng.
- 14/ **“Tổ chức tư vấn”**: Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt.

Các từ, nhóm từ được viết tắt hoặc được nhắc lại nhiều lần trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- TTCK : Thị trường chứng khoán
- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- VSD : Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
- CTCP : Công ty cổ phần
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- Công ty/Đầu tư Xây dựng Phú Thượng/SSR : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban kiểm soát
- TGD : Tổng Giám đốc
- BGĐ : Ban Giám đốc
- KTT : Kế toán trưởng
- CBNV : Cán bộ nhân viên
- BCTC : Báo cáo tài chính
- TSCĐ : Tài sản cố định
- TSLĐ : Tài sản lưu động
- Vốn CSH : Vốn chủ sở hữu
- DTT : Doanh thu thuần
- Thuế TNDN : Thuế Thu nhập doanh nghiệp
- Thuế TNCN : Thuế Thu nhập cá nhân
- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- GDP : Tổng sản phẩm quốc nội
- Giấy CNĐKDN : Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- Số CMND : Số chứng minh nhân dân
- VDL : Vốn điều lệ
- VND : Đồng Việt Nam

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG**
- Tên tiếng Anh: **PHU THUONG CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **PHU THUONG COIN.,JSC**
- Trụ sở chính: **Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**
- Điện thoại: **(024) 37305 2999**
- Website : **<https://ssrg.com.vn/>**
- Vốn điều lệ đăng ký: **2.500.000.000.000 (Hai nghìn năm trăm tỷ) đồng**
- Vốn điều lệ thực góp: **2.500.000.000.000 (Hai nghìn năm trăm tỷ) đồng**

- Logo:



- Giấy chứng nhận ĐKDN: số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 28/10/2020.
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Định – Tổng Giám đốc
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính:

Lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bao gồm:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Phá dỡ	4311
2	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ hoạt động rà phá bom mìn và các hoạt động tương tự)	4312

3	Lắp đặt hệ thống điện	4321
4	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
5	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
6	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810 (Chính)
8	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	6820
9	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: - Khách sạn; - Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; - Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
10	Xây dựng nhà để ở	4101
11	Xây dựng nhà không để ở	4102
12	Xây dựng công trình điện	4221
13	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
14	Dịch vụ phục vụ đồ uống Chi tiết: - Quán rượu, bia, quầy bar	5630
15	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
16	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) Chi tiết: - Dịch vụ tắm hơi, massage, tắm nắng, thẩm mỹ không dùng phẫu thuật	9610
17	Xây dựng công trình công ích khác	4229
18	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: - Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống	5610
19	Xây dựng công trình thủy	4291
20	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
21	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
22	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299

23	Xây dựng công trình đường sắt	4211
24	Xây dựng công trình đường bộ	4212
25	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
26	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng được thành lập ngày 09/02/2015 theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 6 tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty kể từ khi thành lập đến nay là lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản. Trải qua nhiều lần tăng vốn, đến hiện tại tổng số vốn điều lệ công ty đã lên đến 2.500 tỷ đồng.

Trải qua hơn 5 năm xây dựng và phát triển, Công ty đã có sự phát triển và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện Công ty đang triển khai các hoạt động bao gồm khai thác các dự án khu đô thị, nhà ở, trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê đi kèm với các hoạt động kinh doanh dịch vụ quản lý dự án, tòa nhà.

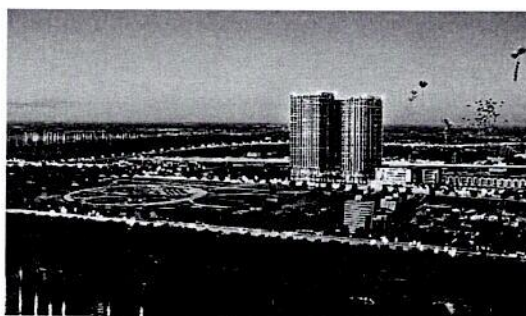
Công ty luôn hướng đến chiến lược phát triển kinh doanh các sản phẩm Bất động sản là chiến lược chủ đạo trong mô hình chiến lược của Công ty. Định hướng trở thành nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, có uy tín trên thị trường trong nước và quốc tế. Với quan điểm tôn vinh những giá trị Chân - Thiện - Mỹ, các thiết kế bất động sản của SSR luôn hướng tới nét đẹp sang trọng, lịch lãm và tinh tế, hơn cả đó là trách nhiệm với cộng đồng, xã hội, tạo nên một diện mạo mới cho đô thị Việt Nam. Lấy cư dân làm tâm điểm, với mục tiêu kiến tạo một không gian sống thông minh dựa trên nền tảng công nghệ 4.0 và hệ sinh thái Sunshine (SSR đã ký hợp đồng hợp tác phát triển thương hiệu số 1811/2016/HĐHT/SSG-PT về việc sử dụng thương hiệu “Sunshine” cho các dự án mà SSR phát triển) đăng cấp SSR luôn cố gắng mang đến cho những khách hàng thân thiết giá trị đích thực của một cuộc sống trọn vẹn, thời thượng.

Không dừng lại ở các sản phẩm chung cư cao cấp, SSR còn phát triển tổ hợp tháp tài chính thông minh, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại quốc tế, khu vui chơi giải trí,... nơi tôn vinh không gian sống hoàn hảo và trải nghiệm đẳng cấp của giới thượng lưu.

Theo đó, SSR đã và đang triển khai các dự án chiến lược, khẳng định thương hiệu đẳng cấp của Công ty như:

Dự án Sunshine Riverside:

Năm 2016, Dự án **Sunshine Riverside** tại Phú Thượng, Hà Nội chính thức ra mắt và được giới thiệu rộng rãi ra thị trường và bắt đầu thi công vào năm 2016. Dự án Sunshine Riverside là tổ hợp nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại cao cấp, bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 30 – 33 tầng nằm trong tổng thể gồm trường học quốc tế, hệ thống nhà phố thương mại (shophouse), trung tâm vui chơi giải trí phục vụ cộng đồng và cảnh quan thân thiện. Dự án nằm trong khu đô thị cao cấp Ciputra và được thừa hưởng toàn bộ tiện ích hàng đầu của khu đô thị này như Câu lạc bộ Ciputra, sân golf và các trường học quốc tế. Năm 2019, dự án chính thức được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng. Dự án Sunshine Riverside của SSR được vinh danh là một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 trong khuôn khổ Diễn đàn BĐS 2020 do Tạp chí diễn đàn doanh nghiệp và hiệp hội BĐS Việt Nam tổ chức.



Tiếp nối những thành công từ dự án Sunshine Riverside, SSR đang tiếp tục triển khai các dự án bất động sản cao cấp khác như:

Sunshine City Sài Gòn

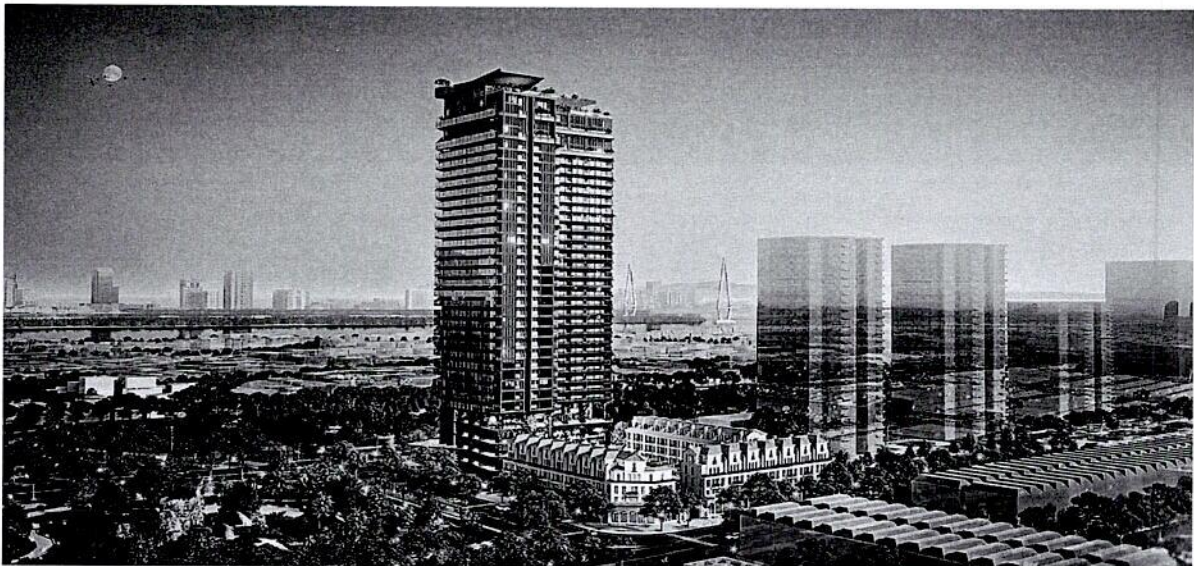
Sunshine City Sài Gòn nằm tại Quận 7 – Liên kề trung tâm Phú Mỹ Hưng, gần trục đường chính kết nối giao thông thuận tiện về Trung tâm TP (Quận 1), Quận 2, Nhà Bè và các tỉnh. Dự án là quần thể 9 tòa căn hộ chung cư cao cấp cao từ 28 đến 40 tầng,

mang dấu ấn của một tổ hợp căn hộ hạng sang được quy hoạch bài bản theo mô hình smart compound bên sông Sài Gòn.



Sunshine Golden River

Sunshine Golden River gồm khoảng 217 căn hộ hạng sang và 27 nhà thấp tầng có diện tích lớn, vừa là không gian chung lý tưởng để đại gia đình thêm gắn kết, vừa đảm bảo sự riêng tư cần thiết của mỗi thành viên. Dự án cũng có những những tiện ích hữu ích dành cho giới doanh nhân thành đạt như sân tập golf trên cao, Cigar Lounge đẳng cấp,...



Sunshine Crystal River

Sunshine Crystal River là tổ hợp Sky Villas đầu tiên của Sunshine Group tại Hà Nội. Dự án gồm 5 tòa chung cư và khu biệt thự thấp tầng nằm ven sông Hồng và sở hữu hệ

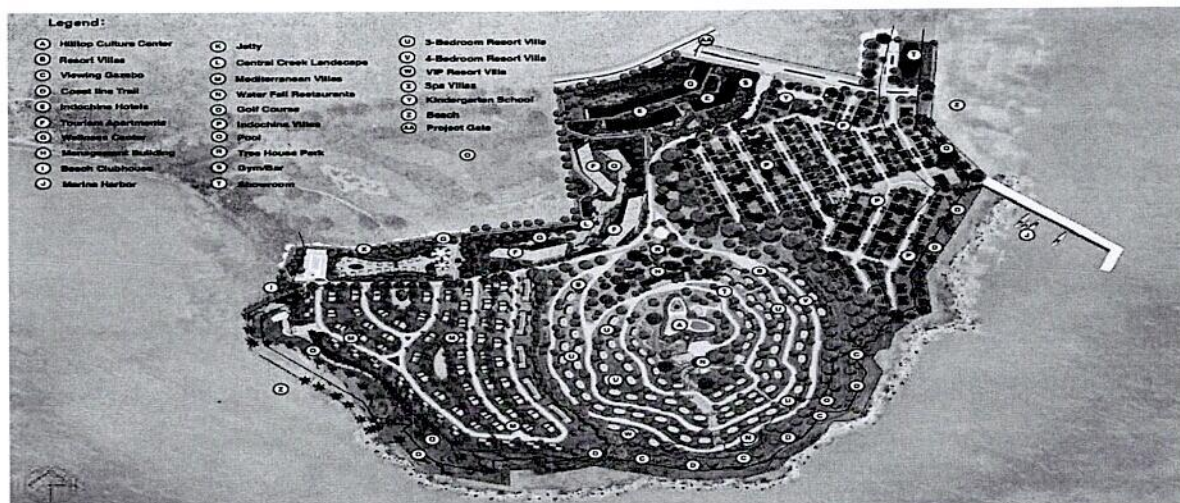
thống tiện ích cao cấp như trường mầm non quốc tế, bể bơi nước khoáng mặn, vườn Hawaii, khu BBQ, phòng tập đa năng, thư viện,... Đặc biệt các căn biệt thự trên không sở hữu những đặc quyền riêng hiếm có như bể sục cùng với sân vườn riêng tại mỗi căn hộ.



Năm 2020, SSR và Tập đoàn Sunshine đã hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư tài chính - bất động sản 4.0 - Sunshine Fintech với sản phẩm đầu tư là các dự án BDS cao cấp của SSR, phân phối các dự án nhà ở thông minh thông qua siêu ứng dụng thông minh đột phá mang tên Sunshine App, mang đến sự tiện lợi tối đa cho khách hàng.

Dự án Sân Golf Hòn Rơm và Dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng Hòn Rơm – Mũi Né

Hai dự án Sân Golf Hòn Rơm và Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng Hòn Rơm là dự án tổ hợp bao gồm sân Golf, rừng sinh thái, các khách sạn, khu Resort, nhà hàng, biệt thự, Bungalow,... Dự án nằm ngay sát mặt biển ở bán đảo Hòn Rơm - Mũi Né, nên có đường bờ biển dài, có tiềm năng to lớn để phát triển du lịch.



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG



Vai trò của SSR tại các dự án: tham gia sở hữu cổ phần tại các công ty là chủ đầu tư dự án; cử người tham gia ban điều hành tại một số công ty là chủ đầu tư dự án, cụ thể như sau:

TT	Tên dự án	Tổng mức vốn đầu tư	Chủ đầu tư dự án	Vốn điều lệ của Công ty là Chủ đầu tư Dự án	Mối quan hệ của SSR tại Công ty là Chủ đầu tư dự án	
					Sở hữu	Người đại diện phần vốn/người liên quan
1	Dự án Sunshine Riverside	~ 2000 tỷ đồng	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	2500 tỷ đồng		SSR là chủ đầu tư trực tiếp
2	Dự án Sunshine City Sài Gòn	~ 13.500 tỷ đồng	Công ty TNHH Dynamic Innovation	3667 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart – Công ty con của SSR (SSR sở hữu 68,91%), hiện đang là công ty mẹ nắm giữ 100% vốn cổ phần của Công ty TNHH Dynamic Innovation, do đó Công ty TNHH Dynamic Innovation là công ty con sở hữu gián tiếp của SSR.	Bà Đỗ Thị Định – TGD SSR - đại diện phần vốn góp của SSR tại Công ty CP đầu tư phát triển Smart
3	Dự án Sunshine Golden River	~ 2300 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Sunshine Skyvilla	2000 tỷ đồng	Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake – Công ty liên kết của SSR (SSR sở hữu 20,01%), hiện đang là công ty mẹ nắm giữ 92% vốn cổ	Bà Đỗ Thị Định đại diện phần vốn góp của SSR tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond

					phần của Công ty Cổ phần Sunshine Skyvilla	Westlake
4	Dự án Sunshine Crystal River	Dự kiến ~ 3294,54 tỷ đồng	Công ty CP Bất động sản Wonderl and	1900 tỷ đồng	SSR hiện đặt cọc mua 5% Vốn điều lệ CTCP WonderLand – Chủ đầu tư dự án Sunshine Crystal River	-
5	Dự án Sân Golf Hòn Rơm	Dự kiến ~ 548,8 tỷ đồng	Công ty TNHH Phát triển S.I	~110,528 tỷ	SSR hiện đã chuyển 100% tiền mua 100% Cổ phần của Công ty TNHH Phát triển S.I – Chủ đầu tư dự án Sân Golf Hòn Rơm. Hiện tại các bên đang tiến hành các thủ tục về việc chuyển nhượng trên.	-
6	Dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm – Mũi Né	Dự kiến ~ 500 tỷ đồng	Công ty CP Thiên Hải	100 tỷ đồng	SSR sở hữu 7,29% Cổ phần của CTCP Thiên Hải – Chủ đầu tư dự án Hòn Rơm Resort.	Bà Đỗ Thị Định – TGD SSR- Người đại diện phần vốn góp của SSR, Thành viên HĐQT tại Công ty CP Thiên Hải

SSR được hưởng quyền của cổ đông theo tỷ lệ sở hữu của SSR (quyền biểu quyết, nhận cổ tức...) tại các công ty trên.

Một số hình ảnh về các giải thưởng mà Công ty đã nhận được:
Sunshine City Sài Gòn:



Dự án Xanh và thông minh 2019



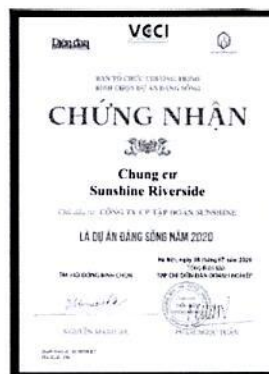
Căn hộ hạng sang tốt nhất 2019

Sunshine Crystal River

Tổ hợp biệt thự trên không xu hướng xanh tốt nhất Việt Nam năm 2020



Sunshine Riverside: một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020



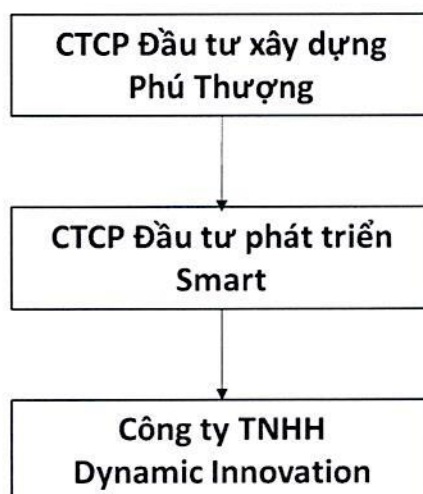
Với sự phát triển không ngừng về lĩnh vực kinh doanh cũng như về quy mô tổ chức và hoạt động, SSR ngày càng thu hút được sự quan tâm, đầu tư của công chúng.

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Hiện tại, CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng được tổ chức và hoạt động dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, đồng thời, tuân thủ theo các quy định của pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Trong quá trình hoạt động và phát triển, cơ cấu tổ chức của Công ty đã được xây dựng, điều chỉnh và kiện toàn để phù hợp với chiến lược phát triển, yêu cầu thực tế và đặc điểm hoạt động của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng gồm 2 công ty con như sau:

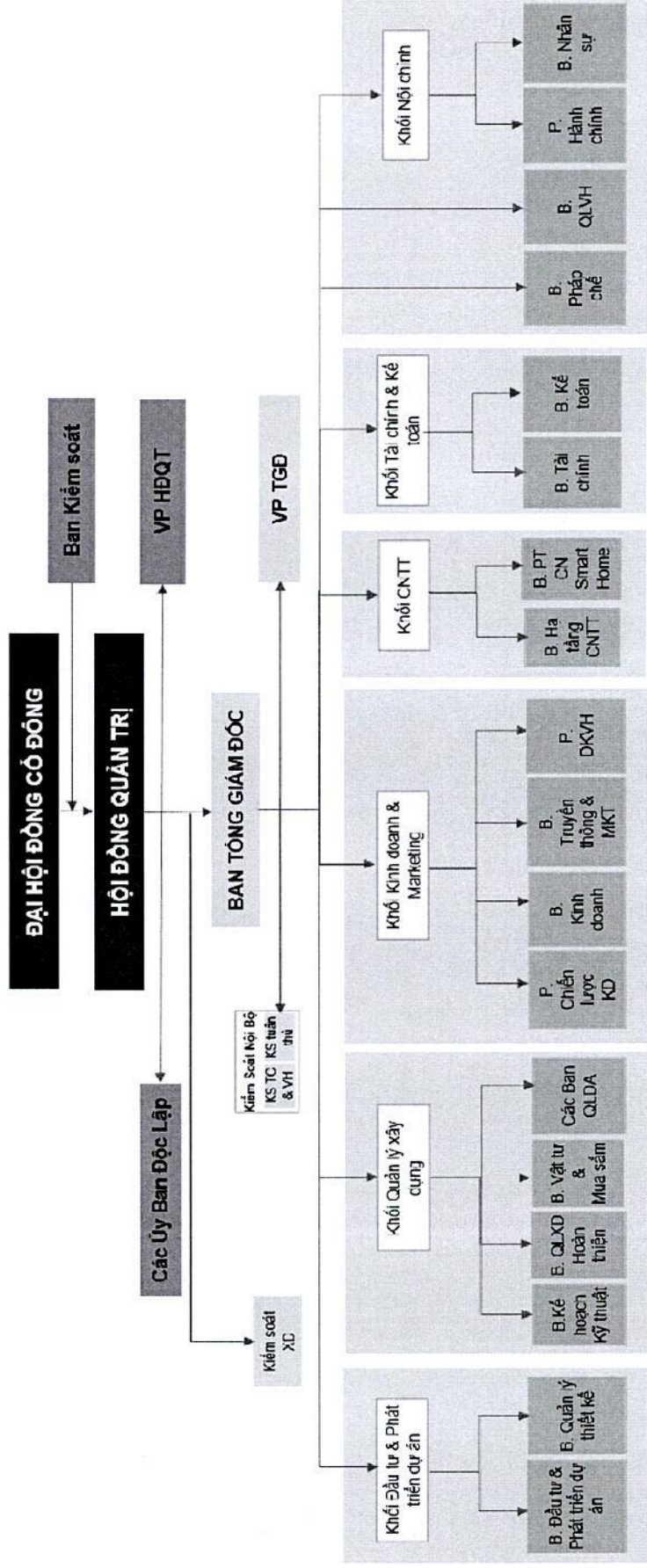
Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty



(Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



(Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)

4.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Tất cả các Cổ đông có quyền bỏ phiếu đều được tham dự hoặc ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ. ĐHĐCĐ thường niên quyết định những vấn đề được pháp luật và điều lệ quy định với những quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: Thông qua báo cáo tài chính hằng năm; thông qua định hướng phát triển công ty; quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm; bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên HĐQT, BKS; quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty và các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật Doanh nghiệp và Điều lệ quy định.

4.2. Hội đồng quản trị

HĐQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành, nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. HĐQT là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu, chính sách, chiến lược và quyền lợi của Công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ. Cụ thể HĐQT có các quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: Quản lý hoạt động kinh doanh; giám sát ban điều hành; bổ nhiệm và bãi nhiệm Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng theo đề nghị của Tổng Giám đốc; cùng với các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định.

Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT
3	Ông Phan Ích Long	Thành viên HĐQT
4	Ông Cao Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập
5	Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên HĐQT không điều hành

4.3. Ủy ban độc lập

Ủy ban độc lập thực hiện chức năng giúp việc cho HĐQT trong việc giám sát các hoạt động do Chủ tịch HĐQT quản lý trực tiếp; thực hiện chức năng định hướng tư vấn, chỉ đạo kiểm tra, kiểm soát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong Công ty.

4.4. Ban kiểm soát

Là cơ quan do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, thực hiện việc giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình. Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát có quyền kiểm tra báo cáo tài chính; kiểm tra giám sát việc thực hiện Điều lệ; xem xét báo cáo kiểm tra nội bộ, kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý điều hành và các nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định. Hiện tại Ban kiểm soát của Công ty có 3 thành viên, nhiệm kỳ là 5 năm.

Danh sách Ban kiểm soát của Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Phạm Văn Trọng	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên Ban Kiểm soát

4.5. Văn phòng Hội đồng quản trị

- Chức năng thư ký: thực hiện các công tác văn phòng, văn thư, thư ký thuộc Hội đồng quản trị, ghi chép và lưu trữ các biên bản, nghị quyết, quyết định và các văn bản khác của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Lập và quản lý sổ cổ đông.
- Chức năng quan hệ cổ đông: tiếp nhận, hướng dẫn, giải thích các vấn đề quan tâm của cổ đông. Cung cấp cho cổ đông, nhà đầu tư, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các bộ phận quản lý của Công ty và các cơ quan Nhà nước những thông tin chính thống về tình hình, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

4.6. Ban Tổng Giám đốc

Hệ thống cơ quan quản lý của Công ty phải chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trực thuộc sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên trên phải được thực hiện bằng nghị quyết Hội đồng quản trị được thông qua một cách hợp pháp.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
2	Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc

3	Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc

4.7. Các Khối chức năng

Khối Đầu tư & Phát triển dự án

Khối Đầu tư & Phát triển dự án bao gồm Ban Đầu tư và Phát triển dự án và Ban Quản lý thiết kế.

a. Ban Đầu tư và Phát triển dự án

- Thực hiện các chức năng liên quan đến M&A dự án, bao gồm: (i) Phân tích và xác định cơ hội đầu tư; (ii) Lập phương án M&A; (iii) Đàm phán và thực hiện M&A.
- Tìm kiếm và phát triển quỹ đất, quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư các dự án.
- Xây dựng phương án, phân tích & đánh giá hiệu quả các dự án.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến phát triển và mua bán dự án, trong triển khai và sau khi hoàn thành dự án đưa vào sử dụng.

b. Ban Quản lý thiết kế:

- Phát triển ý tưởng quy hoạch kiến trúc theo các giai đoạn của dự án và theo yêu cầu từ thủ tục pháp lý của dự án.
- Ra đề bài, quản lý, giám sát và đánh giá các sản phẩm thiết kế quy hoạch, thiết kế concept, thiết kế cơ sở do tư vấn thiết kế thực hiện.

Khối Quản lý xây dựng

Khối Quản lý xây dựng bao gồm Ban Kế hoạch Kỹ thuật, Ban Quản lý xây dựng Hoàn thiện, Ban Vật tư & Mua sắm, và Các Ban Quản lý dự án.

a. Ban Kế hoạch Kỹ thuật

- Kiểm soát và thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế kết cấu do tư vấn thiết kế thực hiện, và yêu cầu thay đổi/điều chỉnh thiết kế khi cần thiết;
- Kiểm soát và thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và các biện pháp thi công do tư vấn thiết kế thực hiện, và yêu cầu thay đổi/điều chỉnh thiết kế khi cần thiết;

- Kiểm soát việc lập dự toán do tư vấn thiết kế thực hiện và yêu cầu điều chỉnh nếu cần;
 - Thực hiện chức năng quản lý chất lượng và tiến độ xây dựng, bao gồm: (i) Quản lý và giám sát tiến độ thi công; (ii) Quản lý, đánh giá chất lượng thi công;
 - Quản lý, kiểm soát và thẩm định biện pháp thi công của các nhà thầu (bao gồm nhà thầu tư vấn giám sát);
 - Thực hiện công tác nghiệm thu; lập hồ sơ thanh toán; kiểm tra kiểm soát hồ sơ và chuyển hồ sơ thanh toán sang bộ phận Kế toán dự án thực hiện thanh quyết toán cho các dự án.
- b. Ban Quản lý xây dựng Hoàn thiện**
- Kiểm soát, thẩm định thiết kế hoàn thiện, thiết kế nội thất do tư vấn thiết kế thực hiện, và yêu cầu thay đổi/điều chỉnh thiết kế nếu cần;
 - Kiểm soát việc lập dự toán liên quan đến phần xây dựng hoàn thiện do tư vấn thiết kế thực hiện và yêu cầu điều chỉnh nếu cần;
 - Thực hiện chức năng quản lý chất lượng và tiến độ thi công hoàn thiện cho các dự án, bao gồm: (i) Quản lý và giám sát tiến độ thi công; (ii) Quản lý, đánh giá chất lượng thi công;
 - Quản lý, kiểm soát và thẩm định biện pháp thi công của nhà thầu xây dựng hoàn thiện.
- c. Ban Vật tư & Mua sắm**
- Nghiên cứu, đánh giá các xu hướng giải pháp vật tư thiết bị tiên tiến trong lĩnh vực bất động sản nhằm đề xuất các kế hoạch/ phương án vật tư thiết bị phù hợp cho các dự án;
 - Xác lập tiêu chí đánh giá để lựa chọn nhà thầu, đánh giá năng lực nhà thầu, xét duyệt giá, đàm phán và lựa chọn nhà thầu, ký kết hợp đồng với các nhà thầu và kiểm soát quá trình thực hiện hợp đồng;
 - Kiểm tra, rà soát tổng mức đầu tư và dự toán xây dựng, thực hiện chia gói thầu và quản lý tiến độ thực hiện gói thầu;
 - Thực hiện chức năng liên quan đến đấu thầu và mua sắm phục vụ hoạt động vận hành của Công ty.
- d. Các Ban Quản lý dự án**

- Là đầu mối quản lý các dự án bao gồm quản lý dự án, kế hoạch tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, PCCC từ khi bắt đầu triển khai dự án đến khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

Khối kinh doanh & Marketing

Khối Kinh doanh & Marketing bao gồm Phòng Chiến lược Kinh doanh, Ban Kinh doanh, Ban Marketing - Truyền thông và Phòng Dịch vụ Khách hàng.

a. Phòng Chiến lược Kinh doanh

- Nghiên cứu thị trường mục tiêu (giá bán, khách hàng, đối thủ cạnh tranh, cơ sở vật chất, dịch vụ ...), cập nhật xu hướng thị trường bất động sản.
- Phát triển các dòng sản phẩm bất động sản theo xu hướng thị trường và nhu cầu khách hàng.
- Đề xuất phương án sản phẩm (bao gồm cơ cấu sản phẩm chi tiết – diện tích, kích thước tầng cao, tiêu chuẩn; các hệ thống tiện ích...) cho các dự án; thực hiện điều chỉnh trong trường hợp cần thiết.

b. Ban Kinh doanh

- Xây dựng chiến lược kinh doanh chung cho các dự án; lập kế hoạch kinh doanh cụ thể theo từng giai đoạn phát triển của dự án (bao gồm mục tiêu doanh thu/lợi nhuận; bảng giá; chính sách bán hàng...); Điều chỉnh kế hoạch bán hàng trong trường hợp cần thiết;
- Tổ chức triển khai hoạt động bán hàng theo kế hoạch đã được phê duyệt;
- Xây dựng, mở rộng các kênh bán hàng và khai thác đảm bảo hiệu quả, phù hợp cho từng dự án;
- Bán hàng trực tiếp: thực hiện việc bán hàng qua app hoặc bán trực tiếp cho khách liên hệ qua Hotline; Website, Fanpage chính thức của CĐT, hoặc các khách hàng vắng lai từ chối làm việc qua đại lý, hoặc các trường hợp khác theo quy định tại từng thời điểm;
- Bán hàng qua Đại lý: thực hiện việc tuyển chọn đại lý, giám sát công tác bán hàng của đại lý; đào tạo, tập huấn, hỗ trợ đại lý bán hàng;
- Theo dõi doanh số bán hàng; đề xuất và triển khai các giải pháp thúc đẩy doanh số bán hàng tại các đại lý hoặc qua kênh trực tiếp.

c. Ban Marketing - Truyền thông

- Xây dựng triển khai chiến lược marketing cho các dự án; quản lý và đánh giá hiệu suất của các công cụ/ kênh marketing; giám sát và hỗ trợ các chương trình marketing, bán hàng của đại lý;
- Thực hiện các công tác truyền thông bên ngoài và truyền thông nội bộ trong Công ty.

d. Phòng Dịch vụ Khách hàng

- Thực hiện các nghiệp vụ về hồ sơ, thủ tục liên quan đến việc ký kết Hợp đồng giao dịch của khách hàng mua BĐS và việc bàn giao sổ đỏ cho KH;
- Triển khai công tác chăm sóc khách hàng (tư vấn, giải đáp thắc mắc; xử lý các khiếu nại, yêu cầu phát sinh của KH) trong suốt quá trình từ lúc KH bắt đầu ký thỏa thuận đặt cọc đến khi hoàn tất bàn giao BĐS;
- Quản lý công nợ của KH mua BĐS;
- Đề xuất và triển khai thực hiện các chương trình hậu mãi.

Khối Công nghệ Thông tin

Khối Công nghệ Thông tin bao gồm Ban Hạ tầng và Công nghệ thông tin và Ban Phát triển công nghệ Smart Home.

a. Ban Hạ tầng và Công nghệ thông tin

- Đề xuất, xây dựng và ứng dụng giải pháp CNTT trong hệ thống quản trị doanh nghiệp;
- Quản trị hệ thống và dữ liệu nội bộ của Công ty.

b. Ban Phát triển công nghệ Smart Home

- Nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ vào các sản phẩm bất động sản;
- Lên kế hoạch và dự toán mua sắm thiết bị công nghệ, lựa chọn nhà thầu và nhận chuyển giao quy trình vận hành công nghệ từ các đối tác.

Khối Tài chính & Kế toán

Khối Tài chính & Kế toán bao gồm Ban Tài chính và Ban Kế toán.

a. Ban Tài chính

- Tham mưu xây dựng, hoàn thiện hệ thống quản lý tài chính, quản lý chi tiêu nội bộ phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và đặc thù Công ty;
- Phân tích và lập kế hoạch tài chính, kế hoạch ngân sách và kế hoạch nhu cầu huy động vốn; thực hiện và theo dõi việc thực hiện kế hoạch;

- Lập phương án, thực hiện và phát triển các kênh huy động vốn cho các dự án; đề xuất và đàm phán với các tổ chức tín dụng để xây dựng giải pháp tài chính cá nhân cho khách hàng mua bất động sản.
- b. Ban Kế toán**
 - Thực hiện công tác hạch toán kế toán, quản lý tài sản và công nợ của Công ty;
 - Thực hiện các hoạt động thanh, quyết toán các loại thuế với cơ quan quản lý thuế có thẩm quyền của Nhà nước;
 - Lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế và các báo cáo liên quan theo đúng chuẩn mực kế toán, quy định pháp luật; cung cấp hồ sơ và giải trình số liệu trong các đợt kiểm toán, hoặc thanh kiểm tra của các cơ quan có thẩm quyền.
- Khối nội chính**
- a. Ban Pháp chế**
 - Tư vấn pháp lý; hướng dẫn pháp luật; thẩm định và cho ý kiến pháp lý trong hoạt động kinh doanh, bán hàng.
 - Tư vấn pháp lý; hướng dẫn pháp luật; thẩm định và cho ý kiến pháp lý trong hoạt động quản trị và vận hành chung của Công ty.
- b. Ban quản lý Vận hành**
 - Nghiên cứu phát triển các dịch vụ trải nghiệm; xử lý các khiếu nại, vướng mắc; đo lường và đánh giá sự hài lòng của khách hàng.
 - Tìm kiếm đối tác quản lý vận hành cho các dự án; đàm phán thỏa thuận hợp tác; và kiểm soát hoạt động vận hành của các đối tác.
- c. Phòng Hành chính**
 - Thực hiện các chức năng về hành chính cho văn phòng và dự án, bao gồm: (i) hành chính tổng hợp: mua sắm công cụ dụng cụ, lễ tân, khánh tiết, hậu cần; (ii) Văn thư lưu trữ, quản lý hành chính, các công tác về thủ tục hành chính cho cán bộ nhân viên.
- d. Ban Nhân sự**
 - Xây dựng kế hoạch và chính sách nhân sự;
 - Thực hiện công tác phát triển tổ chức: Mô hình tổ chức, chức năng nhiệm vụ, Mô tả công việc và tiêu chuẩn chức danh, ...;
 - Xây dựng và quản lý bộ chỉ tiêu KPIs: Đo lường hiệu suất và hiệu quả công việc;

- Xác định nhu cầu, lên kế hoạch, triển khai hoạt động đào tạo nhân sự & đo lường hiệu quả đào tạo;
- Thực hiện chức năng tuyển dụng nhân sự;
- Thực hiện các chức năng về nhân sự, bao gồm: (i) Tiền lương và chế độ phúc lợi đối với Người lao động; (ii) Quản lý thông tin nhân sự & Quan hệ Người lao động.

Với mô hình tổ chức quản lý như vậy, Công ty đã và đang quản lý tốt bộ máy hoạt động của mình. Các bộ phận, phòng ban có sự liên kết, hỗ trợ cho nhau tạo nên một hệ thống liên hoàn, thống nhất, có hiệu quả trong Công ty.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.

5.1. Danh sách về công ty mẹ

Công ty Cổ phần Sunshine Homes (từ 22/4/2019 – 29/10/2020)

- Tên công ty : Công ty Cổ phần Sunshine Homes
- Ngày thành lập : 28/10/2015
- Địa chỉ : Tầng 10, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0107069847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/10/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10, ngày 13 tháng 05 năm 2020.
- Hoạt động kinh doanh chính : Xây dựng nhà để ở
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành : Từ 22/4/2019 – 29/10/2020: 98%
Từ 30/10/2020 – nay: 0%
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này : 0%.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty không có Công ty mẹ.

5.2. Danh sách công ty con và công ty liên doanh liên kết

a. Công ty con sở hữu trực tiếp

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (từ 29/10/2020 đến nay)

- Tên công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart
- Ngày thành lập : 07/11/2018
- Địa chỉ : Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0108505246 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/11/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 27/11/2018
- Hoạt động kinh doanh chính : Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành : 0%
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này : 68,91%.

b. Công ty con sở hữu gián tiếp

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart hiện đang là công ty mẹ nắm giữ 100% vốn cổ phần của Công ty TNHH Dynamic Innovation, do đó Công ty TNHH Dynamic Innovation là công ty con sở hữu gián tiếp của SSR

Công ty TNHH Dynamic Innovation (từ 29/10/2020 đến nay)

- Tên công ty : Công ty TNHH Dynamic Innovation
- Ngày thành lập : 07/03/2017
- Địa chỉ : Tầng 36, Bitexco Financial Tower, số 02 Hải Triều, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0314269019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07 tháng 3 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 15/09/2020
- Hoạt động kinh doanh chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành : 0%
- Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại công ty này : 68,91%.
- Tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này : 100% (thông qua việc Tổ chức phát hành sở hữu 68,91% Công ty CP Đầu tư Phát triển Smart – công ty mẹ sở hữu 100% Công ty TNHH Dynamic Innovation)

c. Công ty liên doanh, liên kết

Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (từ 04/10/2019 đến nay)

- Tên công ty : Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake
- Ngày thành lập : 11/06/2018
- Địa chỉ : Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0108321584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/06/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 11 tháng 11 năm 2020
- Hoạt động kinh doanh chính : Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành : 0%
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này. : 20,01%

5.3. Danh sách công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành

Không có

5.4. Danh sách Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart

Công ty TNHH Dynamic Innovation

Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake

(Thông tin chi tiết đã nêu tại mục 5.2)

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/02/2015 với vốn điều lệ ban đầu là 6.000.000.000 đồng (*Sáu tỷ đồng*).

Sau sáu năm hoạt động và 03 lần tăng vốn, vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 2.500.000.000.000 đồng (*Hai nghìn năm trăm tỷ đồng*), tương ứng 250.000.000 cổ phiếu.

Thông tin về các đợt góp vốn của Công ty như sau:

a. Đợt góp vốn thành lập: 6.000.000.000 đồng

- Căn cứ pháp lý:
 - + Thỏa thuận góp vốn thành lập Công ty của 03 cổ đông sáng lập;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp khi thành lập tại ngày 09/02/2015;
- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu: 600.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ đông góp vốn: 03 cổ đông.
- Chi tiết góp vốn:

Ngày	Tên cổ đông	Số cổ phần đăng ký mua	Số tiền đã góp vốn (VNĐ)	Hình thức góp vốn
10/02/2015	Trần Mạnh Hùng	180.000	1.800.000.000	Tiền mặt
10/02/2015	Lê Thanh Tao	180.000	1.800.000.000	Tiền mặt
10/02/2015	Đoàn Danh Hưng	240.000	2.400.000.000	Tiền mặt
Tổng		600.000	6.000.000.000	

- Cơ quan chấp thuận: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

b. Tăng vốn lần 1: Vốn điều lệ tăng từ 6.000.000.000 đồng lên 223.000.000.000 đồng.

- Căn cứ pháp lý:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0401/2016/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 04/01/2016.
 - + Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 0401/2016/BB-ĐHĐCĐ/PT ngày 04/01/2016.
 - + Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 11/01/2016.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 6.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 223.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 21.700.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 217.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 03 cổ đông

STT	Tên cổ đông	Giá trị cổ phần sở hữu (VNĐ)
1	Trần Mạnh Hùng	1.800.000.000
2	Lê Thanh Tao (tức Lê Thanh)	1.800.000.000
3	Đoàn Danh Hưng	2.400.000.000
Tổng		6.000.000.000

- Số lượng cổ đông tham gia góp vốn: 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 03 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
- Chi tiết góp vốn:

Ngày	Tên cổ đông	Số cổ phần được quyền mua	Số cổ phần đăng ký mua	Số tiền đã góp vốn (VNĐ)	Hình thức góp vốn
05/01/2016	Trần Mạnh Hùng	6.510.000	8.740.000	87.400.000.000	Tiền mặt

	Lê Thanh Tao	6.510.000	0	0	-
05/01/2016	Đoàn Danh Hưng	8.680.000	8.680.000	86.800.000.000	Tiền mặt
05/01/2016	Đặng Ngọc Hùng	0	4.280.000	42.800.000.000	Tiền mặt
Tổng				217.000.000.000	

Ông Lê Thanh Tao đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu hiện tại và chuyển nhượng 4.280.000 quyền mua cổ phần cho ông Đặng Ngọc Hùng.

Ông Trần Mạnh Hùng thực hiện toàn bộ quyền mua 6.510.000 cổ phần và mua thêm 2.230.000 cổ phần là cổ phần mà ông Lê Thanh Tao từ chối mua.

- Toàn bộ số vốn điều lệ tăng lên thu được từ đợt phát hành được sử dụng cho các mục đích sau:

Nội dung	Chi tiết	Kế hoạch (VND)	Số tiền thực tế sử dụng (VND)
Đầu tư Dự án Sunshine Riverside	Chi chuyển nhượng dự án Sunshine Riverside	223.000.000.000	85.000.000.000
	Chi tạm ứng/thanh toán cho nhà thầu - Tổng thầu ADG		121.217.425.000
	Tạm ứng cho nhà thầu thi công hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy của Dự án Sunshine Riverside		21.718.961.025
Tổng		223.000.000.000	227.936.386.025

❖ **Thông tin về Dự án Sunshine Riverside**

- Tên pháp lý của Dự án: Xây dựng nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại Ô đất CT03-CT thuộc lô đất CT03, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.
- Chủ Đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng
- Vị trí: Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;
- Diện tích đất: 11.950 m²;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.000 tỷ đồng;
- Tình trạng: Đã bàn giao đi vào sử dụng từ năm 2019.

c. Tăng vốn lần 2: Vốn điều lệ tăng từ 223.000.000.000 đồng lên 300.000.000.000 đồng

- Căn cứ pháp lý:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0803/2017/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 08/03/2017.
 - + Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 0803/2017/BB-ĐHĐCĐ/PT ngày 08/03/2017.
 - + Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 20/03/2017.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 223.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 300.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 7.700.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị vốn tăng thêm vốn tăng thêm: 77.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 03 cổ đông

STT	Tên cổ đông	Giá trị cổ phần sở hữu (VNĐ)
1	Đỗ Thị Hồng Nhung	200.700.000.000
2	Đình Hữu Thế	11.150.000.000
3	Đỗ Anh Tuấn	11.150.000.000
Tổng		223.000.000.000

- Số lượng cổ đông tham gia góp vốn: 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 03 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
- Chi tiết góp vốn:

Ngày	Cổ đông góp vốn	Số cổ phần được quyền mua	Số cổ phần đăng ký mua	Số tiền đã góp vốn (VNĐ)	Hình thức góp vốn
------	-----------------	---------------------------	------------------------	--------------------------	-------------------

13/03/2017	Đỗ Thị Hồng Nhung	6.930.000	6.930.000	69.300.000.000	Tiền mặt
13/03/2017	Đinh Hữu Thế	385.000	385.000	3.850.000.000	
13/03/2017	Đỗ Anh Tuấn	385.000	385.000	3.850.000.000	
Tổng				77.000.000.000	

- Toàn bộ số vốn điều lệ tăng lên thu được từ đợt phát hành được sử dụng cho các mục đích sau:

Nội dung	Chi tiết	Dự án	Kế hoạch (VND)	Số tiền thực tế sử dụng (VND)
Chi đầu tư Dự án Sunshine Riverside	Chi tạm ứng, thanh toán cho nhà thầu-Tổng thầu ADG	Sunshine Riverside	77.000.000.000	77.043.534.000
Tổng			77.000.000.000	77.043.534.000

d. Tăng vốn lần 3: Vốn điều lệ tăng từ 300.000.000.000 đồng lên 2.500.000.000.000 đồng

- Căn cứ pháp lý:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 2010/2018/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 20/10/2018.
 - + Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 2010/2018/BB-ĐHĐCĐ/PT ngày 20/10/2018.
 - + Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 28/11/2018.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 300.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 2.500.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 220.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 2.200.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 03 cổ đông

STT	Tên cổ đông	Giá trị cổ phần sở hữu (VND)
1	Đỗ Văn Trường	270.000.000.000

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG



2	Đình Hữu Thế	15.000.000.000
3	Đỗ Anh Tuấn	15.000.000.000
Tổng		300.000.000.000

- Số lượng cổ đông tham gia góp vốn: 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 03 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
- Chi tiết góp vốn:

Ngày	Cổ đông góp vốn	Số cổ phần được quyền mua	Số cổ phần đăng ký mua	Số tiền đã góp vốn (VNĐ)	Hình thức góp vốn
07/12/2018	Đỗ Văn Trường	198.000.000	198.000.000	1.980.000.000.000	Nộp tiền mặt vào tài khoản ngân hàng của Công ty
07/12/2018	Đình Hữu Thế	11.000.000	11.000.000	110.000.000.000	
07/12/2018	Đỗ Anh Tuấn	11.000.000	11.000.000	110.000.000.000	
Tổng				2.200.000.000.000	

Trong quá trình rà soát hồ sơ góp vốn và thông tin thực tế về kết quả góp vốn, tăng vốn điều lệ của doanh nghiệp, phục vụ đối chiếu với hồ sơ đăng ký doanh nghiệp, Công ty phát hiện có một số thông tin chưa khớp đúng giữa thực tế và hồ sơ thay đổi tăng vốn điều lệ đã nộp cho Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

- + Ngày **20/10/2018**, Đại hội đồng cổ đông họp và ban hành Nghị quyết phát hành và chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 2.500 tỷ đồng.
- + Ngày **20/10/2018**: cổ đông được quyền mua cổ phần tăng vốn mới bắt đầu thực hiện việc nộp tiền mua cổ phần nhưng Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp (kê khai tăng vốn điều lệ) đến Phòng Đăng ký kinh doanh vào ngày 29/10/2018.
- + Ngày **28/11/2018**: Phòng Đăng ký kinh doanh cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 6 với số vốn điều lệ thay đổi là: 2.500 tỷ đồng cho Công ty trên cơ sở hồ sơ do Công ty nộp. Nhưng trên thực tế, cho đến ngày

07/12/2018 thì Công ty mới góp đủ số vốn điều lệ 2.500 tỷ đồng.

- Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 220/QĐ-XPVPHC ngày 20/11/2020 về vi phạm kê khai hồ sơ đăng ký doanh nghiệp.
- Công ty đã thực hiện báo cáo, cung cấp các tài liệu liên quan đến việc góp vốn và các lần tăng vốn điều lệ của doanh nghiệp, và đã khắc phục hậu quả theo quy định của pháp luật tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
- Toàn bộ số vốn điều lệ tăng lên thu được từ đợt phát hành được sử dụng cho các mục đích sau:

STT	Nội dung	Chi tiết	Kế hoạch (VND)	Số tiền thực tế sử dụng (VND)
1	Chi thực hiện dự án	Chi đầu tư dự án Sunshine Riverside	200.000.000.000	517.542.223.577
2	Tìm kiếm, hợp tác đầu tư phát triển Dự án	Chi ủy thác đầu tư cho cá nhân ông Đỗ Văn Trường	2.000.000.000.000	2.060.000.000.000
Tổng			2.200.000.000.000	2.577.542.223.577

Phần chênh lệch giữa giá trị thực hiện và tổng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phần được Công ty bù đắp bằng các nguồn khác.

Đến ngày 26/12/2019, số tiền chi ủy thác cá nhân nêu trên đã được Công ty chúng tôi đã thu hồi với tổng số tiền là: **1.996.100.000.000 đồng** và sử dụng để ủy thác đầu tư, tìm kiếm dự án cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ bất động sản An Hưng: 400 tỷ đồng; Công ty cổ phần Marina 2: 700 tỷ đồng; Công ty CP Sunshine RE: 350 tỷ đồng; Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Smart: 550 tỷ đồng. Phần chênh lệch giữa giá trị thực hiện và tổng số tiền thu được, được Công ty bù đắp bằng các nguồn khác.

Sau khi xem xét các điều kiện, hoàn cảnh thực tế và đánh giá về khả năng thực hiện các giao dịch ủy thác đầu tư, ngày 28/05/2020 Công ty đã thu hồi lại số tiền ủy thác với tổng số tiền là: **2.000.000.000.000 đồng**, và được sử dụng cho các mục đích sau:

Nội dung	Chi tiết	Dự án	Số tiền thực tế sử dụng (VND)	Hình thức đầu tư
Đầu tư phát triển	Chuyển tiền đặt cọc mua cổ phần của Ông Nguyễn Văn	Sunshine City Sài Gòn	1.162.000.000.000	SSR đặt cọc mua Cổ phần Công ty Đầu tư Phát triển Smart do ông Nguyễn Văn Minh sở hữu. Như vậy, SSR trở thành cổ đông của

các Dự án bất động sản	Minh tại Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Smart.			Công ty Đầu tư Phát triển Smart. Công ty Đầu tư Phát triển Smart là công ty mẹ của Công ty Dynamic, chủ đầu tư Dự án Sunshine City Sài Gòn.
	Chuyển tiền đặt cọc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa do Công ty Diamond Westlake sở hữu.	Sunshine Golden River	960.000.000.000	SSR mua cổ phần của Công ty Sunshine Sky Villas do Công ty Diamond Westlake sở hữu. Công ty Sunshine Sky Villas là chủ đầu tư vào Dự án Sunshine Golden River. Thông qua đó, SSR trở thành cổ đông của Chủ đầu tư dự án Sunshine Golden River.
Tổng			2.122.000.000.000	

Phần chênh lệch giữa giá trị thực hiện và tổng số tiền thu được, được Công ty bù đắp bằng các nguồn khác.

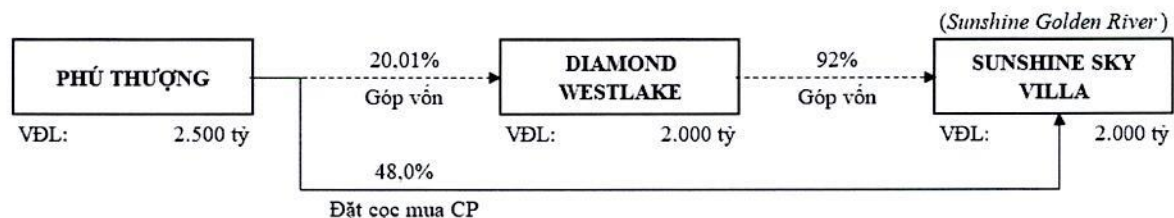
Thông tin về các Dự án như sau:

a. Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa

Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa thành lập ngày 10/07/2018 (mã số doanh nghiệp: 0108359563), Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đã ký Hợp đồng chuyển nhượng dự án với Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long để nhận chuyển nhượng và phát triển Dự án Sunshine Golden River (Lô đất ô đất CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội). Hiện nay, do dự án đang trong quá trình làm thủ tục điều chỉnh quy hoạch và sang tên chủ đầu tư mới là Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa, nên hồ sơ pháp lý mới của dự án đang trong quá trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.

SSR đã đặt cọc mua 48% cổ phần của Công ty Sunshine Sky Villa do Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake sở hữu, đồng thời đã thanh toán mua 20,01% cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake do ông Vũ Ngọc Do sở hữu (Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake sở hữu 92% tổng vốn điều lệ của Công ty Sunshine Sky Villa – Chủ đầu tư dự án Sunshine Golden River). Qua các giao dịch trên, SSR sẽ sở hữu 66,41% tổng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa (cả sở hữu

trực tiếp và sở hữu gián tiếp). Dự án Sunshine Golden River dự kiến bàn giao thấp tầng cuối năm 2021, phần thân cao tầng (đã đến tầng 30). Dự kiến bàn giao năm 2022.



❖ Thông tin về Dự án Sunshine Golden River:

- Tên pháp lý dự án: Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng (Golden River)
- Vị trí: ô đất CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội.
- Diện tích đất: 9.004 m²
- Tổng mức đầu tư dự kiến: ~2.300 tỷ
- Tiến độ dự án:
 - + Đang hoàn thiện thấp tầng. Dự kiến bàn giao thấp tầng cuối năm 2021
 - + Đang triển khai xây phần thân cao tầng (đã đến tầng 30). Dự kiến bàn giao năm 2022.

b. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart

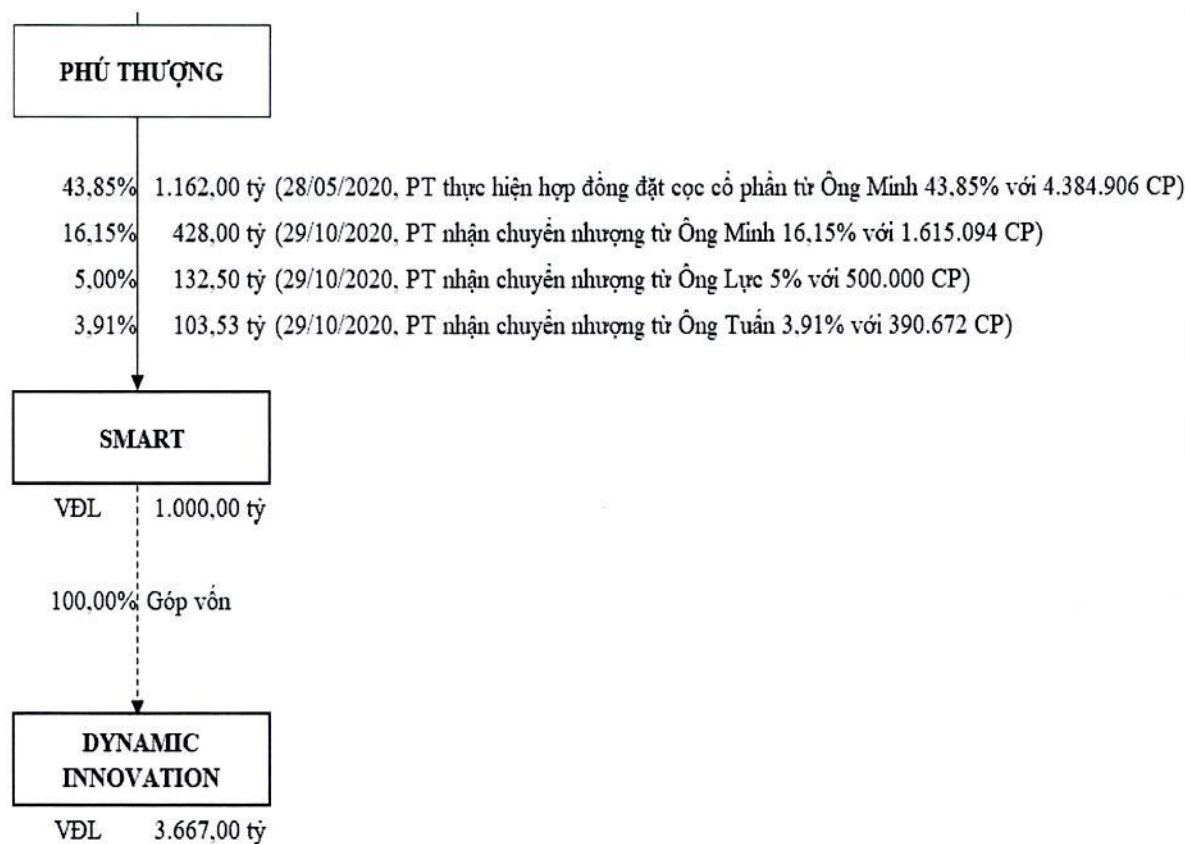
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart thành lập ngày 7/11/2018 (mã số doanh nghiệp: 0108505246), Địa chỉ: tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội – là công ty mẹ sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH Dynamic Innovation – Chủ đầu tư Dự án Sunshine City Sài Gòn.

- Ngày 28/05/2020, SSR đã thực hiện đặt cọc mua 43,85% Cổ phần của Công ty Đầu tư Phát triển Smart do ông Nguyễn Văn Minh sở hữu (Ông Nguyễn Văn Minh sở hữu 60% tổng vốn điều lệ của Công ty Smart). Ngày 29/10/2020, Phú Thượng đã chuyển trạng thái khoản đặt cọc nêu trên thành giao dịch mua 43,85% cổ phần Công ty Smart
- Ngày 29/10/2020, SSR mua thêm 16,15% Cổ phần của Công ty Đầu tư Phát triển Smart do ông Nguyễn Văn Minh sở hữu. Như vậy, ông Nguyễn Văn Minh đã

chuyển nhượng toàn bộ 60% số cổ phần ông Minh sở hữu tại Công ty Đầu tư Phát triển Smart cho SSR.

- Ngày 29/10/2020, SSR tiếp tục thực hiện mua 5% cổ phần Công ty Đầu tư Phát triển Smart do ông Nguyễn Trí Lực sở hữu và 3,91% cổ phần Công ty Đầu tư Phát triển Smart do ông Lê Anh Tuấn sở hữu.

Như vậy, tính đến thời điểm ngày 29/10/2020, SSR đã sở hữu 68,91% Cổ phần Công ty Đầu tư Phát triển Smart. Công ty Đầu tư Phát triển Smart là công ty sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH Dynamic Innovation – Chủ đầu tư Dự án Sunshine City Sài Gòn. Dự án dự kiến bàn giao các tòa từ năm 2021 – 2023.



❖ Thông tin về Dự án Sunshine City Sài Gòn

- Tên pháp lý dự án: Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Vị trí: Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Diện tích đất: 42.548,8 m²
- Tổng mức đầu tư dự kiến: ~13.500 tỷ đồng

- Tiến độ dự án: Đã hoàn thiện, bàn giao tòa S1. Đang triển khai xây dựng tòa S2-S4 xin cấp phép để triển khai tòa S5-S9. Thời gian bàn giao dự kiến các tòa từ 2021 – 2023.

Bảng 1. Tổng hợp quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty

Stt	Thời điểm tăng/giảm vốn	VĐL trước khi thay đổi (Triệu đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (Triệu đồng)	VĐL sau khi thay đổi (Triệu đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn
0	09/02/2015	-	-	6.000	Các cổ đông sáng lập góp vốn thành lập Công ty
1	Quý 1/2016	6.000	217.000	223.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu
2	Quý 1/2017	223.000	77.000	300.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu
3	Quý 4/2018	300.000	2.200.000	2.500.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu

(Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)

- Ý kiến của tổ chức kiểm toán về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt góp vốn thành lập năm 2015 và các đợt tăng vốn đến hết tháng 6 năm 2020:

Theo Báo cáo kiểm toán số 0426/VN1A-HN-BC ngày 24/11/2020 tại Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt pháp vốn thành lập năm 2015 và các đợt tăng vốn đến hết tháng 6 năm 2020, Công ty TNHH Deloitte Việt Nam đã đưa ra ý kiến như sau: “Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt góp vốn thành lập năm 2015 và các đợt tăng vốn đến hết tháng 6 năm 2020 của Công ty, phù hợp với cơ sở kế toán như mô tả tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.”

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Công ty Cổ phần Thiên Hải

Năm 2020, SSR nhận chuyển nhượng 457.144 cổ phần của các cổ đông CTCP Thiên Hải với giá trị 160 tỷ đồng, chiếm 4,57% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Thiên Hải. Quý 1 năm 2021, SSR tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 271.429 cổ phần của CTCP Thiên Hải, nâng tổng số cổ phần sở hữu hiện tại của SSR tại CTCP Thiên Hải là 728.537 cổ phần với giá trị 255 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ sở hữu 7,29%.

Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas

- Năm 2019, SSR góp vốn giá trị 240 tỷ đồng, sở hữu 2.400.000 cổ phần, chiếm 24% vốn điều lệ CTCP Đầu tư Eco Villas.
- Năm 2020, SSR thực hiện chuyển nhượng 2.400.000 cổ phần tại CTCP Đầu tư Eco Villas cho Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc với giá là 240 tỷ đồng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 27/3/2020.

CTCP Sunshine AM

Năm 2020, SSR thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 3.328.000 cổ phần tại CTCP Sunshine AM cho bà Vũ Thị Tuyết với giá là 466,6 tỷ đồng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 18/6/2020 và ngày 11/9/2020.

Công ty TNHH Đầu tư Diamond Weslake

Năm 2019, SSR góp vốn giá trị 400,1 tỷ đồng, sở hữu 4.001.085 phần vốn góp, chiếm 20,01% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Diamond Weslake.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 250.000.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 250.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành (theo mệnh giá): 2.500.000.000.000 đồng

Bảng 2. Cơ cấu cổ đông của Công ty đến ngày 10/03/2021

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
I	Cá nhân	82	250.000.000	100%
1	Trong nước	82	250.000.000	100%
2	Nước ngoài	0	0	0%
II	Tổ chức	0	0	0%
1	Trong nước	0	0	0%
2	Nước ngoài	0	0	0%
3	Tổ chức, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0%
TỔNG CỘNG		82	250.000.000	100%

(Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định của pháp luật:
Hiện nay, SSR đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 28/10/2020. Thông tin về lĩnh vực hoạt động ngành nghề kinh doanh của Công ty được đăng tải trên Cổng thông tin đăng ký kinh doanh Quốc gia theo đường link : <https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/>.

Tham chiếu các quy định về Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục IV – Luật Đầu tư 2020, Danh mục ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài tại Phụ lục I – Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư, dữ liệu điện tử tại Cổng thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài theo địa chỉ: <https://vietnaminvest.gov.vn/> và căn cứ vào các quy định của pháp luật liên quan về chứng khoán và pháp luật chuyên ngành để xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với ngành nghề đầu tư kinh doanh mà Công ty đang hoạt động theo quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật có liên quan về điều ước quốc tế. Theo đó, SSR được xác định là có một số ngành nghề kinh doanh đã đăng ký thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện và hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư chưa quy định chi tiết về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa đối với từng ngành nghề, do đó Công ty xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 0%. Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa phù hợp khi có văn bản pháp luật quy định chi tiết, cụ thể như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa
1	Phá dỡ	4311	100%
2	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ hoạt động rà phá bom mìn và các hoạt động tương tự)	4312	100%
3	Lắp đặt hệ thống điện	4321	100%
4	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329	100%

5	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330	100%
6	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390	100%
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810 (Chính)	0%
8	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	6820	100%
9	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: - Khách sạn; - Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; - Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510	100%
10	Xây dựng nhà để ở	4101	100%
11	Xây dựng nhà không để ở	4102	100%
12	Xây dựng công trình điện	4221	100%
13	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222	100%
15	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223	100%
16	Xây dựng công trình công ích khác	4229	100%
17	Xây dựng công trình thủy	4291	100%
18	Xây dựng công trình khai khoáng	4292	100%
19	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293	100%
20	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299	100%
21	Xây dựng công trình đường sắt	4211	100%
22	Xây dựng công trình đường bộ	4212	100%
23	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322	100%

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ Công ty: 0%.

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng hiện tại là 0%.
- Tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty xác định là 0%, Công ty sẽ thực hiện điều chỉnh tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa phù hợp khi có văn bản pháp luật quy định chi tiết.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

a. Các sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty

Với ngành nghề kinh doanh đã đăng ký, hiện nay Công ty đang sản xuất và cung cấp những sản phẩm dịch vụ chủ yếu như sau:

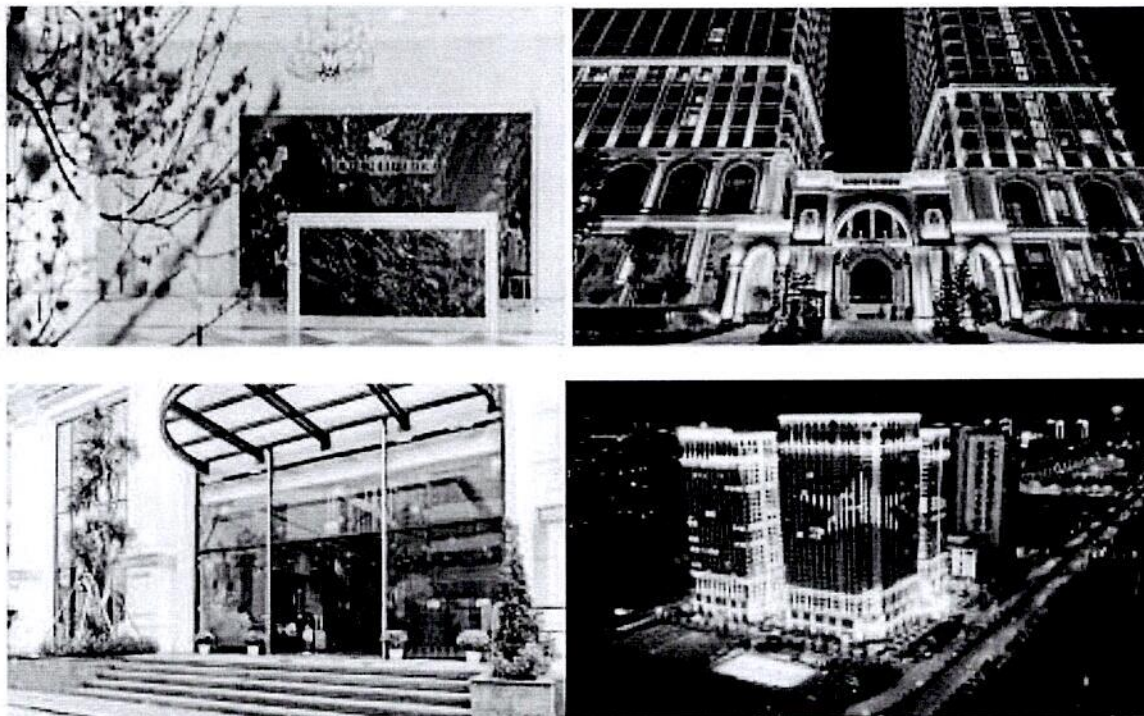
Đầu tư dự án bất động sản: Với định hướng chiến lược trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, SSR là chủ đầu tư các dự án bất động sản lớn thông qua hình thức M&A các dự án bất động sản có quỹ đất sạch, pháp lý ổn định và tiềm năng phát triển lớn. Công ty hiện là chủ đầu tư và đang tham gia phát triển các dự án bất động sản như: Sunshine Riverside, Sunshine City Sài Gòn, Sunshine Crystal River, Sunshine Golden River, Sân Golf Hòn Rơm, Khu Du lịch cao cấp Hòn Rơm – Mũi Né.

Kinh doanh bất động sản: Bên cạnh đầu tư xây dựng bất động sản, hoạt động kinh doanh bất động sản cũng là hoạt động chính của Công ty, được định hướng là một trong những mảng chủ lực, tạo ra thu nhập thường xuyên cho Công ty trong những năm qua. Công ty đã từng bước xây dựng hoàn thiện hệ thống bán hàng, đào tạo nguồn nhân lực kinh doanh bất động sản,.. Hiện tại, Công ty phân phối các sản phẩm thuộc các dự án do Công ty thực hiện đầu tư trực tiếp, gián tiếp, Công ty thực hiện xây dựng, thiết kế hoặc các dự án do các đơn vị chủ đầu tư có uy tín khác như Tập đoàn Sunshine,...

Các sản phẩm bất động sản được Công ty phân phối một cách chuyên nghiệp và nhanh chóng qua internet, qua đội ngũ bán hàng đông đảo với mục tiêu lớn nhất là mang những sản phẩm chất lượng nhất tới khách hàng.

Cho thuê bất động sản: Sự phát triển không ngừng của ngành công nghiệp bán lẻ, phân phối, thu hút đầu tư nước ngoài dẫn đến lượng cầu về bất động sản, văn phòng, khu mua sắm, căn hộ dịch vụ tăng lên nhanh chóng. Cùng với lợi thế là nhà phân phối nhiều dự án bất động sản với vị trí thương mại lớn, Công ty đã phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư.

Ngoài ra, Công ty còn thực hiện cung cấp các dịch vụ quản lý dự án, quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng với mục tiêu cung cấp dịch vụ chất lượng cao và chuyên nghiệp nhất đến khách hàng.



Ban lãnh đạo công ty hướng đến chiến lược phát triển kinh doanh các sản phẩm Bất động sản là chiến lược chủ đạo trong mô hình chiến lược của Công ty định hướng trở thành nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, có uy tín trên thị trường trong nước và quốc tế. CTCP Đầu tư xây dựng Phú Thượng hoạch định chiến lược hướng đến phát triển nhiều loại hình đầu tư phát triển và kinh doanh bất động sản trong tương lai như sau:

- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở cao tầng, thấp tầng, các khu đô thị mới;
- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà và văn phòng cho thuê;
- Đầu tư phát triển và kinh doanh các khu vui chơi giải trí;
- Đầu tư phát triển và kinh doanh các trung tâm thương mại;
- Các loại hình đầu tư và kinh doanh Bất động sản khác.

Bên cạnh đó, CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng luôn coi sự đồng hành của các đối tác, khách hàng, nhà thầu và nhà cung cấp chiến lược là vô cùng quan trọng để phát triển bền vững. Công ty hiện đang ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược với các nhà thầu phụ và nhà cung ứng vật tư uy tín để đảm bảo chất lượng cao nhất cho các công

trình xây dựng, đáp ứng yêu cầu của khách hàng, nhằm xây dựng và khẳng định thương hiệu của Công ty.

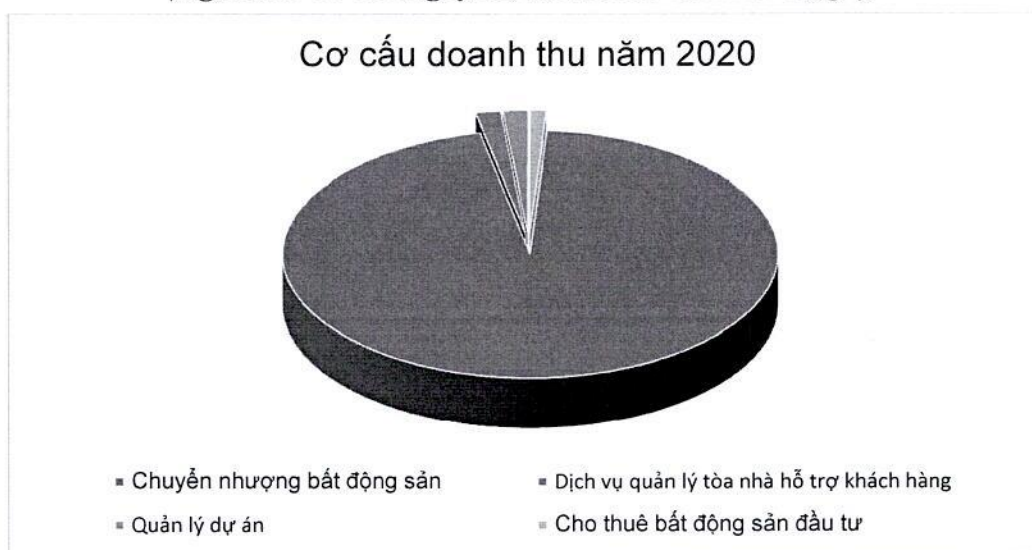
b. Doanh thu, lợi nhuận từ sản phẩm, dịch vụ của SSR qua các năm

Bảng 3. Cơ cấu Doanh thu của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Quý 1/2021	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Chuyển nhượng bất động sản	1.912.734,5	99,81%	356.814,8	95,65%	10.199,2	2,68%
2	Dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	-	-	6.117,0	1,64%	-	-
3	Quản lý dự án	-	-	6.253,6	1,68%	2.237,6	0,59%
4	Cho thuê bất động sản đầu tư	481,6	0,03%	3.861,7	1,04%	368.402,6	96,63%
5	Hoạt động khác	3.097,5	0,16%	-	-	397,3	0,10%
Tổng doanh thu		1.916.313,6	100%	373.047,2	100%	381.236,8	100%

(Nguồn: BCTC công ty mẹ kiểm toán năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)



Doanh thu tại Công ty mẹ bao gồm doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng, hoạt động quản lý dự án và cho thuê bất động sản đầu tư. Năm 2020, Công ty mẹ ghi nhận doanh thu thuần là 373 tỷ đồng,

trong đó doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản đạt 356,8 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng chủ yếu tổng doanh thu (95,7%). Trong năm 2020, doanh thu của Công ty còn đến từ các hoạt động khác như: dịch vụ quản lý tòa nhà, dự án, tuy nhiên các hoạt động này chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ khoảng 1 - 2% tổng doanh thu thuần tại Công ty mẹ.

Quý I/2021, tổng doanh thu của công ty mẹ đạt 381,2 tỷ đồng, tăng 6,2 lần so với cùng kỳ năm 2020 (61,4 tỷ đồng). Trong đó, doanh thu đến từ hoạt động cho thuê bất động sản chiếm tỷ trọng chủ yếu (96,6% trong tổng doanh thu).

Bảng 4. Cơ cấu Doanh thu hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Quý 1/2021	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Chuyển nhượng bất động sản	1.912.734,5	99,81%	1.438.685,6	99,29%	197.929,5	34,92%
2	Dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	-	-	6.434,8	0,44%	-	-
3	Cho thuê bất động sản đầu tư	481,6	0,03%	3.861,7	0,27%	368.799,9	65,08%
4	Hoạt động khác	3.097,5	0,16%	-	-	-	-
Tổng doanh thu		1.916.313,6	100%	1.448.982,1	100%	566.729,5	100%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Tại BCTC hợp nhất, doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh chính là chuyển nhượng bất động sản với tỷ trọng bình quân lên đến trên 99% tổng doanh thu thuần.

Năm 2019, công ty ghi nhận doanh thu 1.916 tỷ đồng, trong đó doanh thu đến từ hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản đạt 1.913 tỷ đồng (chiếm 99,8% tổng doanh thu), doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và doanh thu khác đạt 3,6 tỷ đồng và chỉ chiếm tỷ trọng rất nhỏ.

Năm 2020, công ty ghi nhận doanh thu là 1.449 tỷ đồng, trong đó 1.438,6 tỷ đồng đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (chiếm 99,3% tổng doanh thu), 3,9 tỷ đồng

đến từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và 6,4 tỷ đồng từ dịch vụ quản lý tòa nhà.

Quý 1/2021, Tổng doanh thu hợp nhất là 566,7 tỷ đồng, tăng 9 lần so với cùng kỳ năm 2020 (61,4 tỷ đồng), trong đó hoạt động cho thuê bất động sản đem về 368,8 tỷ đồng, chiếm 65,08% tổng doanh thu.

Bảng 5. Cơ cấu Lợi nhuận gộp Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Quý 1/2021	
		Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
1	Chuyển nhượng bất động sản	549.085,6	28,65%	80.405,8	21,55%	5.573,3	1,46%
2	Quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	-	-	(22,1)	(0,01%)	-	-
3	Quản lý dự án	-	-	705,8	0,19%	397,3	0,10%
4	Cho thuê bất động sản đầu tư	314,2	0,02%	2.797,8	0,75%	222.902,6	58,47%
5	Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	(1.170,2)	(0,31%)	-	-
6	Hoạt động khác	593,1	0,03%	-	-	-	-
	Tổng cộng	549.992,9	28,70%	82.717,1	22,17%	228.873,2	60,03%

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ kiểm toán năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Bảng 6. Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Quý 1/2021	
		Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
1	Chuyển nhượng bất động sản	549.085,6	28,65%	348.697,7	24,07%	61.774,2	10,90%
2	Quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	-	-	(22,1)	0,00%	-	-
3	Cho thuê bất động sản đầu tư	314,2	0,02%	2.797,8	0,19%	223.337,1	39,41%
4	Trích lập dự	-	-	(1.170,2)	(0,08%)	-	-

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Quý 1/2021	
		Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
	phòng giảm giá hàng tồn kho						
5	Hoạt động khác	593,1	0,03%	-	-	-	-
	Tổng cộng	549.992,8	28,7%	350.303,2	24,18%	285.111,3	50,31%

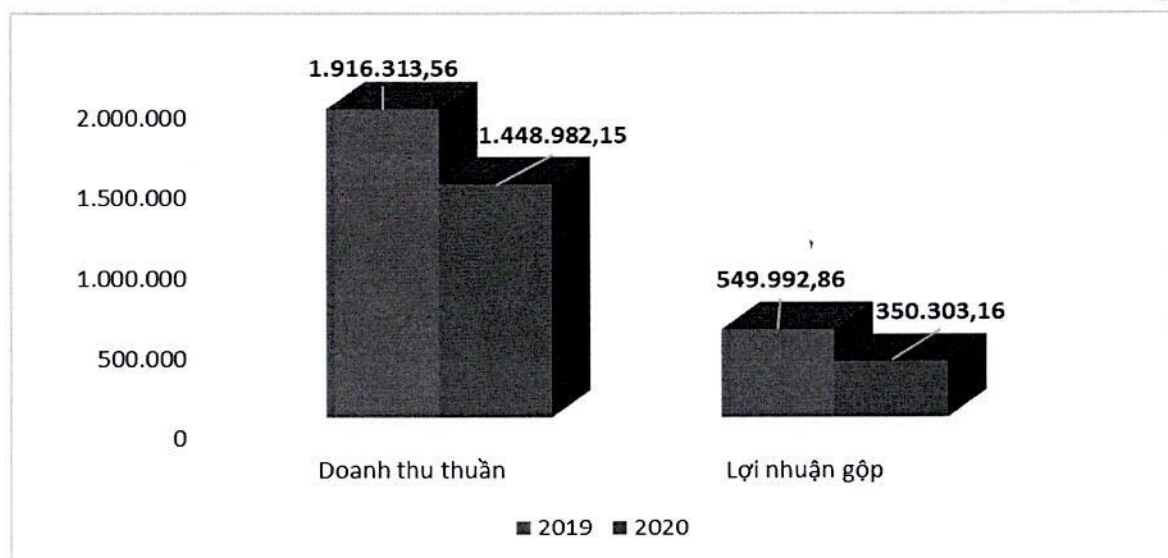
(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020 của SSR)

Lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2019 của Công ty là 550 tỷ đồng với biên lợi nhuận gộp đạt 28,7% doanh thu thuần, năm 2020 đạt 350,3 tỷ đồng với biên lợi nhuận gộp là 24,2% doanh thu thuần, trong đó lợi nhuận gộp từ nhóm hoạt động chủ lực của Công ty là chuyển nhượng bất động sản chiếm tỷ trọng chủ yếu, trên 99% cơ cấu lợi nhuận gộp.

Quý 1/2021, lợi nhuận gộp hợp nhất là 285,1 tỷ đồng, biên lợi nhuận đạt 50,31%, trong đó, chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư, đóng góp 223,3 tỷ đồng với biên lợi nhuận là 39,41%.

Biểu đồ 3: Tăng trưởng Doanh thu và Lợi nhuận gộp qua các năm

Đơn vị: Triệu đồng



Kết thúc năm 2020, doanh thu hợp nhất năm 2020 là 1.448,98 tỷ đồng, tương ứng giảm 24,4% so với năm 2019. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ ghi nhận 350,3 tỷ đồng, giảm 199,7 tỷ đồng, biên lợi nhuận gộp đạt 24,2%, giảm 4 điểm phần trăm so với năm 2019, nguyên nhân chủ yếu do các dự án mới đang trong giai đoạn xây dựng chưa đến kỳ bàn giao và hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm 2020 giảm so với

năm 2019, khi Công ty và cả nền kinh tế trong nước và thế giới đều chịu ảnh hưởng tiêu cực từ đại dịch Covid 19.

10. 2. Tài sản

a Tài sản cố định

Bảng 7. Tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/03/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	98,3	52,8	53,7%
1	Tivi Samsung	45,2	0	0%
2	Bộ máy tính CORE I9; CPUI9- 10900F	53,1	52,8	99,4%
II	Tài sản cố định vô hình	1.000,0	950,0	95,0%
1	Phần mềm nhận diện Face ID	1.000,0	950,0	95,0%
Tổng cộng		1.098,3	1.002,8	91,3%

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ Quý 1/2021 của SSR)

Bảng 8. Tài sản cố định hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31/03/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	98,3	52,8	53,7%
1	Tivi Samsung	45,2	0	0%
2	Bộ máy tính CORE I9; CPUI9- 10900F	53,1	52,8	99,4%
II	Tài sản cố định vô hình	1.000,0	950,0	95,0%
1	Phần mềm nhận diện Face ID	1.000,0	950,0	95,0%
Tổng cộng		1.098,3	1.002,8	91,3%

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý 1/2021 của SSR)

b Bất động sản đầu tư

Bảng 9. Bất động sản đầu tư của Công ty mẹ đến 31/03/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG (%)
1	Nhà cửa vật kiến trúc	3.448,4	3.349,8	97,14%
2	Máy móc, thiết bị	502,1	438,7	87,36%
Tổng cộng		3.950,5	3.788,5	95,90%

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ Quý 1/2021 của SSR)

Bảng 10. Bất động sản đầu tư hợp nhất của Công ty đến 31/03/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG (%)
1	Nhà cửa vật kiến trúc	182.663,2	181.262,6	99,23%
2	Máy móc, thiết bị	502,1	438,7	87,36%
Tổng cộng		183.165,4	181.701,3	99,20%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán Quý 1/2021 của SSR)

c Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Bảng 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2019	31/12/2020	Quý 1/2021
1	Dự án Sunshine Riverside	116.987,9	73.372,7	17.392,5
Tổng		116.987,9	73.372,7	17.392,5

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ kiểm toán năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Bảng 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2019	31/12/2020	Quý 1/2021
1	Dự án Sunshine City Sài Gòn	0	1.957.983,6	2.120.815,8
2	Dự án Sunshine Riverside	116.987,9	73.372,7	17.392,5
Tổng		116.987,9	2.031.356,2	2.138.208,3

(Nguồn: BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

10.3. Thị trường hoạt động

Thị trường hoạt động của Công ty trên phạm vi cả nước, đặc biệt tập trung tại các thành phố lớn, trung tâm kinh tế lớn của cả nước. Hiện tại, các dự án bất động sản của Công ty đang tập trung chủ yếu tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

10. 4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Trong những năm vừa qua, SSR đã đặt dấu ấn vững chắc trên thị trường bất động sản Việt Nam đặc biệt với dự án Sunshine Riverside đẳng cấp 5 sao tại quận Tây Hồ, Hà Nội đã được hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng từ năm 2019. Đây là tổ hợp nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại cao cấp với 936 căn hộ, bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 30 – 33 tầng nằm trong tổng thể gồm trường học quốc tế, hệ thống nhà phố thương mại (shophouse), trung tâm vui chơi giải trí phục vụ cộng đồng và cảnh quan thân thiện. Bằng giải pháp thiết kế bền vững, nghiên cứu sự giao hòa giữa không gian ở và các tiện ích thương mại - dịch vụ hữu ích, Sunshine Riverside kiến tạo một quần thể vượt lên những lợi thế sẵn có, thiết lập một không gian sống thượng lưu, đẳng cấp. Dự án nằm trong khu đô thị cao cấp Ciputra và được thừa hưởng toàn bộ tiện ích hàng đầu của khu đô thị này như Câu lạc bộ Ciputra, sân golf và các trường học quốc tế.

Hiện nay, Công ty đang tiếp tục triển khai các dự án có quy mô lớn, cao cấp như dự án Sunshine City Sài Gòn tại quận 7, Tp.HCM mang dấu ấn của một tổ hợp căn hộ hạng sang được quy hoạch bài bản theo mô hình smart compound bên sông Sài Gòn. Gói trọn tiện ích đẳng cấp quốc tế cùng tinh hoa của xu hướng sống thông minh trong một quần thể, Sunshine City Sài Gòn tiên phong xây dựng một tiêu chuẩn sống thông minh, thời thượng tại Nam Sài Gòn, là xứ sở của cuộc sống hiện đại, dẫn đầu xu hướng tương lai.

10. 5. Danh mục các hợp đồng lớn đang được thực hiện

Bảng 12. Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện hoặc đã được ký kết của Công ty tính đến thời điểm hiện tại

Stt	Giá trị (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/dịch vụ đầu ra	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, CĐL
I	1.833.103			Dự án Sunshine City Sài Gòn		
1	121.338	15/05/2019	330 ngày	Thi công hoàn thiện tháp A	CTCP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	Không

2	1.253.799	28/06/2019	30 tháng	Thi công móng, hầm, thân khối cao tầng các tòa S2, S3,S4,S7,S8,S9	CTCP xây dựng SCG	(*)
3	36.469	20/08/2019	200 ngày	Cung cấp và thi công ốp lát đá, trong ngoài nhà	CTCP phát triển đầu tư xây dựng và thương mại Long Biên	Không
4	110.380	16/08/2019	Tháp S1: 16/8/2019 – 15/2/2020 Tháp S4,S7: Chưa cung cấp, dự kiến đến năm 2022	Cung cấp điều hòa nhãn hiệu daikin	CTCP kỹ thuật thương mại An Việt	Không
5	211.000	23/07/2019	07 tháng	Thiết kế bản vẽ thi công hệ thống cơ điện và thi công hệ thống cơ điện, hệ thống phòng cháy chữa cháy	CTCP dịch vụ & kỹ thuật cơ điện lạnh REE	Không
6	56.901	22/06/2020	20/2/2020 - 10/8/2020	Cung cấp thiết bị vệ sinh nhãn hiệu Kohler	Công ty TNHH Ri Ta Võ	Không
7	22.119	15/04/2020	100 ngày	Cung cấp và lắp đặt cửa lùa căn hộ, vách kính tấm đứng tòa A1,A2	CTCP Hasky	Không
8	21.097	04/05/2020	04/5/2020 – 05/9/2020	Cung cấp và lắp đặt tủ bếp, tủ lavabo	CTCP Thương mại dịch vụ Đất mới	Không
9	257.488	04-05/01/2021	4 tháng	Thi công khoan cọc nhồi thí nghiệm, thử tải, cọc đại trà và tường vây S5, S6, S7, S8, S9	Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	Không

10	7.884	10/04/2021	10/4/2021 – 14/12/2021	Cung cấp nhân công thi công kết cấu tòa S3	CTCP Xây dựng Đại Nam	Không
11	9.135	20/03/2021	20/3/2021 – 14/12/2021	Cung cấp nhân công thi công kết cấu tòa S2	Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại Hùng Cường	Không

(Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)

(*) Mọi quan hệ CTCP Xây dựng SCG với Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, và cổ đông lớn của Tổ chức phát hành:

- Ông Đỗ Anh Tuấn: chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn CTCP Xây dựng SCG đồng thời là Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn CTCP Đầu tư xây dựng Phú Thượng.
- Ông Phan Ích Long: Phó Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng SCG đồng thời là thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư xây dựng Phú Thượng.

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 13. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Stt	Tên	Giá trị giao dịch/doanh thu hoặc giá vốn hàng bán (%) (*)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, CDL
I	Khách hàng				
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	64,9%	22/2/2021	Thuê sàn thương mại Sunshine Riverside	(**)
2	Công ty TNHH Jungang Vina	0,5%	16/05/2019	Mua căn hộ Sunshine City Sài Gòn	Không có
II	Nhà cung cấp				
1	Công ty cổ phần Kỹ thuật SIGMA	0,4%	07/10/2019	Thi công hệ thống điện, nước, thông gió	Không có

2	Công ty TNHH MM INTERIOR VIỆT NAM	0,2%	09/2020	Cung cấp và thi công hoàn thiện nội thất	Không có
3	Công ty cổ phần Quốc tế Việt Ấn	1,4%	01/2019	Cung cấp và thi công lắp đặt đá tự nhiên	Không có

(Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)

(*) Doanh thu là doanh thu phát sinh trong kỳ, doanh số mua hàng được xác định là giá vốn hàng bán trong năm.

(*) Mối quan hệ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm với Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, và cổ đông lớn của Tổ chức phát hành: Đại diện pháp lý là bà Đỗ Thị Hồng Nhung - em gái ông Đỗ Anh Tuấn, Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư xây dựng Phú Thượng.

10. 7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành

a. Vị thế của Công ty trong ngành

CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng là doanh nghiệp thuộc nhóm bất động sản được thành lập vào năm 2015. Đến nay, Công ty đã khẳng định mình là một nhà phát triển bất động sản có năng lực với việc triển khai thành công dự án Sunshine Riverside, với quy mô lên đến gần 1.000 căn hộ và shophouse. Công ty hiện tại đã và đang có kế hoạch triển khai hoàn loạt những dự án bất động sản khác có quy mô lớn như Sunshine City Sài Gòn, Sunshine Golden River, Sunshine Crystal River... Tổng tài sản hợp nhất tính đến cuối năm 2020 của CTCP Đầu tư xây dựng Phú Thượng đạt 11.185,5 tỷ đồng, vốn điều lệ là 2.500 tỷ đồng. So với các công ty trong ngành Bất động sản, quy mô vốn và tài sản của Công ty ở mức trung bình ngành do đa phần các dự án đang trong giai đoạn bắt đầu triển khai.

Lợi thế về vị trí của các dự án: Các dự án mà Tổ Chức Phát Hành đang tập trung phát triển đều có vị trí tại những khu vực trung tâm trên địa bàn các quận lớn hoặc tọa lạc ngay tại những trục giao thông chính của TP.HCM và Hà Nội. Những khu vực dự án này hầu hết đều có dân cư tập trung với mật độ dân số đông, cơ sở hạ tầng hoàn thiện và thuận lợi bao gồm trường học, bệnh viện, dễ dàng kết nối với các khu vực khác trong của thành phố.

Đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm và nguồn hỗ trợ tài chính mạnh: Hiện nay, Tổ Chức Phát Hành đã xây dựng được một đội ngũ có tay nghề cao, chuyên nghiệp về phát triển và quản lý dự án; quản trị tài chính; xây dựng được quy trình và hệ thống theo

chuẩn mực quốc tế, luôn hướng tới một môi trường làm việc năng động và hiệu quả. Văn hóa của Tổ Chức Phát Hành đã tạo nên chất lượng sản phẩm và dịch vụ tốt; và phát triển bền vững. Tổ Chức Phát Hành không ngừng cải tiến, không ngừng nâng cao tính chuyên môn, mạnh mẽ áp dụng công nghệ trong việc phát triển sản phẩm và sẽ trở thành một mắt xích quan trọng trong việc kết nối các kỹ thuật tiên tiến từ nước ngoài với trong nước, góp phần xóa bỏ sự cách biệt sản phẩm, nâng cao sự nhận biết của người tiêu dùng.

Bảng 14. So sánh một số công ty niêm yết hoạt động trong lĩnh vực xây dựng tại thời điểm 31/03/2021

STT	Tên doanh nghiệp	Mã CK	Sản phẩm chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tổng tài sản (tỷ đồng)	ROE
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	Bất động sản	827,5	10.242,6	0,3%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	HLD	Bất động sản	200	620,3	1,68%
3	Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	Bất động sản	4.357,9	17.363,4	4,83%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	N/A	Bất động sản	2.500	9.866,15	7,11%

Nguồn: Tổng hợp

Năm 2020 mặc dù thị trường bất động sản giảm sút cả về nguồn cung và cầu do dịch bệnh Covid, tuy nhiên triển vọng đối với thị trường bất động sản của Việt Nam vẫn được các tổ chức nghiên cứu đánh giá rất tích cực. Lý do chính cho điều này đến từ việc chính phủ Việt Nam đã kiểm soát tốt đại dịch Covid-19 từ đó thu hút được nhiều sự chú ý của các nhà đầu tư quốc tế

b. Triển vọng phát triển của ngành

Năm 2020 mặc dù các chỉ số kinh tế có dấu hiệu giảm sút do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, tuy nhiên theo Tổng cục thống kê, tăng trưởng GDP năm 2020 của Việt Nam thuộc nhóm cao nhất thế giới. Lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 chỉ tăng 3,23%.

Sau khi dịch COVID-19 dần được kiểm soát, Việt Nam sẽ duy trì trong nhóm dẫn đầu về tăng trưởng GDP đầu người thực và dân số có thu nhập trung bình so với các quốc gia khác tại Đông Nam Á.

Việt Nam đang có một nền tảng phát triển vững chắc từ yếu tố cơ cấu dân số. Việt Nam hiện có quy mô dân số khá lớn với 94 triệu người. Tốc độ và tỷ lệ tăng trưởng của Việt Nam hiện nay là 2,6%. Dự kiến đến năm 2030, khoảng 69% dân số Việt Nam sẽ sinh sống tại khu vực đô thị.

So với các nước trong khu vực như Malaysia, Indonesia, Philippines, Trung Quốc, Việt Nam còn rất nhiều dư địa cho việc mở rộng đô thị. Sự di dân kết hợp với tăng trưởng dân số tự nhiên tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở tại các đô thị như Hà Nội và TP.HCM. Mặt khác, quy mô hộ gia đình ngày càng giảm cũng đem đến cho thị trường nhà ở nguồn cầu mới.

Hiện nay, trung bình hàng năm số lượng hộ gia đình mới có nhu cầu nhà ở tại Hà Nội và TP.HCM lần lượt là 81.000 và 63.000. Nếu xét đến nhu cầu đến từ thâm hụt nhà ở xuống cấp thì con số này là 130.000 và 134.000, tạo ra một nền tảng vững chắc cho thị trường nhà ở tại 2 thành phố.

c. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây luôn đạt kết quả tốt so với tình hình chung của toàn thế giới. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu cho các ngành nghề phát triển cùng nhịp, trong đó có kinh doanh bất động sản. Nắm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, Ban lãnh đạo Công ty định hướng tiếp tục giữ vững hoạt động phát triển dự án và kinh doanh bất động sản trong thời gian tới với nhiều sản phẩm khác nhau như căn hộ truyền thống, officetel, nhà phố, nhà liền kề, nhà phố kinh doanh, biệt thự song lập, sàn thương mại... nhằm đa dạng hóa nguồn cung cấp cho thị trường. Với những nỗ lực và định hướng rõ ràng đó cho thấy, chiến lược và định hướng phát triển của Công ty hoàn toàn phù hợp với định hướng của Ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

d. Hoạt động marketing

Hoạt động Marketing của Sunshine Residence được triển khai một cách đồng bộ, toàn diện và hiệu quả. Hoạt động Marketing của công ty tập trung vào nghiên cứu thị trường và nghiên cứu khách hàng, tìm ra các giải pháp và cách tiếp cận nhóm khách hàng hiệu quả, nhằm hỗ trợ cho việc phát triển các dự án Bất động sản của công ty.

Hoạt động phát triển và phân phối sản phẩm:

Thương hiệu Sunshine Residence đang dần khẳng định vị thế của một Nhà phát triển BĐS uy tín và chuyên nghiệp ở hai thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án do Sunshine Residence phát triển đều hội tụ đầy đủ 5 yếu tố chuẩn mực cần có của một sản phẩm BĐS cao cấp bao gồm:

- Vị trí: Vị trí của các dự án đều nằm ở nơi đắc địa, có hệ thống giao thông thuận tiện, hạ tầng cơ sở tốt, trong khu vực có nhiều tiện ích.
- Giá bán hợp lý, sát với giá thành.
- Quy hoạch và thiết kế hiện đại, đẹp về thẩm mỹ, tiện nghi, thuận tiện trong công năng sử dụng.
- Chất lượng và tiến độ thi công được kiểm soát chặt chẽ: Các công trình được thi công đảm bảo tiến độ và chất lượng.
- Có tính thanh khoản cao, hiệu quả sinh lời bền vững, đáp ứng nhu cầu ở, đầu tư hoặc kinh doanh. Sản phẩm của Sunshine Residence cũng đa dạng, phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng.

Đội ngũ chuyên viên tư vấn BĐS chuyên nghiệp, Chính sách bán hàng linh hoạt:

Sunshine Residence sở hữu đội ngũ chuyên viên tư vấn BĐS chuyên nghiệp, có kỹ năng và kiến thức chuyên sâu. Công ty thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo từ cơ bản đến chuyên sâu về lĩnh vực Bất động sản, về các dự án cùng kỹ năng bán hàng. Đội ngũ nhân viên cũng được cập nhật thông tin về các gói tài chính, tư vấn, hỗ trợ và đưa ra giải pháp hợp lý nhất cho từng đối tượng khách hàng khác nhau.

Ngoài ra, Công ty còn hợp tác với một số nhà môi giới Bất động sản giàu kinh nghiệm, uy tín trong và ngoài nước để tiếp thị sản phẩm đến với khách hàng một cách tối ưu, hiệu quả.

Phát triển thương hiệu: Bên cạnh việc liên tiếp triển khai các dự án mới, tầm cỡ, công ty còn chú trọng đến việc xây dựng và phát triển thương hiệu, với mục tiêu định vị thương hiệu Sunshine Residence – một công ty xây dựng đầu tại Việt Nam với những vị thế nổi bật như: uy tín, khả năng tài chính vững mạnh để phát triển các dự án hạng sang theo đúng tiến độ và chất lượng đã cam kết với khách hàng.

Sunshine Residence chủ phát triển thương hiệu thông qua các kênh sau:

- Tổ chức các buổi triển lãm giới thiệu các dự án đang và chuẩn bị mở bán của Tổ Chức Phát Hành.

- Tổ chức các buổi tri ân khách hàng thân thiết; thường xuyên thăm hỏi và tặng quà các khách hàng thân thiết trong các ngày lễ và các dịp đặc biệt.
- Tham gia và đạt các giải thưởng uy tín như Nhà Phát Triển Bất Động Sản Của Năm (Dot Property), Top 1 Nhà Phát Triển Bất Động Sản Xanh Và Sáng Tạo Việt Nam (EuroMoney); ...
- Tham gia các hội nghị, hội thảo chuyên ngành và một số ngành có liên quan và các sự kiện vì cộng đồng như: Hội nghị Bất động sản Quốc tế; sự kiện Triển lãm BĐS Quốc tế Realty Korea Expo, sự kiện Chạy vì cộng đồng,...
- Thực hiện các ấn phẩm quảng cáo để tặng khách hàng như lịch, sổ tay v.v. để nâng cao mức độ nhận diện của khách hàng đối với thương hiệu Sunshine Residence.

Các giải thưởng công ty đã đạt được:

- Tháng 9/2020: Dự án Sunshine Riverside: Một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 (Trong khuôn khổ Diễn đàn BĐS 2020 do Tạp chí diễn đàn doanh nghiệp và hiệp hội BĐS Việt Nam tổ chức)
- Dự án Sunshine City Sài Gòn: Dự án Xanh và thông minh 2019 *Green and Smart Project 2019* (Độc giả Báo Đầu tư bình chọn)
- Dự án Sunshine City Sài Gòn: Dự án căn hộ hạng sang tốt nhất 2019 *Best Luxury Condo Development Vietnam 2019* (DOT Property Vietnam Awards 2019)

e. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Logo và nhãn hiệu Công ty :



Logo này được sử dụng làm nhãn hiệu cho việc quảng bá hình ảnh Công ty, sử dụng trên các ấn phẩm giới thiệu các sản phẩm và dịch vụ Công ty tính đến thời điểm hiện tại.

Để khẳng định vị trí thương hiệu, Công ty đã đăng kí tên miền website: <https://ssrg.com.vn/> với Bộ Thông tin và Truyền thông .

f. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Chính sách nghiên cứu và phát triển nhằm hỗ trợ và thúc đẩy việc thực hiện các mục tiêu đã xác định, đóng vai trò vô cùng quan trọng trong việc định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty. Nhận thức rõ được tầm quan trọng của việc này, SSR đã xây dựng các chính sách nghiên cứu và phát triển để tìm kiếm các vùng đất tiềm năng, thường xuyên nghiên cứu nhu cầu, thị hiếu của khách hàng, cập nhật những tiến bộ công nghệ hiện đại, những biến đổi trong xu hướng thị trường bất động sản ... để đem lại những dự án bất động sản với thiết kế thời thượng nhất, hệ thống phân phối cũng như dịch vụ trải nghiệm tiện ích và hiện đại nhất.

Định hướng và chiến lược phát triển dài hạn của Công ty là dòng sản phẩm chung cư cao cấp, siêu cao cấp cùng tổ hợp tháp tài chính thông minh, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại quốc tế, khu vui chơi giải trí,... nơi tôn vinh không gian sống hoàn hảo và trải nghiệm đẳng cấp của giới thượng lưu với triết lý “Sản phẩm kiệt tác hoàn mỹ cho chủ nhân xứng tầm”. SSR luôn vận dụng trí tuệ và sự sáng tạo vượt trội để kiến tạo nên những công trình kiến trúc đặc sắc, mang đến chất sống mới cùng trải nghiệm công nghệ đẳng cấp, tiện nghi, nắm bắt xu thế thời đại với các tiêu chí:

- + **Kiến trúc duy mỹ vượt thời gian:** thiết kế kiến trúc độc đáo với những đường nét chạm khắc tinh xảo, nổi bật không gian sống xa hoa, tâm điểm vàng tại đô thị sầm uất với lối kiến trúc duy mỹ vượt thời gian.
- + **Nội thất tinh tế:** Không gian nội thất xa hoa đến từ những thương hiệu nổi tiếng thế giới với cách bài trí tinh tế, sang trọng.
- + **Dịch vụ, tiện ích thời thượng:** Hệ thống sinh thái Sunshine thời thượng
- + **Chạm tới mọi giác mơ công nghệ:** Ứng dụng công nghệ hiện đại trong từng không gian sống mang đến những trải nghiệm thông minh, tân tiến với giá trị sống chuẩn mực mọi thời đại.
- + **Không gian sinh thái xa hoa:** Hệ thống cảnh quan cây xanh, mặt nước trong lành, giao hòa cùng thiên nhiên.
- + **Vị trí đắc địa:** Nơi phong thủy thịnh vượng, tâm điểm phát triển kinh tế.

Bên cạnh nghiên cứu các dự án bất động sản, SSR cũng tập trung nghiên cứu, phát triển hệ thống phân phối với nhiều yếu tố lợi thế như: nguồn cung hàng có sẵn từ các dự án SSR, Tập đoàn Sunshine triển khai; tệp dữ liệu khách hàng khổng lồ, nền tảng công nghệ ưu việt, ... Dịch vụ phân phối sản phẩm được SSR nghiên cứu phát triển một cách toàn diện với sản phẩm đa dạng, phù hợp với nhu cầu khách hàng. Khách hàng có thể tiếp cận, trải nghiệm tốt nhất với việc tìm kiếm dễ dàng, nhanh chóng, an toàn và hiệu quả thông qua siêu ứng dụng thông minh đột phá mang tên Sunshine App (SSR hợp tác với Tập đoàn Sunshine).

g. Chiến lược kinh doanh

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Thượng định hướng cho mình một chiến lược phát triển xuyên suốt, hiệu quả và bền vững, từ đó tạo ra những nét văn hóa đặc trưng cho doanh nghiệp:

- Lấy sự thỏa mãn sự hài lòng của khách hàng là mục tiêu phấn đấu và lấy hiệu quả kinh tế là thước đo cho sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty. Ngoài việc duy trì và phát triển ngành nghề truyền thống là đầu tư bất động sản, Công ty tiếp tục mở rộng quy mô đầu tư kinh doanh các dự án nhà ở cao cấp, dự án chung cư cao tầng, dự án nhà ở xã hội, khu đô thị... đảm bảo cho Công ty có tiềm lực kinh tế mạnh, đủ sức để cạnh tranh với các doanh nghiệp trong nước và trong khu vực;
- Đổi mới doanh nghiệp, mở rộng đầu tư và thực hiện đầu tư, tăng cường công tác quản lý doanh nghiệp và phát triển nguồn nhân lực;
- Mở rộng và hợp tác với các nhà thầu, đối tác, tập đoàn xây dựng có năng lực, uy tín hàng đầu trên thế giới có tầm nhìn phù hợp với chiến lược, định hướng phát triển và văn hóa của Công ty theo từng giai đoạn;
- Định vị Công ty sẽ là một công ty bất động sản được niêm yết trên sàn chứng khoán uy tín để nâng cao hình ảnh, nhận diện thương hiệu, thu hút nhà đầu tư trong nước và quốc tế, từng bước nâng cao tiềm lực tài chính của Công ty;
- Có chiến lược xây dựng, phát triển hệ sinh thái đi kèm trong quá trình đầu tư xây dựng và phát triển các dự án Bất động sản.

Khắc phục những tồn tại để duy trì sự phát triển ổn định theo định hướng của Công ty phù hợp với xu hướng chung của đất nước. Phấn đấu đưa Công ty trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, mang đến những sản phẩm khác biệt cho khách hàng, tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông/nhà đầu tư, vun đắp cuộc sống ấm no, hạnh phúc cho các thành viên trong Công ty và góp phần xây dựng đất nước ngày càng vững mạnh và phát triển.

h. Việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Kinh doanh bất động sản là ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Công ty luôn tuân thủ đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1 Số lượng và cơ cấu lao động

Tại thời điểm 02/05/2021, tổng số lao động của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng là 296 người với cơ cấu cụ thể như sau:

Bảng 15. Cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 02/05/2021

Phân loại Lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
▪ Theo trình độ chuyên môn	296	100%
- Trên đại học	13	4.39%
- Đại học	261	88.18%
- Cao đẳng, Trung cấp	13	4.39%
- Lao động phổ thông	9	3.04%
▪ Theo thời hạn hợp đồng	296	100%
- Hợp đồng không xác định thời hạn	21	7.09%
- Hợp đồng xác định thời hạn (từ 01 – 03 năm)	268	90.54%
- Hợp đồng thời vụ (dưới 12 tháng)	7	2.36%
▪ Theo giới tính	296	100%
- Nam	192	64.86%
- Nữ	104	35.14%

(Nguồn: CTCP Đầu tư xây dựng Phú Thượng)

Số lượng người lao động bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán là 257 người.

11.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Với trọng tâm phát triển nguồn nhân lực, Công ty đã xây dựng các chính sách quy định rõ ràng minh bạch các thông tin dành cho người lao động, gồm có quy chế tiền lương, quy chế đào tạo, quy định phụ cấp

❖ Chế độ làm việc

Giờ làm việc đối với khối văn phòng là 8 giờ/ngày, ngày làm việc trong tuần là 5,5 ngày, nghỉ chiều ngày thứ bảy và chủ nhật. Thời gian làm việc đối với khối công trường, đơn vị sản xuất: Căn cứ vào đặc thù của các công trường, thời gian làm việc và nghỉ ngơi do Trưởng đơn vị bố trí, sắp xếp đảm bảo tiến độ được giao. Việc làm thêm giờ phải có sự phê duyệt của cán bộ lãnh đạo có thẩm quyền. Người lao động làm thêm giờ được bố trí nghỉ bù hoặc thanh toán bằng tiền theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Nghỉ phép, lễ, tết: Nhân viên được nghỉ lễ và tết theo quy định của Bộ luật lao động và được hưởng nguyên lương.

❖ Chính sách đào tạo

Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để CBCNV được đào tạo nâng cao trình độ

nhằm thực hiện tốt công việc được giao, đáp ứng tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ, tiêu chuẩn công việc theo quy định. Công ty xây dựng quy chế đào tạo, bồi dưỡng cán bộ nhân viên trong đó nêu rõ phạm vi, đối tượng, các hình thức đào tạo và chế độ trong công tác đào tạo..

Bên cạnh đó, Công ty khuyến khích và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho những người tài giỏi phát huy khả năng của mình để đảm nhiệm những chức vụ, chức danh cao hơn.

❖ **Chế độ lương**

Tiền lương của người lao động do hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng lao động và được trả theo năng suất lao động, chất lượng và hiệu quả công việc, mức lương của người lao động không được thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định. Trong đó bao gồm: (1) Lương cơ bản là mức lương trả cho Người lao động tương ứng với bậc công việc mỗi cá nhân đảm nhận, nằm trong khung lương tương ứng thuộc khung lương của Tập đoàn và được đăng ký với Sở Lao động Thương binh Xã hội. Lương cơ bản làm cơ sở thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước như đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tai nạn lao động, công đoàn và (2) Lương thỏa thuận sẽ do Ban lãnh đạo Công ty căn cứ vào trình độ chuyên môn – nghiệp vụ, tính chất và giá trị công việc, kinh nghiệm, sự trung thành – trung tín, năng suất chất lượng công việc, tiềm năng của nhân viên quyết định mức lương thỏa thuận (nếu có) cho mỗi Người lao động trong Công ty.

Bên cạnh đó, Người lao động cũng được xem xét nâng bậc lương, chuyển ngạch lương theo quy chế của Công ty.

❖ **Chế độ khen thưởng**

Nhằm động viên CBCNV, ngoài việc khen thưởng thường xuyên, tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ mát; khen thưởng đột xuất cho những cá nhân-tập thể đóng góp mang lại hiệu quả cho Công ty.

❖ **Chính sách xã hội**

Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế và bảo hiểm xã hội cho CBCNV theo đúng quy định của Nhà nước. Công ty cũng có chế độ hỗ trợ cho gia đình CBCNV khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép.

12. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo Điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật, mức cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và Đại hội đồng cổ đông quyết định. CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng mới thành lập từ tháng 02/2015 và Công ty đang dồn toàn bộ nguồn lực tài chính nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường nên Hội đồng quản trị

quyết định giữ lại phần lợi nhuận sau thuế này để bổ sung nguồn vốn hoạt động, nâng cao năng lực cạnh tranh và đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông hàng năm, cụ thể:

- Năm 2019: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 1004/2020/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 10/04/2020, tỷ lệ cổ tức năm 2019 là 0%.
- Năm 2020: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 0104/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2021, tỷ lệ cổ tức năm 2020 là 0%.

13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành
Không có

14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán
Không có.

15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành năm 2019 – 2020 , Quý 1/2021

Bảng 16. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng (giảm) 2020/2019	Quý 1/2021
Tổng giá trị tài sản	4.928.222,6	5.680.672,1	15,3%	4.375.775,0
Doanh thu thuần	1.916.313,6	373.047,2	-80,5%	381.236,8
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	378.714,0	92.205,4	-75,7%	166.858,8

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng (giảm) 2020/2019	Quý 1/2021
Lợi nhuận khác	(92.138,7)	(9.477,1)	-89,7%	89,1
Lợi nhuận trước thuế	286.575,3	82.728,3	-71,1%	166.947,9
Lợi nhuận sau thuế	221.187,2	65.409,1	-70,4%	133.558,3
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

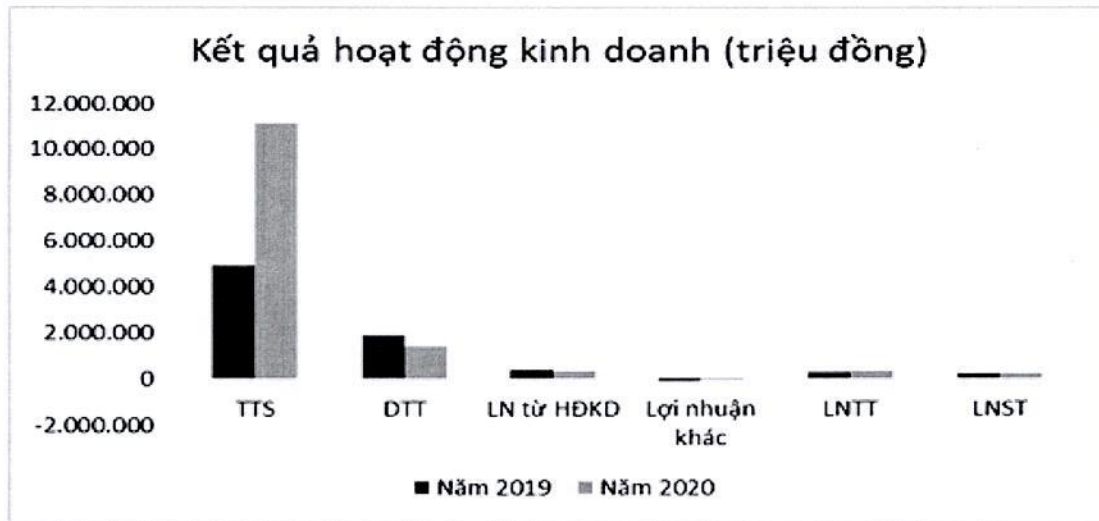
Bảng 17. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng (giảm) 2020/2019	Quý 1/2021
Tổng giá trị tài sản	4.928.222,6	11.185.533,3	127,0%	9.866.117,3
Doanh thu thuần	1.916.313,6	1.448.982,1	-24,4%	566.729,5
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	378.713,9	331.691,6	-12,4%	135.260,4
Lợi nhuận khác	(92.138,7)	(9.472,5)	-89,7%	(90,5)
Lợi nhuận trước thuế	286.575,3	322.219,1	12,4%	135.169,9
Lợi nhuận sau thuế	221.187,2	263.206,8	19,0%	97.647,6
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Năm 2020, Tổng tài sản của Công ty theo BCTC hợp nhất là 11.185 tỷ đồng, tăng 127,0% so với năm 2019, do trong năm Công ty đã thực hiện mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thêm vào dự án Sunshine City Sài Gòn, đặt cọc đầu tư vào các công ty như CTCP Sunshine Sky Villa, CTCP Wonderland, Công ty TNHH Phát triển S.I.



Dưới tác động từ các khó khăn chung mà các doanh nghiệp đang gặp như hiện nay, kết quả kinh doanh của SSR cũng bị ảnh hưởng tiêu cực, bên cạnh đó, hiện tại Công ty đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng dự án mới, do đó Doanh thu và lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2020, lần lượt là 1.449 tỷ đồng và 331,7 tỷ đồng, giảm 24,4% và 12,4% so với năm 2019. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế của Công ty vẫn đạt mức tăng trưởng tốt. Năm 2020, lợi nhuận sau thuế đạt 263 tỷ đồng, tăng 19% so với năm 2019, do công ty có được các khoản lợi nhuận cao từ chuyển nhượng vốn góp tại CTCP Sunshine AM; lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư từ dự án thương mại hỗn hợp tại KĐT Nam Thăng Long, Hà Nội.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ chức phát hành

❖ Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 2019-2020, Quý 1-2021.

Thuận lợi

- **Nền kinh tế vĩ mô:** Giai đoạn năm 2015 đến năm 2019 đánh dấu nền kinh tế được phục hồi và có nhiều chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô. Cụ thể, theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 6,68% (năm 2015), 6,21% (năm 2016), 6,81% (năm 2017), 7,04% (năm 2018) và 7,02% (năm 2019). Năm 2020 mặc dù các chỉ số kinh tế có dấu hiệu giảm sút do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, tuy nhiên theo Tổng cục thống kê, tăng trưởng GDP năm 2020 của Việt Nam thuộc nhóm cao nhất thế giới. Nhìn chung, kinh tế của Việt Nam những năm gần đây đều đạt được kết quả tốt so với nền kinh tế toàn cầu, do đó, tạo tiền đề hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong nước phát triển mạnh mẽ và toàn diện. Thị trường bất động sản cũng chứng kiến sự phục hồi từ năm 2014 đến nay. Số lượng giao

dịch bất động sản tăng ở tất cả các phân khúc. Đáng lưu tâm là phân khúc bất động sản trung – cao cấp được thị trường đón nhận tốt, đặc biệt là dự án của những doanh nghiệp có uy tín, vị trí tốt và hội tụ nhiều tiện ích mà SSR đang triển khai.

- **Chất lượng sản phẩm:** Sản phẩm của SSR đã tạo được sự tin dùng đối với khách hàng về chất lượng sản phẩm và dịch vụ tiện ích hiện đại đã góp phần thúc đẩy việc tiêu thụ sản phẩm của Công ty. Điều này giúp cho Công ty luôn duy trì được sự tin tưởng cao đối với khách hàng trong lĩnh vực bất động sản, từ đó sẽ tạo ra một mức tăng trưởng ổn định.
- **Nguồn lực con người:** Đội ngũ ban lãnh đạo chủ chốt của SSR là những người tâm huyết, có tầm nhìn chiến lược, trình độ chuyên môn cao và hoạt động lâu năm trong ngành Bất động sản. Đội ngũ cán bộ nhân viên trẻ, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ tốt, có kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết, gắn bó với Công ty qua nhiều năm hoạt động.
- **Thị trường tiêu thụ sản phẩm:** SSR tập trung phát triển sản phẩm bất động sản tại các tỉnh thành phố lớn nhất cả nước do đó nhu cầu về bất động sản tại các thị trường này luôn ổn định và tăng trưởng đều qua các năm.
- **Sự tín nhiệm của tổ chức tín dụng:** SSR luôn nhận được sự hỗ trợ từ các tổ chức tín dụng, các khoản vay tín dụng luôn được giải ngân đúng, đủ và kịp thời với chi phí vốn hợp lý giúp Công ty luôn đảm bảo kế hoạch sản xuất đề ra cho từng thời điểm.

Khó khăn

- **Nguồn vốn, hoạt động quản trị:** Lĩnh vực phát triển bất động sản đưa ra nhiều thách thức về mặt quản trị, đòi hỏi bộ máy lãnh đạo có chuyên môn cao và có trình độ quản trị giỏi để chèo lái lĩnh vực Công ty tham gia đầu tư. Ngoài ra, việc phát triển dự án cũng đòi hỏi Công ty phải huy động nguồn vốn có quy mô khá lớn tại thời điểm bắt đầu phát triển các dự án mới, làm gia tăng đòn bẩy tài chính cho Công ty.
- **Cạnh tranh:** Thị trường nội địa diễn ra sự cạnh tranh quyết liệt từ phía các công ty trong cùng ngành bất động sản với SSR tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh, đặc biệt là nguồn cung tại các phân khúc căn hộ trung – cao cấp sẽ gia tăng nhanh chóng do các dự án đang triển khai tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh sẽ đi vào hoạt động. Bên cạnh đó, việc ngày càng có nhiều nhà đầu tư trong nước và nước ngoài mở rộng ngành nghề hoạt động cùng ngành nghề với Công ty dẫn đến việc tranh giành thị phần giữa các công ty trong cùng ngành nghề ngày

càng trở lên khốc liệt. Sự cạnh tranh từ các đối thủ trong ngành có thể dẫn đến tình trạng các sản phẩm của SSR tiêu thụ chậm lại do nguồn cung BĐS quá lớn hoặc do cạnh tranh về giá bán. Công ty phải liên tục nghiên cứu, lựa chọn và phát triển những sản phẩm, dịch vụ hiện đại, độc đáo, đem lại tiện ích lớn nhất cho người tiêu dùng để có doanh thu, lợi nhuận duy trì hoạt động kinh doanh của mình.

- ❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:**

Không có.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành của Việt Nam.

- a. **Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Bảng 18. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty mẹ năm 2019, 2020 và Quý 1/2021

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	Quý 1/2021
1	Vốn chủ sở hữu	2.706.791,3	2.772.200,4	2.905.758,7
1.1	Vốn góp của chủ sở hữu	2.500.000	2.500.000	2.500.000
1.2	LNST chưa phân phối	206.791,3	272.200,4	405.758,7
2	Nợ phải trả	2.221.431,3	2.908.471,7	1.452.016,3
2.1	Nợ ngắn hạn	1.460.724,6	2.823.357,1	1.447.706,2
2.2	Nợ dài hạn	760.706,7	85.114,6	4.310,1
Tổng nguồn vốn kinh doanh		4.928.222,6	5.680.672,1	4.357.775,0

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ kiểm toán 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Bảng 19. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh hợp nhất năm 2019, 2020 và Quý 1/2021

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	Quý 1/2021
1	Vốn chủ sở hữu	2.706.791,3	1.882.142,2	1.978.771,7
1.1	Vốn góp của chủ sở hữu	2.500.000	2.500.000	2.500.000
1.2	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (*)	-	(1.317.377,8)	(1.317.377,8)
1.3	LNST chưa phân phối	206.791,3	408.496,3	525.700,9
1.4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	291.023,7	271.466,6
2	Nợ phải trả	2.221.431,3	9.303.391,1	7.886.327,5
2.1	Nợ ngắn hạn	1.460.724,6	5.863.933,5	4.526.837,9
2.2	Nợ dài hạn	760.707,7	3.439.457,6	3.359.489,6
Tổng nguồn vốn kinh doanh		4.928.223,6	11.185.533,3	9.866.117,3

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Tình hình sử dụng vốn kinh doanh

Các khoản nợ ngắn hạn của Công ty chủ yếu dùng để bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản vay dài hạn và vốn điều lệ của Công ty được sử dụng để đầu tư vào tài sản dài hạn, trong đó đầu tư xây dựng vào các dự án bất động sản chiếm tỷ trọng lớn.

(*) Năm 2020, SSR đầu tư góp vốn vào CTCP Đầu tư Phát triển Smart 1.826 tỷ đồng, dẫn đến ghi nhận âm Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu, cơ sở thực hiện như sau:

(1). Thông tin chung

Ngày 29 tháng 10 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Minh, ông Lê Anh Tuấn và ông Nguyễn Văn Lực số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart lần lượt là 6.000.000 Cổ phần, 390.672 cổ phần và 500.000 cổ phần (tương đương 68,91% vốn điều lệ của công ty này).

Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2020 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết đều là 68,91%. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart có một công ty con là Công ty TNHH

Dynamic Innovation (CTCP Đầu tư phát triển Smart nắm giữ 100% vốn của Công ty TNHH Dynamic Innovation). Theo đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation cũng trở thành Công ty con gián tiếp của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 010850246 ngày 07 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, và giấy phép điều chỉnh lần thứ 1 ngày 27 tháng 11 năm 2018.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart tại ngày mua (số liệu đã được hợp nhất với số liệu của Công ty TNHH Dynamic Innovation) được trình bày dưới đây:

	Đơn vị tính: VND
	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua
Tài sản	
Tiền	120.545.724.962
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.197.755.703.560
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.437.831.006.241
Hàng tồn kho	1.815.619.292
Tài sản ngắn hạn khác	177.455.115.810
Các khoản phải thu dài hạn	990.068.000.000
Tài sản dở dang dài hạn	2.500.741.529.662
Tài sản dài hạn khác	271.273.362.768
	<u>6.697.486.062.295</u>
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	3.272.321.863.304
Nợ dài hạn	2.686.992.069.801
	<u>5.959.313.933.105</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	738.172.129.190
Cổ đông không kiểm soát [b]	229.521.927.011
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	1.317.377.797.821
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]	<u>1.826.028.000.000</u>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	120.545.724.962
Tiền chi để mua công ty con	(1.826.028.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	<u>(1.705.482.275.038)</u>

Theo đó, chỉ tiêu quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2020 là 1.317.377.797.821 đồng.

(2) Môi quan hệ kiểm soát chung giữa công ty mua và công ty bị mua:

- Theo thông tư 202 - hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: Chưa hướng dẫn cụ thể định nghĩa hình thức kiểm soát chung. Do đó, Chúng tôi đã áp dụng quy định tại IFRS 03 – Business Combinations of entities under common control (application of paragraph 2(c)):

+ *B1: A business combination involving entities or businesses under common control is a business combination in which all of the combining entities or businesses are ultimately controlled by the same party or parties both before and after the business combination, and that control is not transitory.*

B1: Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là việc hợp nhất tất cả các công ty, đơn vị được kiểm soát bởi cùng một bên hoặc các bên cả trước và sau khi hợp nhất, và việc kiểm soát này không phải là tạm thời.

+ *B2: A group of individuals shall be regarded as controlling an entity when, as a result of contractual arrangements, they collectively have the power to govern its financial and operating policies as to obtain benefits from its activities.*

B2: Một nhóm các cá nhân được coi là có quyền kiểm soát khi, theo thỏa thuận hợp đồng, họ có quyền chi phối chính sách tài chính và quản lý điều hành nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động đó.

- Với thông tin sở hữu nêu trên thì tại Công ty mua và Công ty bị mua đều được kiểm soát bởi cá nhân hoặc thành viên trong gia đình của Ông Đỗ Anh Tuấn, cụ thể:

Trước hợp nhất

+ *Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng, gồm các cổ đông sau:*

STT	Cổ đông	Tỷ lệ (%)	Giá trị cổ phần (đồng)
1.	Công ty Cổ phần Sunshine Homes Trong đó: - Công ty CP Tập đoàn Sunshine: 51% + Ông Đỗ Anh Tuấn: 77,65% + Cổ đông khác: 22,35% - Ông Đỗ Anh Tuấn: 25% - Cổ đông khác: 24%	98%	2.450.000.000.000
2.	Ông Đỗ Anh Tuấn	1%	25.000.000.000

3.	Ông Đinh Hữu Thế	1%	25.000.000.000
Tổng cộng		100%	2.500.000.000.000

+ Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart, gồm các cổ đông sau:

STT	Cổ đông	Tỷ lệ (%)	Giá trị cổ phần (đồng)
1.	Ông Nguyễn Văn Minh	60%	600.000.000.000
2.	Ông Lê Anh Tuấn	5%	50.000.000.000
3.	Ông Nguyễn Văn Lực	5%	50.000.000.000
4.	Ông Hà Quang Anh	30%	300.000.000.000
Tổng cộng		100%	1.000.000.000.000

* Giữa Ông Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Phú Thượng và các cá nhân gồm Ông Nguyễn Văn Minh, Ông Lê Anh Tuấn, Ông Nguyễn Văn Lực có ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh hợp tác góp vốn thành lập/mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart.

Sau hợp nhất

+ Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng, gồm các cổ đông sau:

TT	Cổ đông	Tỷ lệ (%)	Giá trị cổ phần (Đồng)
1.	Ông Đỗ Anh Tuấn	65%	1.625.000.000.000
2.	Bà Đỗ Thị Định	5%	125.000.000.000
3.	Các cổ đông khác	30%	750.000.000.000
Tổng cộng		100%	2.500.000.000.000

+ Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart, gồm các cổ đông sau:

STT	Cổ đông	Tỷ lệ (%)	Giá trị cổ phần (Đồng)
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	68,91%	689.067.200.000
2.	Ông Lê Anh Tuấn	1,09%	10.932.800.000
3.	Ông Hà Quang Anh	30%	300.000.000.000

Tổng cộng	100%	1.000.000.000.000
-----------	------	-------------------

- Vì vậy, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng sau khi mua lại Công ty ở trên trong năm 2020 thì vào thời điểm cuối năm có lập báo cáo hợp nhất dưới **hình thức đồng kiểm soát chung**.

(3) Cơ sở hạch toán:

- Hiện tại, cho giai đoạn năm tài chính 2020, Chúng tôi đang ghi nhận phần chênh lệch giữa giá mua và giá trị thuần tài sản vào chỉ tiêu Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu do chúng tôi coi đây là nghiệp vụ tái cấu trúc (vì công ty có sự kiểm soát chung) thay vì là nghiệp vụ mua bán thông thường.

Căn cứ ghi nhận:

❖ **Chuẩn mực kế toán số 11 - Hợp nhất kinh doanh:**

02. Chuẩn mực này áp dụng cho việc hạch toán hợp nhất kinh doanh theo phương pháp mua.

03. Chuẩn mực này không áp dụng đối với:

b) Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung;

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các doanh nghiệp chịu sự kiểm soát chung

*10. Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh **chịu sự kiểm soát chung** là hợp nhất kinh doanh, trong đó tất cả các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh tham gia hợp nhất **chịu sự kiểm soát lâu dài bởi cùng một bên hoặc nhiều bên kể cả trước hoặc sau khi hợp nhất kinh doanh** và việc kiểm soát là lâu dài.*

❖ **Thông tư 202 - hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung:**

Chưa hướng dẫn cụ thể trường hợp này. Do đó, Chúng tôi **đã áp dụng quy định tại IFRS 03 – Business Combinations.**

❖ **IFRS 03 – Business Combinations:**

IFRS 03 – Hợp nhất kinh doanh:

*Under a **pooling of interests-type method**, the acquirer accounts for the combination as follows:*

*Theo **phương pháp tỷ lệ lợi ích**, bên mua cổ phần áp dụng phương pháp hợp nhất như sau:*

*The assets and liabilities of the acquiree are recorded at **book value not fair value** (although adjustments should be recorded to achieve uniform accounting policies);*

Tài sản và nợ phải trả của bên chuyển nhượng được ghi nhận theo **giá trị sổ sách không phải là giá trị hợp lý** (mặc dù sẽ ghi nhận điều chỉnh để thống nhất theo các chuẩn mực kế toán);

***No goodwill is recorded.** The difference between the acquirer's cost of investment and the acquiree's equity is presented separately within OCI on consolidation;*

Không ghi nhận Lợi thế thương mại. Sự khác biệt giữa chi phí đầu tư của bên nhận chuyển nhượng và vốn chủ sở hữu của bên chuyển nhượng được trình bày riêng trong tài khoản **quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu** khi hợp nhất;

Theo đó, đối với trường hợp trên, phần chênh lệch giữa giá mua và giá trị thuần của tài sản được hạch toán ở khoản mục Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất là phù hợp.

Đồng thời, với việc ghi nhận âm Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất (-1.317.377.797.821 đồng) như đã trình bày ở trên dẫn tới việc vốn chủ sở hữu tại BCTC riêng lớn hơn vốn chủ sở hữu tại BCTC hợp nhất mặc dù Lợi nhuận sau thuế tại Công ty con là dương.

b. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm chi phí xây dựng và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính:

Loại tài sản	Thời gian
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3-5 năm

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine Sài Gòn do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Bất động

sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	10 năm

c. Mức lương bình quân của người lao động

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2020 là 22.000.000 đồng/người/tháng, dự kiến năm 2021 đạt 24.000.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập cao so với các doanh nghiệp khác trong ngành và so với các doanh nghiệp khác trên địa bàn. Điều này cho thấy chính sách đãi ngộ đối với người lao động và hiệu quả sử dụng lao động của Công ty là tốt.

d. Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 20. Tình hình công nợ của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Tổng phải thu	2.757.978,4	3.051.622,3	1.754.417,4
Tổng phải trả	2.221.431,3	2.908.471,7	1.452.016,3

(Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Bảng 21. Tình hình công nợ Hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Tổng phải thu	2.757.978,4	7.604.610,0	6.359.379,7
Tổng phải trả	2.221.431,3	9.303.391,1	7.886.327,5

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

e. Các khoản phải thu

Bảng 22. Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Các khoản phải thu	2.757.978,4	3.051.622,3	1.754.417,4
Các khoản phải thu ngắn hạn	757.978,4	3.051.622,3	1.754.417,4
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	129.179,3	208.167,0	127.262,2

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Trả trước cho người bán ngắn hạn	268.583,6	513.411,5	514.000,8
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	41.500,0	-
Phải thu ngắn hạn khác	360.178,5	2.288.543,7	1.113.154,5
Tài sản thiếu chờ xử lý	37,1	-	-
Các khoản phải thu dài hạn	2.000.000,0	-	-
Phải thu dài hạn khác	2.000.000,0	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Bảng 23. Các khoản phải thu hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Các khoản phải thu	2.757.978,4	7.604.610,0	6.359.379,7
Các khoản phải thu ngắn hạn	757.978,4	6.614.542,0	5.369.311,7
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	129.179,3	277.922,9	199.604,6
Trả trước cho người bán ngắn hạn	268.583,6	3.148.812,8	3.111.268,3
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	519.826,6	-
Phải thu ngắn hạn khác	360.178,5	2.667.979,7	2.058.438,8
Tài sản thiếu chờ xử lý	37,0	-	-
Các khoản phải thu dài hạn	2.000.000,0	990.068,0	990.068,0
Phải thu dài hạn khác	2.000.000,0	990.068,0	990.068,0

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

f. Các khoản phải trả
Nợ ngắn hạn, nợ dài hạn

Bảng 24. Các khoản phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Các khoản phải trả	2.221.431,3	2.908.471,7	1.452.016,3
Nợ ngắn hạn	1.460.724,6	2.823.357,1	1.447.706,2
Phải trả người bán ngắn hạn	218.561,1	233.750,2	166.717,2
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	122.611,9	34.367,5	31.518,2

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	63.965,5	28.349,4	97.048,5
Phải trả người lao động	6.115,4	11.900,5	6.154,6
Chi phí phải trả ngắn hạn	202.972,8	126.588,3	106.623,1
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	7.401,5	6.598,8
Phải trả ngắn hạn khác	846.497,8	114.763,6	80.729,2
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	2.266.236,1	952.316,6
Nợ dài hạn	760.706,7	85.114,6	4.310,1
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	4.614,6	3.810,1
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	760.706,7	80.500,0	500,0

(Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Bảng 25. Các khoản phải trả hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Các khoản phải trả	2.221.431,3	9.303.391,1	7.886.327,5
Nợ ngắn hạn	1.460.724,6	5.863.933,5	4.526.837,9
Phải trả người bán ngắn hạn	218.561,1	330.300,3	262.307,2
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	122.611,9	518.927,7	559.052,3
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	63.965,5	63.710,0	136.825,4
Phải trả người lao động	6.115,4	16.344,1	9.085,8
Chi phí phải trả ngắn hạn	202.972,8	797.756,1	787.149,5
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	13.167,0	11.924,7
Phải trả ngắn hạn khác	846.497,8	175.785,1	161.217,2
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	0	3.947.943,3	2.599.275,8
Nợ dài hạn	760.706,7	3.439.457,6	3.359.489,6
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	10.062,3	10.094,3
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	760.706,7	3.429.395,3	3.349.395,3

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Tổng dư nợ vay

Bảng 26. Chi tiết số dư các khoản vay riêng Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
<u>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</u>	-	<u>2.266.236,1</u>	<u>952.316,6</u>
CTCP Đầu tư xây dựng Xuân Đình	-	74.650,0	
Vay cá nhân	-	-	20.000,0
Vay tổ chức	-	-	66.163,0
Vay dài hạn đến hạn trả	-	376.289,8	376.289,8
Trái phiếu phát hành	-	998.931,0	-
Trái phiếu đến kỳ hạn	-	816.365,3	489.863,8
<u>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</u>	<u>760.706,7</u>	<u>1.273.155,1</u>	<u>866.653,6</u>
CTCP Tập đoàn Sunshine	376.000,0	456.000,0	376.000,0
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	289,8	289,8	289,8
CTCP Tập đoàn Sunshine International Property Technology	-	500,0	500,0
Trái phiếu phát hành	384.416,9	816.365,3	489.863,8

(Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Bảng 27. Chi tiết số dư các khoản vay Hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
<u>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</u>	-	<u>3.947.943,3</u>	<u>2.599.275,8</u>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	698.373,0	663.624,9
Vay cá nhân	-	-	20.000,0
Vay tổ chức	-	-	15.000,0
Vay dài hạn đến hạn trả	-	1.085.624,1	1.085.624,1
Trái phiếu đến hạn trả	-	1.815.296,3	489.863,8
Vay các bên liên quan khác	-	348.650,0	325.163,0
<u>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</u>	<u>760.706,7</u>	<u>5.331.384,6</u>	<u>4.924.883,2</u>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	4.034.229,5	4.034.229,5

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	289,8	289,8	289,8
CTCP Tập đoàn Sunshine	376.000,0	456.000,0	376.000,0
CTCP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	24.000,0	24.000,0
CTCP Tập đoàn Sunshine International Property Technology	-	500,0	500,0
Trái phiếu phát hành	384.416,9	816.365,3	489.863,8

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Tình hình thanh toán các khoản nợ

Công ty hiện nay không có khoản nợ quá hạn nào, các khoản nợ phải trả ngắn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc. Hiện nay, Công ty đang được các ngân hàng đánh giá cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của Công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng.

g. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thanh toán đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp khác theo đúng quy định của Nhà nước.

Bảng 28. Số dư thuế và các khoản còn phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
1	Thuế giá trị gia tăng đầu ra	25.063,1	11.505,3	48.637,7
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.902,4	16.252,3	48.410,8
3	Thuế thu nhập cá nhân	-	591,8	-
4	Thuế khác	-	-	-
	Tổng	63.965,5	28.349,5	97.048,5

(Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty mẹ năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

Bảng 29. Số dư thuế và các khoản còn phải nộp Nhà nước Hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
1	Thuế giá trị gia tăng đầu ra	25.063,1	11.505,3	49.210,7

2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.902,4	51.083,2	86.829,9
3	Thuế thu nhập cá nhân	-	1.121,5	544,8
4	Thuế khác	-	-	240,1
	Tổng	63.965,5	63.710,0	136.825,4

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, Quý 1/2021 của SSR)

h. Trích lập các quỹ

Theo Luật doanh nghiệp, việc trích lập và sử dụng quỹ hàng năm do ĐHĐCĐ của Công ty quyết định. Hiện tại, Công ty chưa thực hiện trích lập các quỹ. Theo kế hoạch phát triển, Công ty sẽ thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và theo pháp luật hiện hành.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 30. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ

Các chỉ tiêu	Đvt	31/12/2019	31/12/2020
1. Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,25	1,11
Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,04	1,08
2. Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	0,45	0,51
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,82	1,05
3. Năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,38	0,07
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/TSNH bình quân)	Vòng	0,61	0,15
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	1,99	1,48
4. Khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (LNST/Doanh thu thuần)	%	11,54	17,53

Các chỉ tiêu	Đvt	31/12/2019	31/12/2020
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (LNST/Tổng tài sản bình quân)	%	4,42	1,23
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) (LNST/VCSH bình quân)	%	8,52	2,39
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	VNĐ	885	262

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC riêng 2020)

Bảng 31. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty hợp nhất

Các chỉ tiêu	Đvt	31/12/2019	31/12/2020
1. Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,25	1,23
Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,04	1,16
2. Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	0,45	0,83
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,82	4,94
3. Năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,38	0,18
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/TSNH bình quân)	Vòng	0,61	0,32
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	1,99	2,97
4. Khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (LNST/Doanh thu thuần)	%	11,54	13,92
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (LNST/Tổng tài sản bình quân)	%	4,42	2,50

Các chỉ tiêu	Đvt	31/12/2019	31/12/2020
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) (LNST/VCSH bình quân)	%	8,52	9,39
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	VNĐ	885	807

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC hợp nhất 2020)

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019:

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Thượng. Theo báo cáo kiểm toán độc lập số 1194/VN1A- HN BC ngày 18/05/2021, Tổ chức kiểm toán đã đưa ra ý kiến như sau:

Ý kiến của Kiểm toán viên: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với cả Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

Vấn đề cần nhấn mạnh: “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã trình lại một số chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và các thuyết minh có liên quan và thay đổi cách trình bày Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ý kiến kiểm toán của Kiểm toán viên không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.”

Các vấn đề khác: “Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác với báo cáo kiểm toán đề ngày 29 tháng 3 năm 2019 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần..

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác với báo cáo kiểm toán ngày 28 tháng 3 năm 2020 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần và ý kiến nhấn mạnh về trình bày lại một số số liệu của Báo cáo tài chính năm 2018 và ý kiến khác về kiểm toán viên kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018. Hội đồng Quản trị quyết định phát hành lại Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tại Công văn số 1599/UBCK-QLCB ngày 26 tháng 4 năm 2021.”

• **Giải trình, đánh giá ý kiến nhấn mạnh của Tổ chức kiểm toán như sau:**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính của năm nay. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	(i)	44.100.821.978	412.796.367.849	456.897.189.827
141	Hàng tồn kho	(ii),(iii)	1.144.243.995.142	(76.733.206.085)	1.067.510.789.057
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	(iv)	200.554.515.517	(14.063.213.243)	186.491.302.274
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(i), (iii)	412.796.367.849	(327.760.257.655)	85.036.110.194
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(v)	8.787.031.051	1.560.066.129.165	1.568.853.160.216
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	(v)	1.560.066.129.165	(1.560.066.129.165)	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	(ii)	382.158.150.641	(367.697.095.890)	14.461.054.751
338	Vay dài hạn	(ii)	448.285.714.000	376.000.000.000	824.285.714.000
241	Lỗi lũy kế	(iv)	(322.695.654)	(14.063.213.243)	(13.707.804.240)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					

25	Chi phí bán hàng	(iv)	-	(14.063.213.243)	(14.063.213.243)
30	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	(iv)	(1.201.477.072)	(14.063.213.243)	(15.264.690.315)
50	Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	(iv)	444.261.254	(14.063.213.243)	(13.618.951.989)
60	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	(iv)	355.409.003	(14.063.213.243)	(13.707.804.240)

(i) Phân loại giá trị sàn thương mại chưa có nghiệm thu từ khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang tài khoản Trả trước cho người bán ngắn hạn.

(ii) Ghi nhận vốn hóa chi phí lãi vay từ hợp đồng hợp tác kinh doanh được chuyển đổi thành hợp đồng vay trong năm 2019 vào giá trị Hàng tồn kho của dự án và phân loại số dư phải trả của hợp đồng trên từ tài khoản Phải trả ngắn hạn khác sang tài khoản Vay dài hạn.

(iii) Phân loại giá trị xây dựng dự án từ khoản mục Hàng tồn kho sang khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phù hợp với mục đích kinh doanh của các cấu phần.

(iv) Ghi nhận một số chi phí bán hàng không đủ điều kiện phân bổ từ tài khoản Chi phí trả trước ngắn hạn vào Chi phí bán hàng và ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại tương ứng do các chi phí này không được đưa vào chi phí tính thuế trong năm 2018.

(v) Phân loại các khoản ứng trước từ khách hàng mua nhà từ tài khoản Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn sang tài khoản Người mua trả tiền trước ngắn hạn.

Bên cạnh đó, Công ty cũng thay đổi phương pháp lập Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 từ phương pháp trực tiếp sang phương pháp gián tiếp để phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính năm nay.

Theo ý kiến nhận mạnh tại BCTC năm 2019 đã kiểm toán được trình bày như trên, Công ty đánh giá ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- Các điểm (i), (ii), (iii), (v) chỉ liên quan đến việc trình bày lại một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán để phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, do đó, không ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Điểm (iv) liên quan đến việc ghi nhận chi phí bán hàng chung phát sinh trong năm 2018 với giá trị 14.063.213.243 VND, khoản chi phí này được kê khai chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2019 như sau:

Tăng chỉ tiêu “Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp”: 2.812.642.649

Giảm chỉ tiêu “Lợi nhuận kế toán sau thuế”: 2.812.642.649.

3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020:

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte) là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Thượng. Theo Báo cáo kiểm toán số 0804/VN1A-HN BC ngày 24/03/2021, Deloitte đã đưa ra ý kiến như sau:

- Tại BCTC Công ty mẹ:

Ý kiến của Kiểm toán viên: “Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với cả Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

Vấn đề khác: “Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác với báo cáo kiểm toán đề ngày 28/3/2020 đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần và nhấn mạnh vấn đề trình bày tại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018”.

- Tại BCTC hợp nhất:

Ý kiến của Kiểm toán viên: “Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với cả Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

Vấn đề cần nhấn mạnh: “Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất.”

• Giải trình, đánh giá ý kiến nhấn mạnh của Tổ chức kiểm toán nêu tại BCTC hợp nhất năm 2020 như sau:

Tại ngày 29 tháng 10 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Minh, ông Lê Anh Tuấn và ông Nguyễn Văn Lực số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart lần lượt là 6.000.000, 390.672 và 500.000 cổ phần

(tương đương 68,91% vốn điều lệ của công ty này). Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2020 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết đều là 68,91%. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart có một công ty con là Công ty TNHH Dynamic Innovation. Theo đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation cũng trở thành Công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết lần lượt là 68,91% và 100% kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2020.

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Tên công ty	31/12/2020		31/12/2019		Hoạt động chính
	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
<u>Công ty con trực tiếp</u>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	68,91%	68,91%	Chưa là công ty con trực tiếp		Đầu tư và kinh doanh bất động sản
<u>Công ty con gián tiếp</u>					
Công ty TNHH Dynamic Innovation	68,91%	100%	Chưa là công ty con gián tiếp		Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Theo ý kiến nhấn mạnh tại BCTC hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán được trình bày như trên, Công ty đánh giá ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh như sau: đề cập đến số liệu so sánh (*số liệu được trình bày tại cột “Số đầu năm” hoặc “Năm trước”*) là số liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, chỉ cho mục đích tham khảo và không so sánh được. Do đó, không ảnh hưởng đến các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2021

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của SSR đối với các ngành kinh doanh mũi nhọn, lợi thế cạnh tranh của Công ty và tiềm năng phát triển thị trường của ngành bất động sản mà Công ty hiện đang kinh doanh và đầu tư, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty năm 2021 cụ thể như sau:

Bảng 32. Kế hoạch doanh thu - lợi nhuận hợp nhất và cổ tức năm 2021

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	
			Kế hoạch	% tăng (giảm) so với 2020

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	
1	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	2.060	42,17%
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ Đồng	385	46,27%
3	Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	%	18,69	2,89%
4	Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	14,22	614,77%
5	Tỷ lệ cổ tức	%	-	-

(Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)

4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 0104/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2021.

4.3. Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Xây dựng hệ thống quản trị nội bộ

Công ty chú trọng công tác xây dựng hệ thống quản trị nội bộ trên nền tảng công nghệ 4.0 cho phép phòng/ban tương tác, kết nối với nhau dù ở xa bất kỳ nơi đâu, thông qua thiết bị di động, máy tính để công việc phối hợp một cách xuyên suốt.

Xác định danh mục bất động sản mục tiêu hợp lý

Đây là yếu tố kiên quyết và cốt lõi trong hoạt động xây dựng phát triển bất động sản của Công ty. Ban lãnh đạo công ty luôn ưu tiên những dự án có lợi thế về vị trí, điều kiện pháp lý rõ ràng, minh bạch để xây dựng danh mục bất động sản trong tương lai. Những dự án này giúp Công ty dễ dàng hơn trong việc tiếp cận đối tượng khách hàng mục tiêu đa dạng, tạo ra sự lợi thế khác biệt so với các đối thủ cạnh tranh và hạn chế được rủi ro về chu kỳ của thị trường.

Tạo sự khác biệt cho sản phẩm từ ý tưởng thiết kế

Công ty chú trọng khâu thiết kế, ý tưởng cho các dự án bất động sản phù hợp với đối tượng khách hàng mục tiêu. Áp dụng công nghệ 4.0 vào từng dự án, tạo ra sự khác biệt trong khâu thiết kế, tạo sự ra sự kết hợp hài hòa trong từng dự án.

Xây dựng chiến dịch marketing hiệu quả

Công ty tập trung xây dựng các chiến dịch marketing độc đáo cho các dự án bất động

sản của mình, kết hợp với một chiến lược ra hàng hợp lý. Đáp ứng nhu cầu khách hàng một cách nhanh chóng làm tăng thêm uy tín và danh tiếng cho danh nghiệp bất động sản.

Sử dụng thương hiệu cho các sản phẩm bất động sản

Công ty sử dụng thương hiệu Sunshine gắn với các dự án bất động sản để phục vụ công việc kinh doanh bán hàng. Việc sử dụng thương hiệu này tạo ra sự nhận diện đồng bộ trong các dự án mà công ty phát triển. Tiếp cận được nhiều đối tượng khách hàng ở các phân khúc và nhu cầu đa dạng khác nhau.

Mở rộng và hợp tác với các Tập đoàn xây dựng có năng lực, uy tín và thương hiệu cả trong nước và trên trường quốc tế

Công ty chú trọng tham gia hợp tác với các đối tác có uy tín và thương hiệu cả trong và ngoài nước để hướng tới hợp tác chiến lược trong công việc thi công và hoàn thiện các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư.

4.4. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt đã tiến hành thu thập và xem xét các thông tin về cơ cấu tổ chức và hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho VFS và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Dựa trên kết quả kinh doanh các năm qua, năng lực của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng, dự báo tình hình kinh tế và ngành trong thời gian tới, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng dự kiến cho năm 2021 là có thể đạt được nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo Công ty không có những biến động bất thường và bất khả kháng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC

(GIÁM ĐỐC), PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC (PHÓ GIÁM ĐỐC), KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Đến thời điểm hiện tại, toàn bộ số cổ phần của cổ đông sáng lập nắm giữ (nếu có) không còn bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Luật doanh nghiệp.

2. Thông tin về cổ đông lớn 10/3/2021

a. Đỗ Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 15/05/1975

Quốc tịch: Việt Nam

Nội dung	Hiện tại
Số lượng cổ phần nắm giữ	162.500.000
Tỷ lệ cổ phần nắm giữ	65%
Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan	0%

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: *(Chi tiết tại mục VI. 3.1).*

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: *(Chi tiết tại mục VI. 3.5)*

b. Đỗ Thị Định

Năm sinh: 26/12/1983

Quốc tịch: Việt Nam

Nội dung	Hiện tại
Số lượng cổ phần nắm giữ	12.500.000
Tỷ lệ cổ phần nắm giữ	5%
Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan	0%

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: *(Chi tiết tại mục VI. 3.1).*

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: *(Chi tiết tại mục VI. 3.5).*

- ❖ Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ dự kiến sau đợt chào bán:

Chưa xác định được số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ dự kiến sau đợt chào bán do phương thức của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng này của SSR được thực hiện tại Công ty thông qua việc truyền thông đợt chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng nên không xác định được nhà đầu tư được mua cổ phiếu trong đợt chào bán.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT
3	Ông Phan Ích Long	Thành viên HĐQT
4	Ông Cao Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập
5	Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên HĐQT không điều hành
II	Ban Kiểm soát	
1	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Phạm Văn Trọng	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên Ban Kiểm soát
III	Ban Giám đốc	
1	Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
2	Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc
5	Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
IV	Kế toán trưởng	
1	Bà Trần Thị Hằng	Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng Quản trị

❖ **Chủ tịch HĐQT - Ông Đỗ Anh Tuấn**

- Họ và tên : Đỗ Anh Tuấn
- Giới tính : Nam

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG



- Ngày sinh : 15/05/1975
- Nơi sinh : Tỉnh Thanh Hóa
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Ô số 23 lô D3A3, Khu đấu giá 18,6ha Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội
- Số CMND : 038075000062
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân - Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2003 đến 2005	Công ty Cổ phần công nghiệp phần mềm Việt Nam	Giám đốc
Từ 04/2003 đến 08/2020	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chủ tịch HĐQT
Từ 11/2005 đến 08/2011	Ban Thi đua Khen thưởng Trung ương	Viên chức/ Trưởng phòng Công nghệ thông tin, thuộc Trung tâm Tin học
Từ 04/2016 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chủ tịch HĐQT
Từ 07/2016 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Giám đốc
Từ 07/2016 đến nay	Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Giám đốc/ Chủ tịch HĐQT
Từ 04/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chủ tịch HĐQT
Từ 04/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2020 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2020 đến 03/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2020 đến 04/2021	Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chủ tịch HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	Chủ tịch HĐQT



Từ 03/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Ksfinance	Chủ tịch HĐQT
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT từ 10/2020 đến nay.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - + Giám đốc/Chủ tịch HĐQT - Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng
 - + Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng
 - + Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Xây dựng SCG
 - + Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Sunshine Homes
 - + Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Ksfinance
 - + Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Số cổ phần nắm giữ: 162.500.000 cổ phiếu, chiếm 65,00% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 162.500.000 cổ phần (chiếm 65,00%)
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)
- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Đỗ Anh Tuấn và những người có liên quan của Ông Tuấn (Theo phụ lục giao dịch với các bên liên quan đính kèm bản cáo bạch).
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Thù lao, tiền thưởng HĐQT	0	0	0

❖ **Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Bà Đỗ Thị Định**

- Họ và tên : Đỗ Thị Định
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 26/12/1983
- Nơi sinh : Tỉnh Thanh Hóa
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Căn hộ R2-3309 Lô CT03A-CT, KĐT Nam Thăng Long giai đoạn 3, Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội
- Số CMND : 038183019926
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Học viện Tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/2006 đến 03/2015	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Kế toán
Từ 05/2015 đến 09/2016	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Kế toán trưởng
Từ 2016 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc
Từ 10/2017 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phó Giám đốc
Từ 11/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phó Giám đốc
Từ 02/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Phó Giám đốc
Từ 03/2020 đến 07/2020	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Tổng Giám đốc
Từ 04/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Tổng Giám đốc
Từ 09/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Giám đốc

Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Từ 12/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phó Tổng giám đốc
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Thiên Hải	Thành viên HĐQT
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc từ tháng 10/2020 đến nay.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Phó Tổng giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - + Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
 - + Phó Giám đốc – Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C
 - + Chủ tịch HĐQT/Phó Giám đốc – Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
 - + Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
 - + Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Sunshine Homes
 - + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Thiên Hải
 - + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
 - + Phó Tổng giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
 - + Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Số cổ phần nắm giữ: 12.500.000 cổ phiếu, chiếm 5,00% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 12.500.000 cổ phần (chiếm 5,0%)
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)
- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Đỗ Thị Định và những người có liên quan của Bà Định: (Theo phụ lục giao dịch với các bên liên quan đính kèm bản cáo bạch)
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Thù lao HĐQT	0	0	0
2	Tiền lương Tổng Giám đốc	740.000.000	876.016.496	327.126.805
3	Tiền thưởng	100.000.000	209.064.562	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không

❖ **Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc - Ông Phan Ích Long**

- Họ và tên : Phan Ích Long
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 22/08/1985
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Hữu Bằng – Thạch Thất – Hà Nội
- Số CMND : 001085021780
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/2009 đến 07/2010	Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Skyline	Chuyên viên thiết kế
Từ 08/2010 đến 03/2014	Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	Cán bộ kỹ thuật
Từ 04/2014 đến	Tổng Công ty 789 - Bộ Quốc Phòng	Phó Phòng Kế Hoạch



10/2016		– Kỹ Thuật
Từ 11/2016 đến 12/2017	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Ban Kế Hoạch – Kỹ Thuật/ Phó Ban QLDA Center
Từ 01/2018 đến 01/2019	Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine	Trưởng Ban Kế Hoạch – Kỹ Thuật
Từ 02/2019 đến nay	Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc
Từ 05/2019 đến nay	Công ty cổ phần Sunshine Homes	Trưởng Ban Kỹ thuật
Từ 07/2020 đến 05/2021	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phó Tổng Giám đốc
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc từ tháng 10/2020.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine
 - + Trưởng Ban Kỹ thuật – Công ty Cổ phần Sunshine Homes
- Số cổ phần nắm giữ: 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,04% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 100.000 cổ phần (chiếm 0,04%)
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)
- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Phan Ích Long và những người có liên quan của Ông Long: (Theo phụ lục giao dịch với các bên liên quan đính kèm bản cáo bạch)

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Thù lao HĐQT	0	0	0
2	Tiền lương Phó Tổng Giám đốc	0	350.000.000	252.980.769
3	Tiền thưởng	0	182.500.000	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không

❖ **Thành viên HĐQT độc lập - Ông Cao Trung Kiên**

- Họ và tên : Cao Trung Kiên
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 20/03/1977
- Nơi sinh : Tỉnh Nghệ An
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Thôn Thọ Am, Liên Ninh, Thanh Trì, Hà Nội
- Số CMND : 040077000384
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 04/2000 đến 12/2008	Công ty Điện toán và Truyền số liệu VDC – Tập đoàn VNPT	Chuyên viên
Từ 01/2009 đến 12/2010	Công ty Viễn thông số - VTC	Trưởng đại diện miền Nam
Từ 01/2011 đến 10/2015	Công ty Cổ phần Truyền thông CK	Phó Giám đốc
Từ 01/2015 đến 11/2008	Công ty Cổ phần Truyền thông VietNet	Giám đốc
Từ 12/2008 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ VietNet	Thành viên HĐQT/Giám đốc

Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	Thành viên HĐQT
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Thành viên HĐQT

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT từ 10/2020 đến nay
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT/Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ VietNet
 - + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Sunshine Homes
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (chiếm 0%)
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)
- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Cao Trung Kiên và những người có liên quan của Ông Kiên: (Theo phụ lục giao dịch với các bên liên quan đính kèm bản cáo bạch)
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Thù lao, tiền thưởng HĐQT	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- ❖ **Thành viên HĐQT không điều hành - Ông Nguyễn Thanh Hưng**
 - Họ và tên : Nguyễn Thanh Hưng
 - Giới tính : Nam

- Ngày sinh : 09/08/1981
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Long Phú 4-50, Vinhomes Thăng Long, Hoài Đức, Hà Nội
- Số CMND : 001081009631
- Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư – Đại học Kiến trúc Hà Nội
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2005 đến 2008	Công ty Cổ phần Tháng 8	Phó Giám đốc
Từ 2008 đến 2011	Tập đoàn Bitexco - Công ty Cổ phần Minh Tiến	Trưởng Phòng thiết kế
Từ 2011 đến 2017	Công ty Cổ phần BZ Vietnam	Giám đốc
Từ 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trưởng Ban Quản lý xây dựng hoàn thiện
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần S-Decoro	Thành viên HĐQT/Tổng Giám Đốc
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	Thành viên HĐQT
Từ 01/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Marina 1	Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: thành viên HĐQT từ 10/2020 đến nay
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Trưởng Ban Quản lý xây dựng hoàn thiện – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - + Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần S-Decoro
 - + Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Sunshine Marina 1
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (chiếm 0%)
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)

- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Cao Trung Kiên và những người có liên quan của Ông Kiên: (Theo phụ lục giao dịch với các bên liên quan đính kèm bản cáo bạch)
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Thù lao, tiền thưởng HĐQT	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không

3.2. Ban Kiểm soát

❖ Trưởng Ban Kiểm soát - Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

- Họ và tên : Nguyễn Thị Thanh Huyền
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 23/09/1982
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : N07 – Dịch Vọng – Cầu Giấy
- Số CMND : 111563310
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 07/2004 - 12/2004	Tổng Công ty Vận tải Hà Nội	Chuyên viên kiểm soát nội bộ

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG



Từ 01/2005 - 03/2010	Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam	Phó Giám đốc kiểm toán
Từ 04/2010 - 12/2012	Công ty Kiểm toán APEC	Giám đốc kiểm toán
Từ 01/2013 - 04/2013	Công ty Kiểm toán Tư vấn Tài chính Châu Á	Phó Tổng Giám đốc
Từ 05/2013 - 01/2020	Công ty TNHH Tư vấn Kế toán Thuế Việt Nam	Giám đốc
Từ 02/2020 - nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Ban Kiểm soát Nội bộ
Từ 02/2020 - nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phó Ban Kiểm soát Nội bộ

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Trưởng Ban Kiểm soát từ 10/2020 đến nay
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Phó ban Kiểm soát Nội bộ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - + Phó Ban kiểm soát nội bộ/Trưởng Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Sunshine Homes
 - + Trưởng Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Xây dựng SCG
 - + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Sunshine AM
 - + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình.
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (chiếm 0%)
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)
- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền và những người có liên quan của Bà Huyền: (Theo phụ lục giao dịch với các bên liên quan đính kèm bản cáo bạch)

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Thù lao	0	241.277.332	166.691.999
2	Tiền thưởng	0	52.847.495	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không

❖ **Thành viên Ban Kiểm soát - Ông Phạm Văn Trọng**

- Họ và tên : Phạm Văn Trọng
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 25/11/1978
- Nơi sinh : Nam Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : P1406B-HH02 Ecolake View Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội
- Số CMND : 036078007647
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 03/2004 đến 11/2006	Bộ Giao thông - Công ty Vật tư Vận tải & Xây dựng Công trình Giao Thông	Chuyên viên Phòng Kế toán
Từ 11/2006 đến 04/2007	Constrexim Group - Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Constrexim số 8	Kế toán công trình
04/2007 đến 06/2008	Công ty Cổ phần Vật Tư Bảo Vệ Thực Vật Hà Nội	Kế toán phụ trách khu vực Miền Nam
Từ 06/2008 đến 11/2010	SunGroup - Công ty Cổ phần Thành Phố Mặt Trời	Kế toán Tổng Hợp / Kế toán Trưởng
Từ 11/2010 đến	Tân Hoàng Minh Group - Công ty	Phó Ban Kế toán / Kế

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG



04/2018	TNHH TM DV Khách Sạn Tân Hoàng Minh	toán Trưởng
Từ 04/2018 đến 07/2019	Flamingo Group - Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải	Trưởng phòng Kế toán / Kế toán Trưởng
Từ 09/2019 đến 05/2020	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phó Ban Kế toán
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trưởng Ban Kế toán

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát từ 04/2021 đến nay
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Trưởng Ban kế toán – Công ty Cổ phần Sunshine Homes
- Số cổ phần nắm giữ: 10.000 cổ phiếu, chiếm 0,004% vốn điều lệ, trong đó:
 - + *Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần (chiếm 0,004%)*
 - + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)*
- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Phạm Văn Trọng và những người có liên quan của Ông Trọng: (Theo phụ lục giao dịch với các bên liên quan đính kèm bản cáo bạch)
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Thù lao, thưởng (*)	0	0	0

() Bỏ nhiệm từ tháng 4/2021 nên không có thù lao, thưởng trong năm 2019, 2020 và Quý 1/2021.*

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không

❖ **Thành viên Ban Kiểm soát - Bà Vũ Thị Thúy Nga**

- Họ và tên : Vũ Thị Thúy Nga
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 23/11/1987
- Nơi sinh : Tỉnh Nam Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Thôn 9, Trung Châu, Đan Phượng, Hà Nội
- Số CMND : 036187012019
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán – Đại học Thương mại
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 05/2010 đến 05/2013	Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ (AA)	Kiểm toán viên
Từ 09/2013 đến 05/2018	Tập đoàn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ CMC	Phụ trách Kiểm toán nội bộ - Ban Tài chính
Từ 06/2018 đến 09/2018	Công ty TNHH Dệt kim Viettex	Kế toán trưởng
Từ 01/2019 đến 09/2020	Tập đoàn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời (Sun Group)	Kiểm soát viên chính – Ban Kiểm soát
Từ 09/2020 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Thương mại Thiên Hà	Chuyên viên - Ban Kiểm soát nội bộ

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát từ 10/2020 đến nay
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Chuyên viên - Ban Kiểm soát nội bộ – Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Thương mại Thiên Hà
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (chiếm 0%)
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)
- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Vũ Thị Thúy Nga và những người có liên quan của Bà Nga: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Thù lao	0	65.858.616	60.464.744
2	Tiền thưởng	0	4.475.192	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không

3.3. Ban Tổng Giám đốc

❖ Tổng Giám đốc – Bà Đỗ Thị Định

Sơ yếu lý lịch đã được trình bày ở Mục 3.1.

❖ Phó Tổng Giám đốc – Ông Phan Ích Long

Sơ yếu lý lịch đã được trình bày ở Mục 3.1.

❖ Phó Tổng Giám đốc - Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc

- Họ và tên : Nguyễn Thị Thanh Ngọc
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 13/04/1977
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Số 16 ngách 2/43/5/6 đường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội
- Số CMND : 012145797
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kiến trúc
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 06/2000 đến	Công ty Tư vấn Kiến trúc AT	Cán bộ thiết kế kiến trúc,

07/2003		quy hoạch các công trình
Từ 08/2003 đến 12/2005	Công ty Tư vấn và Thiết kế Kiến trúc Việt Nam	Cán bộ thiết kế kiến trúc, quy hoạch các công trình
Từ 01/2006 đến 05/2014	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng công nghệ mới (Vinaconex R&D)	Trưởng phòng thiết kế kiến trúc, quy hoạch các công trình
Từ 06/2014 đến 12/2015	Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng công nghệ mới (Vinaconex R&D)	Giám đốc Trung tâm Kiến trúc, quy hoạch, nội thất
Từ 01/2016 đến 04/2017	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trợ lý Chủ tịch HĐQT
Từ 04/2017 đến 08/2018	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trưởng Ban Quản lý thiết kế
Từ 08/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc
Từ 03/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Thành viên HĐQT

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc từ 10/2020 đến nay
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Sunshine Landscape
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
 - + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (chiếm 0%)*
 - + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)*
- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Tiền lương Phó Tổng Giám đốc
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc và những

người có liên quan của Bà Ngọc: (Theo phụ lục giao dịch với các bên liên quan đính kèm bản cáo bạch)

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Tiền lương	0	400.000.000	276.923.077
2	Tiền thưởng	0	200.000.000	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không.

❖ **Phó Tổng Giám đốc – Bà Đỗ Thu Huyền**

- Họ và tên : Đỗ Thu Huyền
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 19/05/1980
- Nơi sinh : Tỉnh Tuyên Quang
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Tổ 27, Quan Hoa, Cầu Giấy, Hà Nội
- Số CMND : 008180000248
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2004 đến 2007	Đài truyền hình Hà Nội	Ban Kinh doanh Truyền hình cáp
Từ 2008 đến 2014	Công ty Cổ phần Truyền thông Bất động sản Info	Giám đốc điều hành – Sàn giao dịch Bất động sản Info
Từ 2015 đến 2016	Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần	Quản lý đại lý
Từ 2017 đến 12/2020	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc
Từ 09/2020 đến 01/2021	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Tổng Giám đốc

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG



Từ tháng 07/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Tech	Phó Tổng Giám Đốc
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	Phó Tổng Giám đốc
Từ tháng 12/2020 đến nay	Công ty cổ phần Sunshine Property	Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc từ 10/2020 đến nay
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Tech
 - + Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Sunshine Property
- Số cổ phần nắm giữ: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,012% vốn điều lệ, trong đó:
 - + *Sở hữu cá nhân: 30.000 cổ phần (chiếm 0,012%)*
 - + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)*
- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Đỗ Thu Huyền và người có liên quan của Bà Huyền: (Theo phụ lục giao dịch với các bên liên quan đính kèm bản cáo bạch).
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Tiền lương	0	500.000.000	640.384.615
2	Tiền thưởng	0	132.500.000	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- ❖ **Phó Tổng Giám đốc – Ông Lê Hoàng Nam**
 - Họ và tên : Lê Hoàng Nam

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG



- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 14/06/1981
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Xóm Chợ - Xã Bình Minh – Huyện Thanh Oai – Hà Nội
- Số CMND : 001081030215
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Công nghệ thông tin
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 12/2004 đến 05/2005	Phòng Quản trị Trang tin điện tử - Trung tâm Tin học - Ủy ban Thể dục thể thao	Chuyên viên Quản trị hệ thống
Từ 06/2005 đến 03/2009	Phòng Công nghệ tin học - Trung tâm Tin học - Ủy ban Thể dục thể thao	Chuyên viên nghiên cứu, lập chương trình, kế hoạch, tham gia quản lý các dự án trong lĩnh vực Công nghệ thông tin trong ngành Thể dục thể thao
Từ 04/2009 đến 2013	Phòng Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ - Trung tâm Thông tin – Tổng cục thể dục thể thao	Trưởng phòng
Từ 2016 đến 2017	Công ty cổ phần điện tử tin học FSC	Chuyên viên kinh doanh dự án
Từ 2017 đến 2018	Công ty TNHH công nghệ Việt Tuấn	Chuyên viên kinh doanh phân phối
Từ 2019 đến nay	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Sunshine Tech	Thành viên HĐQT/Chuyên viên IT
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trưởng ban Hạ tầng CNTT
Từ 03/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc từ 04/2021 đến nay

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Trưởng ban Hạ tầng CNTT - Công ty Cổ phần Sunshine Homes
 - + Thành viên HĐQT/Chuyên viên IT - Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Tech
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
 - + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (chiếm 0%)*
 - + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)*
- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Lê Hoàng Nam và người có liên quan của Ông Nam: (Theo phụ lục giao dịch với các bên liên quan đính kèm bản cáo bạch).
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Tiền lương, thưởng (*)	0	0	0

(*) Ông Lê Hoàng Nam được bổ nhiệm từ tháng 4/2021 nên không nhận lương, thưởng trong năm 2019, 2020 và Quý 1/2021.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không

3.4. Kế toán trưởng

- Họ và tên : Trần Thị Hằng
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 04/09/1976
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 104 C5, Phường Quỳnh Mai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG



- Số CMND : 011846038
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản trị Kinh doanh – Đại học Dân lập Đông Đô
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 02/2001 đến 02/2003	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật Tân Thiên Hoàng	Kế toán tổng hợp
Từ 03/2003 đến 12/2007	Công ty TNHH Thương mại Vạn An	Kế toán trưởng
Từ 01/2008 đến 03/2009	Công ty Cổ phần PAC Quốc tế	Kế toán
Từ 04/2009 đến 03/2011	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phương Nam	Kế toán trưởng
Từ 04/2011 đến 10/2011	Công ty TNHH Phát triển phần mềm Duy Tuệ	Kế toán trưởng
Từ 11/2011 đến 06/2018	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ nghệ môi trường Việt Nam	Kế toán trưởng
Từ 07/2013 đến 2015	Công ty Cổ phần Nước sạch Nông thôn Thái Bình	Trưởng phòng kế toán
Từ 06/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng	Kế toán trưởng

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Kế toán trưởng từ 06/2018 đến nay
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ: 1.000 cổ phiếu, chiếm 0,0004% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 1.000 cổ phần (chiếm 0,0004%)
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (chiếm 0%)
- Số cổ phần sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Kế toán trưởng và người có liên quan của họ: Không có.

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Đơn vị: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1/2021
1	Tiền lương	217.387.500	320.907.157	116.188.163
2	Tiền thưởng	29.812.500	36.324.322	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không.

3.5. Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác

Thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

Stt	Tên Doanh nghiệp	Ngành nghề kinh doanh	Số cổ phần/vốn góp tại doanh nghiệp	Tỷ lệ/VĐL Doanh nghiệp	Tên/Cổ đông	Chức danh tại doanh nghiệp	Mối quan hệ với Tổ chức phát hành
1	Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	66.000.000	77,6%	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Chủ tịch HĐQT
			13.150.000	15,5%	Đỗ Văn Trường	Tổng Giám Đốc	Em trai của Đỗ Anh Tuấn
			-	-	Đỗ Thị Định	Phó Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
			-	-	Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
			-	-	Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Phó Tổng Giám đốc
2	CTCP Xây	Kinh doanh bất động sản,	162.500.000	65,0%	Đỗ Anh Tuấn	-	Chủ tịch HĐQT

Stt	Tên Doanh nghiệp	Ngành nghề kinh doanh	Số cổ phần/vốn góp tại doanh nghiệp	Tỷ lệ/VĐL Doanh nghiệp	Tên/Cổ đông	Chức danh tại doanh nghiệp	Mối quan hệ với Tổ chức phát hành
	Dự án Sunshine Việt Nam	quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	15.000.000	6,0%	Đỗ Văn Trường	Chủ tịch HĐQT	Em trai Đỗ Anh Tuấn
			2.500.000	1,0%	Đỗ Thị Hồng Nhung	-	Em gái Đỗ Anh Tuấn
3	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	-	-	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích

Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn phải công khai các lợi ích liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các giao dịch giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn mà các thành viên trên có lợi ích liên quan theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận.

Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch giữa Công ty với các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn mà các thành viên trên có lợi ích liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng không được sử dụng hoặc tiết lộ cho các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn mà các

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG



thành viên trên có lợi ích liên quan các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán là 50.000.000 cổ phiếu

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá 500.000.000.000 đồng.

5. Giá chào bán dự kiến

10.000 đồng/cổ phiếu.

6. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách

Dựa trên BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2020, giá trị sổ sách của một cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Thượng vào thời điểm 31/12/2020 được tính như sau:

$$\text{Giá trị 1 Cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Tài sản vô hình}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2020
Vốn chủ sở hữu (1)	Đồng	1.882.142.223.995
Tài sản vô hình (2)	Đồng	1.000.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (3)	Cổ phiếu	250.000.000
Giá trị 1 Cổ phần (4) = {(1) - (2)} / (3)	Đồng/cổ phiếu	7.524

Tuy nhiên, do tính đến yếu tố pha loãng cổ phiếu sau đợt phát hành, khả năng biến động thị trường và tăng tính hấp dẫn của đợt chào bán, ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 ngày 01/04/2021 của Công ty đã ra Nghị quyết số 0104/NQ-ĐHĐCĐ thống nhất thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho ra công chúng với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.

7. Phương thức phân phối

a. Phương thức phân phối

- Công ty tổ chức thực hiện chào bán công khai tại Tổ chức phát hành thông qua việc truyền thông đợt chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng: Công bố thông tin trên 03 số báo liên tiếp báo in hoặc báo điện tử, website công ty... để nhà đầu tư có thể tiếp cận toàn bộ thông tin về đợt chào bán cổ phiếu của Công ty.
- Đối tượng nhà đầu tư tham gia đợt chào bán: Là tổ chức, cá nhân trong nước có nhu cầu mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng (SSR).
- Sau khi nhận được Giấy chấp thuận chào bán ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Công ty sẽ thực hiện chào bán theo các bước sau:

Bước 1: Công ty công bố thông tin rộng rãi về đợt chào bán trên website công ty (<https://ssrg.com.vn/>) và 03 số báo liên tiếp.

Bước 2: Đăng ký mua cổ phiếu và nộp tiền đặt cọc:

Nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu và điền đầy đủ thông tin vào đơn đăng ký tham gia mua cổ phiếu và nộp tại địa điểm làm thủ tục đăng ký kèm theo xuất trình các loại giấy tờ sau:

- ❖ Đối với cá nhân:
 - + Chứng minh nhân dân (CMND) hoặc hộ chiếu, trường hợp nhận uỷ quyền, phải có giấy uỷ quyền theo quy định của pháp luật.
 - + Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.
- ❖ Đối với tổ chức:
 - + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ khác tương đương;
 - + Giấy uỷ quyền cho đại diện thay mặt tổ chức thực hiện thủ tục trừ trường hợp người làm thủ tục là đại diện theo pháp luật của tổ chức;
 - + Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.

Thời gian làm thủ tục đăng ký: Tối thiểu 20 ngày theo thời gian SSR thông báo

Địa điểm làm thủ tục đăng ký: Ban IPO - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Thượng - Tầng 12 tòa nhà Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu của 01 nhà đầu tư: 200.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đặt mua tối đa: 500.000 cổ phiếu

Bước 3: Hết thời hạn đăng ký mua cổ phiếu, Công ty tổng hợp danh sách nhà đầu tư đăng ký mua và xác định nhà đầu tư được quyền mua, trong trường hợp

số lượng nhà đầu tư đăng ký mua vượt số lượng cổ phần chào bán, số lượng cổ phiếu được mua của nhà đầu tư xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Số cổ phần} \\ \text{n nhà đầu tư} \\ \text{được mua} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Số cổ phần} \\ \text{chào bán} \end{array} \times \frac{\text{Số cổ phần từng nhà đầu tư đăng ký mua}}{\text{Tổng số cổ phần các nhà đầu tư đăng ký mua}}$$

Số cổ phiếu mỗi nhà đầu tư được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Toàn bộ số cổ phiếu lẻ do làm tròn đến hàng đơn vị, Hội đồng quản trị sẽ phân phối tiếp cho các đối tượng khác với giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu trong thời hạn Giấy phép chào bán cho phép và đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, số cổ phiếu lẻ này được tự do chuyển nhượng.

Bước 4: Thông báo cho từng nhà đầu tư về số lượng cổ phần được mua của đợt chào bán, số tiền nhà đầu tư nộp, thời gian nộp tiền... nhà đầu tư nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa của Công ty như sau:

Tên chủ tài khoản: **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng**

Số tài khoản: 56856868

Mở tại: Ngân hàng TMCP Kiên Long, PGD Láng Hạ

Bước 5: Kết thúc thời gian đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu, Công ty sẽ tổng hợp kết quả nhà đầu tư nộp tiền mua cổ phần.

Bước 6: Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào không đủ như dự kiến, HĐQT sẽ tiếp tục chào bán toàn bộ số cổ phần còn lại cho các nhà đầu tư khác với nguyên tắc giá bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu trong thời hạn Giấy phép chào bán cho phép, số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trường hợp vẫn không bán hết thì tăng vốn điều lệ theo số cổ phần thực tế phát hành.

Hội đồng quản trị phân phối số cổ phiếu còn dư do nhà đầu tư không đăng ký mua hết đảm bảo các điều kiện sau:

- + Không phân phối cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định về chào mua công khai của Luật hiện hành.
- + Không phân phối cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan từ 10% trở lên vốn điều lệ của Công ty trong đợt chào bán này hoặc trong các đợt chào bán mười hai tháng gần nhất.

+ Đảm bảo các điều kiện khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Bước 7: Tổng hợp số lượng nhà đầu tư và số cổ phiếu nhà đầu tư đã thực hiện nộp tiền mua, đồng thời lập báo cáo kết quả đợt chào bán gửi UBCKNN.

Phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không huy động đủ số dự kiến

- Công ty không đặt chỉ tiêu tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu. Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, tùy vào tình hình thực tế, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:
 - ❖ Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán toàn bộ số cổ phần còn lại.
 - ❖ Trong trường hợp số lượng cổ phần vẫn không được chào bán hết cho các đối tượng khác/nhà đầu tư khác thì Công ty sẽ đăng ký tăng vốn trên số cổ phiếu thực tế đã chào bán được. Ngoài ra, nếu không thu đủ số tiền huy động dự kiến của đợt chào bán, Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn khác như vay ngân hàng và hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp để trả nợ vay và bổ sung vốn lưu động hoặc thỏa thuận xin gia hạn khoản vay. Căn cứ theo tình hình thực tế Hội đồng quản trị Công ty có thể tiến hành điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn nếu thấy cần thiết trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty và sẽ thực hiện báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
 - ❖ Trường hợp kết quả đợt phát hành không đáp ứng được điều kiện 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết được bán cho ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn, UBCKNN hủy bỏ đợt kết quả chào bán chứng khoán ra công chúng (theo quy định tại Điều 28 Luật Chứng khoán).

b. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cụ thể như sau

Cổ phiếu chào bán sẽ được phân phối cho các đối tượng chào bán trong vòng 90 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng của UBCKNN.

Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu ra công chúng cụ thể như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận được Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng	T

2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1
3	Thông báo rộng rãi trên phương tiện truyền thông đợt chào bán	T+1-T+7
4	Cổ đông đăng ký mua cổ phần	T+8 đến T+28
5	Tổng hợp danh sách nhà đầu tư mua cổ phần và xác định số lượng từng nhà đầu tư được mua	T+29
6	Nhà đầu tư nộp tiền mua cổ phần	T+30 đến T+33
7	Phân bổ số cổ phiếu không đăng ký mua hết	T+34 đến T+35
8	Báo cáo kết quả phát hành với UBCKNN và nhận chấp thuận kết quả phát hành từ UBCKNN	T+36 đến T+38
9	Chuyển giao cổ phiếu cho nhà đầu tư	T+ 38 đến T+ 58

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Số lượng đăng ký mua tối thiểu của 01 nhà đầu tư: 200.000 cổ phiếu, tối đa là: 500.000 cổ phiếu.

Thời gian mua dự kiến quý II-III, sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán của UBCKNN.

Địa điểm nhận Hồ sơ đăng ký mua cổ phiếu và phương thức thanh toán: theo thông báo tại Hướng dẫn thực hiện đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng.

9. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

Cổ phiếu chào bán thông qua hình thức chào bán ra công chúng không bị hạn chế chuyển nhượng. Cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua hết sau khi chào bán ra công chúng, Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác sẽ hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

10. Hủy bỏ đợt chào bán

Trường hợp kết quả đợt phát hành không đáp ứng được điều kiện 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết được bán cho ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn, UBCKNN hủy bỏ đợt kết quả chào bán chứng khoán ra công chúng (theo quy định tại Điều 28 Luật Chứng khoán).

Phương án hoàn trả tiền cho nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu trong trường hợp đợt chào bán bị hủy bỏ: Trong trường hợp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước quyết định hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định tại Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị hủy bỏ, Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp và thu hồi chứng khoán đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ.

11. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Hiện tại, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại SSR được xác định tối đa là 0%.

Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 10/03/2021, cổ đông nước ngoài sở hữu là 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ của Công ty.

Phương án đảm bảo việc tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài như sau: Trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng lần này, Công ty chỉ thực hiện chào bán cho các nhà đầu tư trong nước nên không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đang nắm giữ hiện tại, do đó đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 0%.

12. Các loại thuế liên quan

Đối với Công ty:

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng là 20%.

Thuế giá trị gia tăng (VAT): Thuế suất thuế giá trị gia tăng đang áp dụng là 10%.

Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

Đối với nhà đầu tư, cổ đông của Công ty:

- **Nhà đầu tư cá nhân**

Theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành thì thuế TNCN từ hoạt động giao dịch chứng khoán gồm:

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

Điều 16, thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 16/06/2015 của Bộ Tài chính quy định Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Thu nhập từ cổ tức

Thông tư số 111/2013/TT-BTC quy định thu nhập của cá nhân từ cổ tức được xem là thu nhập chịu thuế.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%.

Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

• **Nhà đầu tư tổ chức**

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Theo quy định tại Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức

Được miễn thuế theo quy định tại khoản 6, Điều 4 Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008.

13. Thông tin về các cam kết

- Cam kết sẽ chào bán tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành phải được bán cho ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn.

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 0104/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Thượng thực hiện chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng tăng vốn điều lệ từ **2.500.000.000.000** đồng lên **3.000.000.000.000** đồng. Công ty cam kết sẽ chào bán tối thiểu 10% số cổ

phiếu có quyền biểu quyết (tương ứng là 300.000.000.000 đồng) cho ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn.

- Cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.
- Cam kết của cổ đông lớn về việc cùng nhau nắm giữ ít nhất 20% vốn điều lệ của Tổ chức phát hành:

Theo danh sách cổ đông của Công ty chốt tại ngày 10/03/2021, Công ty hiện đang có 2 cổ đông lớn là Ông Đỗ Anh Tuấn (Chủ tịch HĐQT) nắm giữ 162.500.000 cổ phần, tương ứng 65% vốn điều lệ và Bà Đỗ Thị Định (Tổng Giám đốc) nắm giữ 12.500.000 cổ phần, tương ứng 5% vốn điều lệ. Ông Đỗ Anh Tuấn và Bà Đỗ Thị Định cam kết cùng nhau nắm giữ ít nhất 20% vốn điều lệ của Tổ chức phát hành trong thời gian 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

- Công ty cam kết triển khai thực hiện đăng ký niêm yết hoặc đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán theo đúng các quy định của pháp luật.

14. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Trong thời gian tới, thị trường bất động sản được đánh giá sẽ phát triển nhanh, nhất là phân khúc bất động sản cao cấp, đồng thời, Công ty cũng đang thực hiện triển khai xây dựng các dự án bất động sản có quy mô lớn như dự án Sunshine City Sài Gòn, ... do đó, Công ty cần nguồn vốn ổn định và có cơ cấu vốn hợp lý để có thể không ảnh hưởng đến tiến độ dự án cũng như không bỏ lỡ những dự án tiềm năng khác. Trong năm 2020, Công ty đang thực hiện triển khai xây dựng các dự án mới, do đó, nhu cầu về vốn tăng cao dẫn tới chi phí tài chính cũng tăng mạnh từ 46 tỷ đồng (2019) lên 294 tỷ đồng (2020), trong đó chi phí lãi vay tăng từ 23 tỷ đồng năm 2019 lên 244,7 tỷ đồng năm 2020, tăng hơn 10 lần so với năm 2019, dẫn tới hoạt động công ty chưa đạt được hiệu quả cao nhất. Số tiền thu được từ chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ sẽ được dùng để cơ cấu lại nguồn vốn, giảm tỷ trọng nợ vay, từ đó sẽ giúp giảm chi phí lãi vay, làm tăng lợi nhuận và hiệu quả hoạt động của Công ty.

Nhận thấy rõ các điều kiện thuận lợi của thị trường cũng như nhu cầu về Bất động sản và hiệu quả mang lại từ việc giảm nợ vay trong cơ cấu nguồn vốn, SSR đã lên kế hoạch tăng vốn điều lệ Công ty lên 3.000.000.000.000 đồng.

Căn cứ theo nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 0104/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2021 của Công ty, mục đích của đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ **2.500.000.000.000** đồng lên **3.000.000.000.000** đồng được dùng để:

- Trả nợ gốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine : 376.000.000.000 đồng.
- Trả lãi vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine : 40.443.178.082 đồng.
- Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh: 83.556.821.918 đồng.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 2021 số 0104/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2021, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến là 500.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng cho việc trả nợ vay và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Bảng 33. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Giá trị (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Trả nợ gốc vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	376.000.000.000	Từ quý II – quý IV năm 2021, sau khi hoàn tất việc huy động vốn từ đợt chào bán cổ phiếu
2	Trả nợ lãi vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	40.443.178.082	
3	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, bao gồm: + Thanh toán chi phí vận hành + Chi phí thuê văn phòng + Thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	83.556.821.918 1.152.651.550 5.280.000.000 77.124.170.368	
Tổng cộng		500.000.000.000	

Công ty không đặt chỉ tiêu tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu. Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, tùy vào tình hình thực tế, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:

- ❖ Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán toàn bộ số cổ phần còn lại.
- ❖ Trong trường hợp số lượng cổ phần vẫn không được chào bán hết cho các đối tượng khác/nhà đầu tư khác thì Công ty sẽ đăng ký tăng vốn trên số cổ phiếu thực tế đã chào bán được, đồng thời, sẽ ưu tiên sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán theo thứ tự như sau:
 1. Trả nợ gốc vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 2. Trả nợ lãi vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 3. Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh:

3.1. Thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước

3.2. Chi phí thuê văn phòng

3.3. Thanh toán chi phí vận hành

- ❖ Ngoài ra, nếu không thu đủ số tiền huy động dự kiến của đợt chào bán, Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn khác như vay ngân hàng và hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp để trả nợ vay và bổ sung vốn lưu động hoặc thỏa thuận xin gia hạn khoản vay. Căn cứ theo tình hình thực tế Hội đồng quản trị Công ty có thể tiến hành điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn nếu thấy cần thiết trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty và sẽ thực hiện báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

2. Thông tin về chủ nợ:

2.1. Tên Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

2.2. Mối quan hệ với Tổ chức phát hành và người có liên quan của Tổ chức phát hành:

- + Ông Đỗ Anh Tuấn: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đồng thời là Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn của SSR.
- + Bà Đỗ Thị Định: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đồng thời là Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, cổ đông lớn của SSR.
- + Ông Phan Ích Long: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đồng thời là Thành viên HĐQT, cổ đông của SSR.

2.3. Giá trị hợp đồng:

Giá trị hợp đồng là 376.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày 30/10/2018, lãi suất 13%/năm, lãi vay được thanh toán định kỳ hàng năm và gốc vay thanh toán 1 lần khi đáo hạn. Đây là khoản SSR vay dài hạn không có tài sản đảm bảo được chuyển đổi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Sunshine Riverside ngày 22/10/2018 và phụ lục hợp đồng ngày 02/07/2019 giữa SSR và CTCP Tập đoàn Sunshine.

Việc chuyển hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Sunshine Riverside ngày 22/10/2018 giữa SSR và CTCP Tập đoàn Sunshine do các dự án SSR tìm kiếm để hợp tác chưa phù hợp với các tiêu chí đầu tư của SSG. Do đó, hai bên cùng thống nhất chuyển hợp đồng hợp tác thành hợp đồng vay theo Phụ lục ngày 02/07/2019, với nội dung như sau:

- + Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày 30/10/2018
- + Lãi suất: 13%/năm.

- + Kỳ trả lãi: 1 năm, kỳ chót lãi đầu tiên: 31/12/2019
- + Thời gian trả nợ theo hợp đồng vay: Tháng 10/2021

2.4. Báo cáo tình hình sử dụng vốn vay từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine:

Thời điểm phát sinh khoản vay (376 tỷ đồng) từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine, ngoài việc triển khai Dự án Sunshine Riverside do Công ty là chủ đầu tư, Công ty tiếp tục tìm kiếm các dự án có quỹ đất sạch và tiềm năng phát triển trong tương lai để đầu tư. Do đó, khoản vay từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ngoài triển khai cho Dự án Sunshine Riverside, Công ty đã hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland thực hiện dự án Sunshine Empire. Cụ thể như sau:

a. Dự án Sunshine Riverside

Dự án Sunshine Riverside: sử dụng vốn vay từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine để đầu tư xây dựng dự án với số tiền: **241.752.612.161 đồng**

- ❖ Giới thiệu dự án **Sunshine Riverside** do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng làm Chủ đầu tư
 - Tên pháp lý của Dự án: Xây dựng nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại Ô đất CT03-CT thuộc lô đất CT03, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.
 - Vị trí: Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;
 - Diện tích đất: 11.950 m²;
 - Tổng mức đầu tư: 2.000 tỷ đồng;
 - Tình trạng: Đã bàn giao đi vào sử dụng từ năm 2019.
- ❖ Cơ cấu nguồn vốn đã sử dụng để triển khai Dự án Sunshine Riverside

Nguồn vốn	Giá trị (đồng)
Vốn chủ sở hữu	822.522.143.602
Vốn vay từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	241.752.612.161
Vốn khác	845.434.255.475
Tổng vốn đã sử dụng để triển khai Dự án	1.909.709.011.238

- ❖ Tình hình giải ngân và vốn hóa từ nguồn vốn vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine cho việc triển khai Dự án Sunshine Riverside.

TT	Hạng mục	Giá trị giải ngân từ nguồn vốn vay Tập đoàn Sunshine (đồng)	Giá trị vốn hóa vào dự án (đồng)
I	Năm 2019	192.601.146.650	192.601.146.650
1	Chi xây dựng, hoàn thiện dự án	192.601.146.650	192.601.146.650
II	Năm 2020	49.151.465.511	49.151.465.511
1	Chi xây dựng, hoàn thiện dự án	49.151.465.511	49.151.465.511
Tổng		241.752.612.161	241.752.612.161

b. Dự án Sunshine Empire

Dự án Sunshine Empire: sử dụng vốn vay từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine để hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland thực hiện dự án Sunshine Empire với số tiền: **134.247.387.839 đồng**

- ❖ Giới thiệu dự án Sunshine Empire do Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland làm Chủ đầu tư
 - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland
 - Tên pháp lý dự án: Dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 khu đô thị Nam Thăng Long - giai đoạn II, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
 - Quy mô: 5 tòa tháp từ 35 đến 47 tầng bao gồm văn phòng, dịch vụ thương mại, khách sạn cao cấp.
 - Tổng mức đầu tư dự kiến: 7.500 tỷ đồng
- ❖ Thông tin về hợp đồng hợp tác đầu tư

Hạng mục	Giá trị đầu tư (đồng)
Hợp tác đầu tư vào dự án Sunshine Empire	1.219.085.590.755
Trong đó:	

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG



<i>Phát hành trái phiếu</i>	<i>1.000.000.000.000</i>
<i>Vốn vay từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine</i>	<i>134.247.387.839</i>
<i>Vốn tự có</i>	<i>84.838.202.916</i>

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 7105 0000

Fax: (024) 6288 5678

Website: www.deloitte.com.vn

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Địa chỉ: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (024) 6255 6586

Fax: (028) 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn

Website: <https://www.vfs.com.vn/>

Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Với tư cách là Tổ chức tư vấn phát hành cho đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Thượng, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng cho mục đích trả nợ vay để tái cơ cấu nguồn vốn và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty dự kiến chào bán cổ phiếu ra công chúng 50.000.000 cổ phiếu, giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu tương ứng với mệnh giá cổ phiếu. Với kế hoạch kinh doanh có tính khả thi, doanh nghiệp có vị thế nhất định trên thị trường và tiềm năng phát triển của SSR, tổ chức tư vấn nhận thấy đợt chào bán của Công ty có khả năng thành công. Việc thực hiện thành công đợt chào bán sẽ góp phần nâng cao năng lực tài chính và bổ sung nguồn vốn kịp thời cho Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán. Nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

Nhà đầu tư nên nghiên cứu kỹ các thông tin để đưa ra quyết định đầu tư của mình.

**XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN
QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ**

Không có.

Hà Nội, ngày 30... tháng 06... năm 2021

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



ĐỖ ANH TUẤN

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ THỊ ĐỊNH

KÊ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ HẰNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



NGUYỄN THỊ THANH HUYỀN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT
TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN ANH THẮNG

XII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
2. **Phụ lục II:** Nghị quyết của ĐHĐCĐ thông qua phương án chào bán và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.
3. **Phụ lục III:** Nghị quyết của Hội đồng Quản trị thông qua việc triển khai phương án chào bán, kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và thông qua hồ sơ chào bán chứng khoán ra công chúng.
4. **Phụ lục IV:** Điều lệ Công ty.
5. **Phụ lục V:** Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019, Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và Công ty mẹ năm 2020, Báo cáo tài chính hợp nhất và Công ty mẹ Quý 1 năm 2021.
6. **Phụ lục VI:** Các tài liệu khác.

SAO Y BAN CHINH

Ngày 30 tháng 6 năm 2021



BÁO CÁO
CHI TIẾT GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

I. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan		Mối quan hệ		Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020 (tên)	Năm 2019	Thêm quyền quyết định
A/ Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt					
1 Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh		1,219,085,590,755			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 281/2/2019/NQ-HĐQT ngày 28/12/2020
2 Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4,555,706,157	173,899,155,458			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 281/2/2019/NQ-HĐQT ngày 28/12/2020
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp lắp đặt thiết bị	1,703,000	21,993,608,691		12,694,092	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 09/10/2018/NQ-HĐQT ngày 09/10/2018
4 Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Mua sắm tài sản cố định	53,080,000	1,000,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 01/02/2020/NQ-HĐQT ngày 01/02/2020
5 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay	74,650,000,000	74,650,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 17/06/2020/NQ-HĐQT ngày 17/06/2020
6 Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp lắp đặt thiết bị		16,292,204,849		53,638,625,481	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 04/05/2018/NQ-HĐQT ngày 04/05/2018
7 Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Mua sắm tài sản cố định		311,172,664			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 01/04/2020/NQ-HĐQT ngày 01/04/2020
8 Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí môi giới bất động sản		769,682,981		18,352,655,492	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 09/06/2017/NQ-HĐQT ngày 09/06/2017
9 Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Quản lý và cung cấp dịch vụ vận hành tòa nhà	428,544,238	8,282,758,679		9,942,552,362	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 04/05/2019/BBH-HĐQT ngày 04/05/2019
10 Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản	402,622,080	2,244,914,622		481,586,086	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 13/07/2019/NQ-HĐQT ngày 13/07/2019
11 Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí quản lý		877,281,978		2,542,432,047	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 28/09/2019/NQ-HĐQT ngày 28/09/2019
12 Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay	34,400,000,000				
13 Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Thi công phần thi công, phần xây thô và hoàn thiện trát mặt ngoài tòa nhà		11,495,301,818		30,929,503,637	Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 18/03/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/03/2016
14 Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Thuế văn phòng		1,897,200,000		1,897,200,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 27/06/2017/NQ-HĐQT ngày 27/06/2017
15 Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay	80,000,000,000	80,000,000,000		376,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/09/2018/1009/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/09/2018; 16/10/2020/NQ-HĐQT ngày 16/10/2020

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Chi phí lãi vay	12,490,958,904	50,781,041,095	12,320,438,357	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1009/2018/NQ-HĐCĐ 10/09/2018; 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Lãi thu được từ cho vay	1,952,054,795			
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay		10,000,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2411/2020/NQ-HĐQT 24/11/2020
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology		Trả nợ gốc vay		9,500,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2411/2020/NQ-HĐQT 24/11/2020
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology		Chi phí lãi vay	12,328,767	82,876,712		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2411/2020/NQ-HĐQT 24/11/2020
12	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Hợp đồng thi công sơn bả trong nhà tòa nhà, chống thấm phào chỉ, trang trí phía ngoài		25,451,573,655	5,640,368,182	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1207/2019/NQ-HĐQT 12/07/2019
13	Công ty cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	87,960,445	679,842,464		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0201/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 0201/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
14	Công ty TNHH Đầu tư SSF	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Thanh lý tài sản cổ định phát sinh trong kỳ		303,883,636		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1706/2020/NQ-HĐQT 17/06/2020
15	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con	Phi quản lý	2,237,614,309	6,253,613,972		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 3110/2020/NQ-HĐQT 31/10/2020
16	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản		71,848,500		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0201/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 0201/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
17	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng căn hộ		25,171,896,446		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
18	Đỗ Thị Định	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản		11,254,022,432		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
19	Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng bất động sản được		8,133,521,778		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
20	Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng bất động sản		22,547,809,130		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
21	Nguyễn Đình Đức	Em rể của Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản		11,655,865,909		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
22	Nguyễn Thị Khánh Mỹ	Vợ của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng bất động sản			2,120,538,136	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2409/2019/NQ-HĐQT 24/09/2019
23	Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Thái Thiên	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Hợp đồng cho thuê dài hạn bất động sản	368,000,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1902/2021/NQ-HĐQT 19/02/2021

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
24	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Trả nợ gốc vay	16,763,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 3001/2021/NQ-HĐQT 30/01/2021
25	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên chủ chốt	Cung cấp dịch vụ suất ăn	126,763,636			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 3001/2021/NQ-HĐQT 30/01/2021
	Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính						
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng						
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside	1,382,914,462	20,733,209,462		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
2	Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside	1,238,629,837	18,587,626,837		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
3	Đỗ Thị Định	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside	618,310,192	9,276,205,192		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
4	Nguyễn Đình Đức	Em rể của Tổng Giám đốc	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside	2,905,605,478	9,457,068,478		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
5	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con	Phí quản lý	815,351,109	6,878,975,369		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 3110/2020/NQ-HĐQT 31/10/2020
6	Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Thu Thiềm	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Hợp đồng cho thuê đất hạn bất động sản	54,800,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1902/2021/NQ-HĐQT 19/02/2021
7	Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside	446,771,244	6,705,533,244		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
8	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản	3,442,035,067	2,999,150,779	529,744,695	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1307/2019/NQ-HĐQT 13/07/2019
9	Công ty TNHH Đầu tư SSF	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Thanh lý tài sản phát sinh trong lý	334,272,000	334,272,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1706/2020/NQ-HĐQT 17/06/2020
	Trả trước cho người bán ngắn hạn						
1	Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Trả trước thực hiện Hợp đồng thi công Dự án Vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận	270,000,000,000	270,000,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0810/2020/NQ-HĐQT 08/10/2020
2	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí quản lý		1,238,314,573		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2809/2019/NQ-HĐQT 28/09/2019

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản			226,948,996,381	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 09/03/2018/NQ-HĐQT 09/03/2018
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp lắp đặt thiết bị cho dự án			8,416,690,972	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 09/10/2018/NQ-HĐQT ngày 09/10/2018
				270,000,000,000	271,238,314,573	235,365,687,353	
	Phải thu ngắn hạn khác						
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh		1,219,085,590,755		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 28/12/2019/NQ-HĐQT ngày 28/12/2020
	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland		Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		28,639,539,020		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 28/12/2019/NQ-HĐQT ngày 28/12/2020
2	Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên kết	Đặt cọc mua cổ phần	960,000,000,000	960,000,000,000		Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 2005/2020/BB-DHĐCĐ và 2005/2020/NQ-ĐHĐCĐ 20/05/2020
3	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	296,928,024	105,230,018		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
4	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	84,258,879	78,929,457		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	60,680,409	60,680,409		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
6	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	3,299,165	1,725,717		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
7	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Lãi thu được từ cho vay	1,952,054,795			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 30/01/2021/NQ-HĐQT 30/01/2021
8	Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Thu tiền bán hàng	100,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 08/03/2021/NQ-HĐQT 08/03/2021
9	Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị	Ủy thác đầu tư			233,298,104,000	Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/11/2018/NQ-ĐHĐCĐ 01/11/2018
				962,497,221,272	2,207,971,695,376	233,298,104,000	
	Phải thu dài hạn khác						
1	Công ty Cổ phần Marina 2	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh			700,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/3/2019/NQ-HĐQT 16/12/2019

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Công ty con	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh			550,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 161/2019/NQ-HĐQT ngày 16/12/2019
3	Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh			400,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 162/2019/NQ-HĐQT 16/12/2019
4	Công ty Cổ phần Sunshine RE	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh			350,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 161/2019/HĐQT 16/12/2019
	Phải trả người bán ngắn hạn					2,000,000,000,000	
1	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Hợp đồng thi công Dự án...	7,496,084,402	19,096,084,402	3,948,905,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1207/2019/NQ-HĐQT 12/07/2019
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Hợp đồng cung cấp lắp đặt thiết bị Dự án...	15,742,437,268	18,242,437,268	26,574,140,524	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0405/2018/NQ-HĐQT 04/05/2018
3	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Hợp đồng thi công	16,010,028,000	16,010,028,000	3,365,196,000	Thông qua tại nghị quyết ĐHCĐ số 1803/2016/NQ-ĐHCĐ 18/03/2016
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp thiết bị và phần mềm quản lý doanh nghiệp	16,807,514,739	16,747,253,439		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0910/2018/NQ-HĐQT ngày 09/10/2018
5	Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí môi giới bất động sản	8,759,734,136	8,759,734,136	12,283,082,857	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0906/2017/NQ-HĐQT 09/06/2017
6	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Voucher giáo dục của Công ty	2,718,818,500	2,718,818,500		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2602/2019/NQ-HĐQT 26/02/2019
7	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Voucher giáo dục của Công ty	2,160,879,000	2,160,879,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2602/2019/NQ-HĐQT 26/02/2019
8	Công ty Cổ phần xây dựng Sunshine Việt Nam	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	843,233,356	746,989,756		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0201/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 0201/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
9	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2,629,201,239	389,861,069	10,936,807,598	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0405/2019/BBH-HĐQT 04/05/2019
10	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí quản lý	45,000,000		2,796,675,252	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2809/2019/NQ-HĐQT 28/09/2019
11	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ truyền thông, quảng cáo			711,577,753	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2706/2017/NQ-HĐQT 27/06/2017
				73,212,930,640	84,872,085,570	60,616,384,984	

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
	Phải trả ngắn hạn khác						
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí lãi vay	12,405,479,451	28,121,041,095	57,182,904,110	Thông qua tại nghị quyết ĐHCĐ số 1009/2018/NQ-ĐHCĐ 10/09/2018; 1610/2020/NQ-HDQT 16/10/2020 Thông qua tại nghị quyết HĐQT số
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chi nhận công nợ đối trừ theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		6,968,541,683		1706/2020/NQ-HDQT ngày 17/06/2020; 2105/2020/NQ-HDQT 21/05/2020;
3	Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chi nhận công nợ đối trừ theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		4,834,572,800		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2612/2020/NQ-HDQT 26/12/2020
4	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	162,694,113	144,754,113		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0201/2019/NQ-HDQT 02/01/2019; 0201/2020/NQ-HDQT 02/01/2020
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí lãi vay	95,205,479	82,876,712		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2411/2020/NQ-HDQT 24/11/2020
				12,663,379,043	40,151,786,403	57,182,904,110	
	Chi phí phải trả ngắn hạn						
1	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phi vận hành quản lý tòa nhà			20,541,192,838	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0405/2019/BBH-HDQT 04/05/2019
2	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Voucher giáo dục phân bổ vào chi phí bán hàng		802,939,500	2,160,879,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2602/2019/NQ-HDQT 26/02/2019
	Vay ngắn hạn				802,939,500	22,702,071,838	
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay		74,650,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1706/2020/NQ-HDQT ngày 17/06/2020
2	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay	34,400,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 3001/2021/NQ-HDQT 30/01/2021
3	Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BDS Đại Phát Lộc	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Trả nợ gốc vay	16,763,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 3001/2021/NQ-HDQT 30/01/2021
	Vay dài hạn			51,163,000,000	74,650,000,000		

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay	376,000,000,000	456,000,000,000	376,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1009/2018/NQ-HĐQT ngày 10/09/2018; 1610/2020/NQ-HĐQT ngày 16/10/2020
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay	500,000,000	500,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 241/17/2020/NQ-HĐQT ngày 24/11/2020
				376,500,000,000	456,500,000,000	376,000,000,000	

II. Giao dịch với các bên liên quan

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2020	Năm 2019	
A/ Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:						
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	1,219,085,590,755		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 281/2/2019/NQ-HĐQT ngày 28/1/2/2020
	Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland		Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4,555,706,157	173,899,155,458	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 281/2/2019/NQ-HĐQT ngày 28/1/2/2020
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp lắp đặt thiết bị	1,703,000	21,993,608,691	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 09/10/2018/NQ-HĐQT ngày 09/10/2018
	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech		Mua sắm tài sản cố định	53,080,000	1,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 01/02/2020/NQ-HĐQT ngày 01/02/2020
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay		74,650,000,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1706/2020/NQ-HĐQT ngày 17/06/2020
			Trả gốc vay	74,650,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1706/2020/NQ-HĐQT ngày 17/06/2020
4	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp lắp đặt thiết bị		16,292,204,849	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0405/2018/NQ-HĐQT ngày 04/05/2018
	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart		Mua sắm tài sản cố định	311,172,664	53,638,625,481	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 01/04/2020/NQ-HĐQT ngày 01/04/2020
5	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí môi giới bất động sản		769,682,981	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0906/2017/NQ-HĐQT ngày 09/06/2017
6	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Quản lý và cung cấp dịch vụ vận hành tòa nhà	428,544,238	8,282,758,679	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0405/2019/BBH-HĐQT ngày 04/05/2019
7	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản	402,622,080	2,244,914,622	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1307/2019/NQ-HĐQT ngày 13/07/2019

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
8	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí quản lý		877,281,978	2,542,432,047	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 28/09/2019/NQ-HĐQT 28/09/2019
	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay	34,400,000,000			
9	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Thi công phần thân, phần xây thô và hoàn thiện trát mặt ngoài tòa nhà		11,495,301,818	30,929,503,637	Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 18/03/2016/NQ-ĐHĐCĐ 18/03/2016
10	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Thuê văn phòng			1,897,200,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 27/06/2017/NQ-HĐQT 27/06/2017
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Các khoản đi vay		80,000,000,000	376,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/09/2018; 1009/2018/NQ-ĐHĐCĐ 10/09/2018; 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Trả gốc vay	80,000,000,000			Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/09/2018; 1009/2018/NQ-ĐHĐCĐ 10/09/2018; 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Các khoản cho vay	100,000,000,000			
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Chi phí lãi vay	12,490,958,904	50,781,041,095	12,320,438,357	Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/09/2018; 1009/2018/NQ-ĐHĐCĐ 10/09/2018; 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Lãi thu từ cho vay	1,952,054,795			
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay		10,000,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 24/11/2020/NQ-HĐQT 24/11/2020
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology		Trả nợ gốc vay		9,500,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 24/11/2020/NQ-HĐQT 24/11/2020
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology		Chi phí lãi vay	12,328,767	82,876,712		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 24/11/2020/NQ-HĐQT 24/11/2020
12	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Hợp đồng thi công sơn bả trong nhà tòa nhà, chống thấm phào chỉ, trang trí phía ngoài		25,451,573,655	5,640,368,182	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 12/07/2019/NQ-HĐQT 12/07/2019
13	Công ty cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	87,960,445	679,842,464		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
14	Công ty TNHH Đầu tư SSF	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Thanh lý tài sản có định phát sinh trong kỳ		303,883,636		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 17/06/2020/NQ-HĐQT 17/06/2020
16	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản		71,848,500		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
17	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng căn hộ tại dự án Sunshine Riverside		25,171,896,446		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
18 Đỗ Thị Định	Thành viên Hội đồng Quản trị Kiểm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng căn hộ tại dự án Sunshine Riverside		11,254,022,432		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
19 Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng căn hộ tại dự án Sunshine Riverside		8,133,521,778		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
		Các khoản cho vay	190,250,000,000			
20 Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng căn hộ tại dự án Sunshine Riverside		22,547,809,130		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
21 Nguyễn Đình Đức	Em rể của Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng căn hộ tại dự án Sunshine Riverside		11,655,865,909		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
22 Nguyễn Thị Khánh Mỹ	Vợ của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng căn hộ			2,120,538,136	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 24/09/2019/NQ-HĐQT 24/09/2019
23 Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay		24,000,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 30/08/2020/NQ-HĐQT 30/08/2020
24 Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Thủ Thiêm	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cho thuê bất động sản dài hạn	368,000,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 19/02/2021/NQ-HĐQT 19/02/2021
25 Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên chủ chốt	Cung cấp dịch vụ suất ăn	126,763,636			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 30/01/2021/NQ-HĐQT 30/01/2021
26 Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BDS Đại Phát Lộc	Chồng của Tổng Giám đốc	Trả nợ gốc vay	16,763,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 30/01/2021/NQ-HĐQT 30/01/2021
B/ Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng						
1 Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng căn hộ tại dự án Sunshine Riverside	1,382,914,462	20,733,209,462		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
2 Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng căn hộ tại dự án Sunshine Riverside	1,238,629,837	18,587,626,837		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
3 Đỗ Thị Định	Thành viên Hội đồng Quản trị Kiểm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng căn hộ tại dự án Sunshine Riverside	618,310,192	9,276,205,192		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
4 Nguyễn Đình Đức	Em rể của Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng căn hộ tại dự án Sunshine Riverside	2,905,605,478	9,457,068,478		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
5	Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Chuyển nhượng căn hộ tại dự án Sunshine Riverside	446,771,244	6,705,553,244		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 161/02/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
6	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản	3,442,035,067	2,999,150,779	529,744,695	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 13/07/2019/NQ-HĐQT 13/07/2019
7	Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Thủ Thiêm	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Hợp đồng cho thuê bất động sản dài hạn	54,800,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 19/02/2021/NQ-HĐQT 19/02/2021
8	Công ty TNHH Đầu tư SSF	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Thanh lý tài sản cổ định phát sinh trong kỳ	334,272,000	334,272,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 17/06/2020/NQ-HĐQT 17/06/2020
	Trả trước cho người bán ngắn hạn			65,168,538,280	68,093,085,992	529,744,695	
1	Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Trả trước thực hiện Hợp đồng thi công Dự án Vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận	270,000,000,000	270,000,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 08/10/2020/NQ-HĐQT 08/10/2020
2	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí quản lý		1,238,314,573		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 28/09/2019/NQ-HĐQT 28/09/2019
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản			226,948,996,381	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 09/03/2018/NQ-HĐQT 09/03/2018
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp lắp đặt thiết bị cho dự án			8,416,690,972	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 09/10/2018/NQ-HĐQT ngày 09/10/2018
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Trả trước thực hiện Hợp đồng thi công tổng thầu dự án Sunshine City Sài Gòn	2,597,018,474,076	2,635,282,167,043		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 27/12/2018/NQ-DHĐCD 27/12/2018
	Phải thu ngắn hạn khác			2,867,018,474,076	2,906,520,481,616	235,365,687,353	
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh		1,219,085,590,755		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 28/12/2019/NQ-HĐQT ngày 28/12/2020
	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland		Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		28,639,539,020		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 28/12/2019/NQ-HĐQT ngày 28/12/2020
2	Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên kết	Đặt cọc mua cổ phần	960,000,000,000	960,000,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 20/05/2020/BB-DHĐCD và 20/05/2020/NQ-DHĐCD 20/05/2020
3	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	296,928,024	105,230,018		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
4	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	84,258,879	78,929,457		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	60,680,409	60,680,409		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
6	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	3,299,165	1,725,717		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
7	Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị	Ủy thác đầu tư			233,298,104,000	Thông qua tại nghị quyết ĐHCĐ số 01/11/2018/NQ-ĐHCĐ 01/11/2018
8	Đỗ Thị Hồng Nhung	Em gái Chủ tịch	Các khoản cho vay	190,250,000,000			Thông qua tại nghị quyết ĐHCĐ số 29/04/2021/NQ-HĐQT 29/04/2021
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Lãi thu từ cho vay	1,952,054,795			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 30/01/2021/NQ-HĐQT 30/01/2021
10	Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Thu tiền bán hàng	100,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 08/03/2021/NQ-HĐQT 08/03/2021
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Khoản Dynamic chuyển tiền chi hỗ trợ lương cho SSSG	14,647,521,391	14,647,521,391		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 20/06/2020/NQ-HĐQT 20/06/2020
	Phải thu dài hạn khác			1,167,394,742,663	2,222,619,216,767	233,298,104,000	
1	Công ty Cổ phần Marina 2	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh			700,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/3/2019/NQ-HĐQT 16/12/2019
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Công ty con	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh			550,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/12/2019/NQ-HĐQT ngày 16/12/2019
3	Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh			400,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/2/2019/NQ-HĐQT 16/12/2019
4	Công ty Cổ phần Sunshine RE	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh			350,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 16/12/2019/HĐQT 16/12/2019
						2,000,000,000,000	
	Phải trả người bán ngắn hạn						
1	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Hợp đồng thi công	7,496,084,402	19,096,084,402	3,948,905,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 12/07/2019/NQ-HĐQT 12/07/2019

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương Mại S-Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Hợp đồng cung cấp lắp đặt thiết bị	15,742,437,268	18,242,437,268	26,574,140,524	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 04/05/2018/NQ-HĐQT 04/05/2018
3	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Hợp đồng thi công	16,010,028,000	16,010,028,000	3,365,196,000	Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 18/03/2016/NQ-ĐHĐCĐ 18/03/2016
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp thiết bị và phẩm mềm quản lý doanh nghiệp	16,874,394,739	16,814,133,439		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 09/10/2018/NQ-HĐQT ngày 09/10/2018; 10/10/2020/NQ-HĐQT 10/10/2020
5	Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phi môi giới bất động sản	8,759,734,136	8,759,734,136	12,283,082,857	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 09/06/2017/NQ-HĐQT 09/06/2017
6	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Voucher giáo dục của Công ty	2,718,818,500	2,718,818,500		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 26/02/2019/NQ-HĐQT 26/02/2019
7	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Voucher giáo dục của Công ty	2,160,879,000	2,160,879,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 26/02/2019/NQ-HĐQT 26/02/2019
8	Công ty Cổ phần xây dựng Sunshine Việt Nam	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	843,233,356	746,989,756		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020
9	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phi dịch vụ quản lý tòa nhà	2,629,201,239	389,861,069	10,936,807,598	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 04/05/2019/BBH-HĐQT 04/05/2019
10	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phi quản lý	45,000,000		2,796,675,252	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 28/09/2019/NQ-HĐQT 28/09/2019
11	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ truyền thông, quảng cáo			711,577,753	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 27/06/2017/NQ-HĐQT 27/06/2017
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ môi giới bất động sản	95,881,893,676	96,232,222,637		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 03/09/2018/NQ-HĐQT 30/09/2018
	Phải trả ngắn hạn khác			169,161,704,316	181,171,188,207	60,616,384,984	
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí lãi vay	12,405,479,451	28,121,041,095	57,182,904,110	Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/09/2018; 16/10/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Ghi nhận công nợ đối trừ theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		6,968,541,683		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 17/06/2020/NQ-HĐQT ngày 17/06/2020; 21/05/2020/NQ-HĐQT 21/05/2020;
3	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Ghi nhận công nợ đối trừ theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		4,834,572,800		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 26/12/2020/NQ-HĐQT 26/12/2020
4	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền điện, tiền nước cho thuê bất động sản	162,694,113	144,754,113		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 02/01/2019/NQ-HĐQT 02/01/2019; 02/01/2020/NQ-HĐQT 02/01/2020

	Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ: 31/03/2021	Năm 2020	Năm 2019	Thẩm quyền quyết định
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí lãi vay	95,205,479	82,876,712		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2411/2020/NQ-HĐQT 24/11/2020
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác kinh doanh và phải trả khác	27,004,751,041	34,487,891,896		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1706/2020/NQ-HĐQT 17/06/2020; 2006/2020/NQ-HĐQT 20/06/2020
				39,668,130,084	74,639,678,299	57,182,904,110	
Chi phí phải trả ngắn hạn							
1	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí vận hành quản lý tòa nhà		12,016,104,234	20,541,192,838	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 0405/2019/BBH-HĐQT 04/05/2019; 3008/2020/NQ-HĐQT 30/08/2020
2	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Voucher giáo dục phải bỏ vào chi phí bán hàng		802,939,500	2,160,879,000	Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2602/2019/NQ-HĐQT 26/02/2019
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Hợp đồng thi công tổng thầu dự án Sunshine City Sài Gòn; Lãi tiền vay và trích trước chi phí dịch vụ môi giới bất động sản		613,426,717,683		Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 2712/2018/NQ-ĐHĐCĐ 27/12/2018
					626,245,761,417	22,702,071,838	
Vay ngắn hạn							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay		74,650,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 1706/2020/NQ-HĐQT ngày 17/06/2020
2	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay	34,400,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 3001/2021/NQ-HĐQT 30/01/2021
3	Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BDS Đại Phát Lộc	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Trả nợ gốc vay	16,763,000,000			Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 3001/2021/NQ-HĐQT 30/01/2021
4	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay	274,000,000,000	274,000,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2706/2017/NQ-HĐQT 27/06/2017
				325,163,000,000	348,650,000,000		
Vay dài hạn							
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay	376,000,000,000	456,000,000,000	376,000,000,000	Thông qua tại nghị quyết ĐHĐCĐ số 1009/2018/NQ-ĐHĐCĐ 10/09/2018; 1610/2020/NQ-HĐQT 16/10/2020
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chung thành viên quản lý chủ chốt	Các khoản đi vay	500,000,000	500,000,000		Thông qua tại nghị quyết HĐQT số 2411/2020/NQ-HĐQT 24/11/2020

