

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG 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.



SUNSHINE HOMES

# BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 17/06/2021)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 230./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25. tháng 11 năm 2021)

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

### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Trụ sở chính: Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 0247.302.5888

Email: [info@ssh.vn](mailto:info@ssh.vn)

Website: <https://ssh.vn>

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN 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: [customer@vfs.com.vn](mailto:customer@vfs.com.vn)

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

### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Bà Nguyễn Thị Phương Loan

Chức vụ: Kế toán trưởng

Số điện thoại: 0247.302.5888

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 17/06/2021)



**SUNSHINE HOMES**

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

**Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes  
**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:** 125.000.000 cổ phiếu  
**Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 1.250.000.000.000 đồng

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

**Công ty TNHH Deloitte Việt Nam**

**Địa chỉ trụ sở chính:** 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](http://www.deloitte.com/vn)

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt**

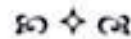
**Địa chỉ trụ sở chính:** Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

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

**Website:** [www.vfs.com.vn](http://www.vfs.com.vn)



## MỤC LỤC



I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	6
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....	7
1. Rủi ro về kinh tế .....	7
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù .....	10
4. Rủi ro về đợt chào bán.....	11
5. Rủi ro pha loãng.....	12
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	17
1. Thông tin chung về Công ty .....	17
2. Quá trình hình thành và phát triển .....	20
3. Cơ cấu tổ chức của tổ chức phát hành .....	21
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty .....	23
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. ....	32
6. Quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của tổ chức phát hành .....	35
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.....	41
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành .....	42
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài .....	43
10. Hoạt động kinh doanh .....	43
11. Chính sách đối với người lao động .....	68
12. Chính sách cổ tức .....	71
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất .....	71
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	71
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến 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
16. 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 Công ty .....	91
4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	93
VI.	THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....	96
1.	Thông tin về cổ đông sáng lập.....	96
2.	Thông tin về cổ đông lớn đến ngày 01/07/2021.....	96
3.	Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng .....	98
VII.	THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN .....	130
VIII.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	138
IX.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	138
X.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH .....	145
XI.	CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ .....	146
XII.	PHỤ LỤC.....	149



## DANH MỤC BẢNG BIỂU

☞ ◆ ☜

Bảng 1 : Ngành nghề kinh doanh của CTCP Phát triển Sunshine Homes .....	18
Bảng 2: Những cột mốc phát triển của Công ty.....	20
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 01/07/2021 .....	42
Bảng 4: Các dự án đã, đang và dự kiến phát triển.....	45
Bảng 5: Hình ảnh các dự án .....	45
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần trên báo cáo tài chính hợp nhất của SSH .....	49
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần trên báo cáo tài chính riêng của SSH.....	50
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp trên báo cáo hợp nhất của SSH .....	51
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp trên báo cáo riêng của SSH.....	52
Bảng 10: Tình hình tài sản Công ty mẹ .....	53
Bảng 11: Tình hình tài sản hợp nhất .....	54
Bảng 12: Tình hình bất động sản đầu tư trên báo cáo Công ty mẹ .....	54
Bảng 13: Tình hình bất động sản đầu tư trên báo cáo hợp nhất .....	55
Bảng 15: Tài sản dở dang dài hạn trên báo cáo hợp nhất.....	56
Bảng 16: Các hợp đồng lớn mà SSH đã được thực hiện, đã được ký kết và chưa thực hiện trong 02 năm từ năm 2019 đến nay.....	57
Bảng 17: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của SSH trong 02 năm từ năm 2019 đến nay .....	59
Bảng 14. So sánh một số công ty niêm yết hoạt động trong lĩnh vực bất động sản tại thời điểm 30/06/2021 .....	61
Bảng 18: Cơ cấu lao động tại thời điểm 30/09/2021 của Công ty.....	68
Bảng 19: Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh trên báo cáo riêng của Tổ chức phát hành năm 2019 – 2020 , 9 tháng đầu năm 2021 .....	73
Bảng 20: Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh trên báo cáo hợp nhất của Tổ chức phát hành năm 2019 – 2020 , 9 tháng đầu năm 2021 .....	74
Bảng 21: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng năm 2019 – 2020 và Quý 3 năm 2021 .....	78
Bảng 22: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh Hợp nhất năm 2019 – 2020 và .....	78
Bảng 24: Tình hình công nợ của Công ty mẹ.....	81
Bảng 25: Tình hình công nợ của toàn Công ty .....	81
Bảng 26: Các khoản phải thu của Công ty mẹ.....	81
Bảng 27: Các khoản phải thu của toàn Công ty .....	82
Bảng 28: Các khoản phải trả Công ty mẹ .....	83
Bảng 29: Các khoản phải trả của toàn Công ty .....	84
Bảng 30: Số dư thuế và các khoản phải nộp Nhà nước theo BCTC hợp nhất.....	88
Bảng 31: Các hệ số tài chính.....	90
Bảng 32: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	93
Bảng 33: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.....	131
Bảng 34: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	138



## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. 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: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

**Bà Nguyễn Thị Phương Loan** 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 thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 2409/2021/HĐTV/VFS-SSH ngày 24/09/2021 với Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes. 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 Phát triển Sunshine Homes cung cấp.



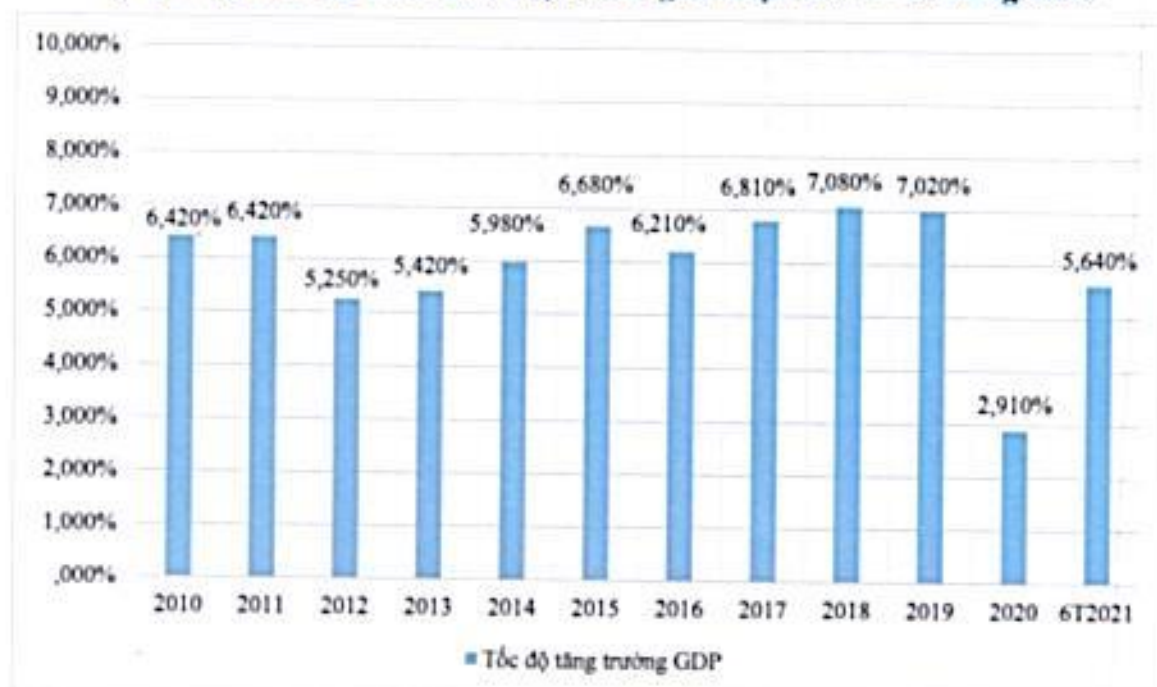
## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

#### ❖ Rủi ro Tăng trưởng kinh tế

Năm 2020 là một năm khó khăn đối với nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng khi dịch bệnh Covid-19 ngày càng bùng phát mạnh và diễn biến khó lường ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế - xã hội trong phạm vi toàn cầu. Theo Tổng cục Thống kê, GDP năm 2020 của Việt Nam tăng 2,91% so với năm 2019. Đây là mức tăng trưởng GDP thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 của Việt Nam, tuy nhiên trong tình hình kinh tế khó khăn chung, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam vẫn được coi là thành công khi thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới. Kết thúc 6 tháng đầu năm 2021, GDP Việt Nam tăng 5,64%, cao hơn tốc độ tăng 1,82% của 6 tháng đầu năm 2020 nhưng thấp hơn tốc độ tăng 7,05% và 6,77% của cùng kỳ năm 2018 và 2019. Sáu tháng đầu năm 2021, GDP Việt Nam đạt 5,64%, đây là mức tăng trưởng ấn tượng trong bối cảnh dịch Covid-19.

Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2009 – 6 tháng 2021



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Dịch Covid-19 bùng phát tại một số địa phương trên cả nước từ cuối tháng tư với những diễn biến phức tạp, khó lường đã đặt ra nhiều thách thức, rủi ro cho Việt Nam trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế”. Do đó, Ngân hàng Thế giới (WB) nhận định Việt Nam đang phải chịu tác động nặng nề hơn của đại dịch Covid-19 và điều chỉnh dự báo tăng trưởng kinh tế cả năm 2021 còn 4,8%.

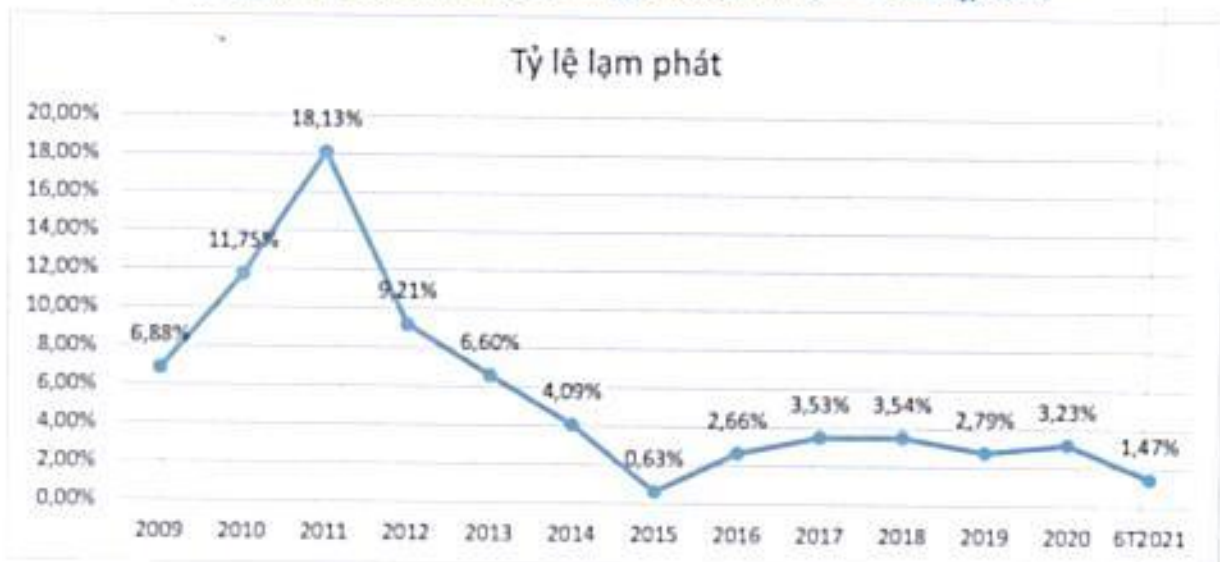


Hoạt động sản xuất kinh doanh của SSH chịu tác động bởi các yếu tố của tăng trưởng nền kinh tế, đặc biệt trong bối cảnh dịch bệnh hiện nay, khi Chính phủ đưa ra các chính sách phong tỏa, giãn cách tại các địa phương để phòng chống dịch làm gián đoạn quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. Nhận thức được những rủi ro về ảnh hưởng từ tăng trưởng kinh tế chung, SSH đã chủ động chuẩn bị các phương án hoạt động 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.

❖ **Rủi ro Lạm phát**

Năm 2020, nhìn chung, mặt bằng giá tăng khá cao so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên, với sự chi 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. Kết thúc 6 tháng đầu năm 2021, chỉ số CPI ghi nhận mức 1,47% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016 theo số liệu mới nhất từ Tổng cục Thống kê.

**Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2009 – 6 tháng 2021**



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty thông qua sự gia tăng các yếu tố đầu vào như chi phí xây dựng thị công, chi phí vận hành, chi phí marketing..... Nhằm giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Công ty luôn theo sát biến động của nền kinh tế, thường xuyên làm việc với các nhà thầu để đảm bảo giữ ổn định giá thành xây dựng công trình, tìm kiếm các nguồn cung cấp ổn định, quỹ đất sạch sẵn có nhằm tránh xảy ra những biến động bất thường về chi phí đầu vào.



### ❖ **Rủi ro Lãi suất**

Trong ngành kinh doanh bất động sản, lãi suất có vai trò rất quan trọng do biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn đầu tư dự án và sức mua của thị trường. 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 các dự án bất động sản. Do tác động của dịch bệnh Covid 19, nhiều doanh nghiệp và người dân gặp khó khăn trong sản xuất, kinh doanh đã dẫn đến tăng sức ép hạ lãi suất đối với hệ thống ngân hàng. Đồng thời nhu cầu vay vốn cũng giảm dẫn đến tăng trưởng tín dụng thấp. Theo thống kê, đến nay, Ngân hàng nhà nước đã 3 lần giảm lãi suất điều hành với tổng mức giảm 1.5 – 2%/năm, giảm 0,6 – 1%/năm trần lãi suất tiền gửi các kỳ hạn dưới 6 tháng, giảm 1,5%/năm trần lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên (hiện ở mức 4,5%/năm). Theo Ngân hàng nhà nước, mặt bằng lãi suất cho vay đã giảm khoảng 1%/năm trong năm 2020 và xu hướng giảm lãi suất này vẫn tiếp tục trong hơn nửa năm 2021 với mức giảm khoảng 0,55%/năm. Nhìn chung, chính sách điều hành lãi suất của Ngân hàng nhà nước hiện tại đang theo hướng giảm lãi suất để hỗ trợ cho người dân và doanh nghiệp trong tình cảnh khó khăn do dịch bệnh gây ra.

Để hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, SSH đưa ra các biện pháp tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm các dự án đã thực hiện, 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, SSH 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 kinh doanh bất động sản, SSH 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 và 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 SSH. 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 kinh doanh bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, SSH 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 là các doanh nghiệp Việt Nam như Tập đoàn VinGroup, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt, Tập đoàn Bitexco... và 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 SSH. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc các sản phẩm đẳng cấp, ứng dụng công nghệ 4.0 vào hoạt động giao dịch.

Công ty cũng đã và đang định hướng đến thực hiện phát triển các dự án bất động sản hạng sang, đa dạng về phân khúc, từ thấp tầng đến cao tầng, gồm cả bất động sản nhà ở và nghỉ dưỡng.

#### ❖ 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, 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... Việc tiến độ dự án bị chậm sẽ khiến cho dòng tiền của Công ty bị ảnh hưởng. Khi tiến độ dự án bị chậm, tiền thu từ khách hàng sẽ bị chậm, các chi phí phát sinh do chậm tiến độ dự án như chi phí lãi vay, chi phí nhân công, chi phí vận hành máy móc thiết bị ... sẽ tăng theo làm giảm hiệu quả của dự án. 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

SSH 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 các dự án bất động sản**

Trong giai đoạn tới, SSH đang và sẽ tiếp tục triển khai việc đầu tư hàng loạt các dự án BDS lớn nhằm nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường. Công ty 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.

**4. Rủi ro về đợt chào bán**

❖ **Rủi ro về đợt chào bán**

Rủi ro từ đợt chào bán này được xem là khá thấp vì đối tượng được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm là cổ đông hiện hữu, là đối tượng hiểu rất rõ định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như Ban lãnh đạo Công ty. Hơn nữa, thị trường chứng khoán Việt Nam hiện đang giao dịch sôi động, thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư nên khả năng bán hết số cổ phần dự kiến chào bán của Công ty là khả thi. Đây là yếu tố tích cực góp phần thành công của đợt chào bán.

Ngoài ra, với lợi thế về tiềm năng phát triển của ngành Bất động sản, xây dựng cùng với quyết tâm chào bán thành công đợt phát hành lần này, Chúng tôi tin rằng toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán đợt này sẽ được phân phối thành công để thực hiện đầu tư theo đúng kế hoạch mà Ban Lãnh đạo đã đề ra.



## 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 đến việc cổ phiếu của Công ty bị pha loãng, 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 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: 125.000.000 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 :

$$\text{Giá cổ phiếu sau khi pha loãng} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu sau khi chào bán}}$$

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 giá cổ phiếu

Trong đợt phát hành này, SSH chào bán 125.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Sau khi lượng cổ phiếu này chào bán, giá cổ phiếu của Công ty sẽ bị pha loãng với mức độ nhất định.

Giá cổ phiếu sau khi pha loãng được tính theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{t1})}{1 + I_1}$$

Trong đó:

$P_{tc}$ : Giá tham chiếu tại Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền.

$PR_{t-1}$ : Giá bình quân gia quyền của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền.

$PR_{t1}$ : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

$I_1$ : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Giả sử, giá bình quân gia quyền của cổ phiếu SSH tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền là 102.500 đồng/cổ phiếu và cổ phiếu phát hành



thêm được chào bán với giá 10.000 đồng, giá cổ phiếu của SSH sau khi pha loãng tính theo công thức:

$$\text{Giá điều chỉnh} = \frac{102.500 + (0,5 \times 10.000)}{1 + (0,5)} = 71.667 \text{ đồng/ CP}$$

Như vậy, việc phát hành thêm lượng cổ phiếu như trên sẽ làm pha loãng giá cổ phiếu của Công ty.

❖ Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) Công ty 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: 125.000.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu dự kiến sau chào bán: 375.000.000 cổ phiếu

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

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

Ví dụ:

Với giả định ngày 30/11/2021 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	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty dự kiến năm 2021	300.000.000.000
2	Số lượng cổ phiếu lưu hành vào thời điểm phát hành	250.000.000
3	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành	375.000.000
4	Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ sau khi phát hành (4) = {(2)x11 + (3)x1}/12	260.416.668
5	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2021 (dự kiến) khi chưa phát hành (5) = (1)/(2)	1.200



Stt	Nội dung	Giá trị
6	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2021 (dự kiến) khi hoàn thành đợt phát hành (6) = (1)/(4)	1.152

Thu nhập trên mỗi cổ phiếu trong năm 2021 của SSH sau khi Công ty chào bán cổ phiếu ra công chúng (tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành trong năm 2021) 1.152 đồng/cổ phiếu so với 1.200 đồng/cổ phiếu (giảm 4%) 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 SSH 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 cho cổ đông hiện hữu về lý thuyết không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của các cổ đông trong Công ty. Tuy nhiên, trong trường hợp cổ đông từ chối mua cổ phần sẽ dẫn tới việc pha loãng cổ phiếu và ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu. Khi cổ đông thực hiện quyền mua không hết hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết sẽ bị giảm xuống.

#### **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.

Đợt phát hành tăng vốn lần này, làm tăng quy mô tài sản, nguồn vốn, triển khai các hoạt động các dự án mới. 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, hỏa hoạn,... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại 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 VÀ CÁC CHỮ VIẾT TẮT

1. **“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.
2. **“Cổ phần”**: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
3. **“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.
4. **“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.
5. **“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.
6. **“Điều lệ Công ty”**: Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
7. **“Đại hội đồng cổ đông”**: Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
8. **“Hội đồng quản trị”**: Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
9. **“Ban kiểm soát”**: Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
10. **“Ban Tổng Giám đốc”**: Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
11. **“Vốn điều lệ”**: Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều lệ.
12. **“Tổ chức phát hành”**: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
13. **“Tổ chức tư vấn”**: Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt.
14. **“Tổ chức kiểm toán”**: Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

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

▪ 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/SSH	: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
▪ DHDCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
▪ HDQT	: Hội đồng quản trị
▪ BKS	: Ban kiểm soát
▪ BTGD	: Ban Tổng Giám đốc
▪ BCTC	: Báo cáo tài chính
▪ TSCĐ	: Tài sản cố định
▪ TSLĐ	: Tài sản lưu động
▪ VCSH	: Vốn chủ sở hữu
▪ DT	: Doanh thu
▪ 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
▪ CPI	: Chỉ số giá tiêu dùng
▪ Giấy CNDKDN	: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
▪ Số CMND	: Số chứng minh nhân dân
▪ VDL	: Vốn điều lệ
▪ CP	: Cổ phiếu
▪ CD	: Cổ đông
▪ DVT	: Đơn vị tính
▪ VND	: Đồng Việt Nam
▪ CBNV	: Cán bộ nhân viên
▪ BDS	: Bất động sản
▪ PCCC	: Phòng cháy chữa cháy
▪ KPIs	: Chỉ số đánh giá hiệu quả công việc



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

##### 1. Thông tin chung về Công ty

- Tên đầy đủ : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**
- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SUNSHINE HOMES DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : SSH



- Logo của Công ty : **SUNSHINE HOMES**
- Địa chỉ trụ sở : Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 0247.302.5888
- Website : <https://ssh.vn>
- Mã cổ phiếu : SSH
- Sản đăng ký giao dịch: UPCoM
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Định - Tổng Giám đốc
- Giấy chứng nhận ĐKDN: số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 17/06/2021.
- Vốn điều lệ đăng ký: 2.500.000.000.000 đồng (Hai nghìn năm trăm tỷ đồng)
- Vốn điều lệ thực góp: 2.500.000.000.000 đồng (Hai nghìn năm trăm tỷ đồng)
- Ngày trở thành công ty đại chúng: 15/06/2021.
- Ngành nghề kinh doanh: Theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 17/06/2021, ngành nghề kinh doanh của SSH bao gồm:



**Bảng 1 : Ngành nghề kinh doanh của CTCP Phát triển Sunshine Homes**

STT	Mã ngành	Tên ngành
1.	<b>4101</b> (Chính)	<b>Xây dựng nhà ở</b>
2.	7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình)
3.	5510	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
4.	4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại
5.	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
6.	6810	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
7.	6820	Tư vấn, mô giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Dịch vụ mô giới bất động sản; - Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; - Dịch vụ tư vấn bất động sản; - 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)
8.	4311	Phá dỡ
9.	4312	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ hoạt động rà phá bom mìn và các hoạt động tương tự)
10.	4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
11.	4321	Lắp đặt hệ thống điện



STT	Mã ngành	Tên ngành
12.	4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: -Lắp đặt hệ thống ống tưới nước, hệ thống lò sưởi và điều hòa nhiệt độ hoặc máy móc công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng kỹ thuật dân dụng; -Lắp đặt hệ thống thiết bị công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng như: +Thang máy, cầu thang tự động, +Các loại cửa tự động, +Hệ thống đèn chiếu sáng, +Hệ thống hút bụi, +Hệ thống âm thanh
13.	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến Bán buôn xi măng Bán buôn gạch xây, ngói, cát, đá, sỏi Bán buôn kính xây dựng Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh Bán buôn sơn, véc ni
14.	7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển (Trừ cho thuê máy bay và kính khí cầu)
15.	4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
16.	7310	Quảng cáo (Trừ quảng cáo thuốc lá)
17.	4102	Xây dựng nhà không để ở
18.	8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
19.	4211	Xây dựng công trình đường sắt
20.	4212	Xây dựng công trình đường bộ
21.	4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí



## 2. Quá trình hình thành và phát triển

Trải qua hơn 06 năm xây dựng và phát triển, Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đã và đang khẳng định vị trí của mình, tạo nên thương hiệu có uy tín trên thị trường Bất động sản, xây dựng và dịch vụ. Các dự án đã và đang triển khai của Công ty bao gồm: Sunshine Center, Sunshine City Hà Nội, Sunshine Diamond River và Sunshine Wonder Villas.

**Bảng 2: Những cột mốc phát triển của Công ty**

Những cột mốc phát triển quan trọng	
2015	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam được thành lập ngày 09/03/2015 với vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh, tư vấn và cho thuê bất động sản; xây dựng nhà ở, hạ tầng xã hội; lắp đặt hệ thống xây dựng.
2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 15/01/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.</li> <li>Ngày 29/01/2016, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.</li> <li>Ngày 30/03/2016, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine chính thức đổi lại tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam.</li> <li>Tháng 09/2016, Công ty chuyển trụ sở về tầng 43, tòa nhà Keangnam Landmark 72, Phạm Hùng, Hà Nội.</li> <li>Tháng 09/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã ký kết Hợp đồng hợp tác phát triển thương hiệu, theo đó cho phép Công ty sử dụng nhãn hiệu và tên thương mại Sunshine thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.</li> <li>Tháng 09/2016, Công ty chính thức ra mắt và giới thiệu dự án Sunshine Center (quận Nam Từ Liêm) trên thị trường. Dự án do Công ty là Nhà đầu tư thứ nhất, đại diện liên danh chủ đầu tư, liên danh cùng Công ty TNHH Mai Trang.</li> </ul>
2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 10/2018, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng.</li> </ul>
2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 10/2019: Công ty chuyển trụ sở chính về tòa nhà Sunshine Center - 16 Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội, đại bản doanh mới của Tập đoàn Sunshine.</li> <li>Ngày 09/12/2019, Công ty và Công ty Samsung Vina đã ký kết thỏa thuận về việc cung ứng các giải pháp nhà ở thông minh cho các dự án cao cấp của Công ty.</li> </ul>



Những cột mốc phát triển quan trọng	
<b>2020</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 09/01/2020, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thỏa thuận hợp tác sử dụng nền tảng Sunshine App - nền tảng mua bán, đầu tư, kinh doanh BDS.</li> <li>Tháng 3/2020, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư tài chính - bất động sản 4.0 – với tên gọi Sunshine Fintech, theo đó sản phẩm đầu tư là các dự án bất động sản cao cấp của Công ty.</li> <li>Ngày 30/10/2020, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 89,2% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát với giá mua là 2.187.450.000.000 đồng, tương đương 37,71% Tổng tài sản SSH tại thời điểm 31/12/2019. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30/10/2020.</li> </ul>
<b>2021</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 15/06/2021, Công ty trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 2853/UBCK-GSDC của UBCKNN.</li> <li>Ngày 17/06/2021, Công ty chính thức đổi tên từ “Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam” thành “Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes”.</li> <li>Ngày 20/7/2021, Công ty đã được Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch 250.000.000 cổ phiếu, và ngày 04/08/2021, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn Upcom với mã chứng khoán SSH.</li> </ul>

### 3. Cơ cấu tổ chức của tổ chức phát hành

#### 3.1. Trước thời điểm cơ cấu lại (trước 30/10/2020)

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes được tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, tuân thủ theo Luật Doanh Nghiệp. Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes hoạt động gồm trụ sở chính và 01 văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh. Cơ sở quản trị và điều hành của Công ty là Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

#### **Trụ sở chính:**

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 0247.302.5888
- Website: [sscg.com.vn](http://sscg.com.vn)

**Văn phòng đại diện:**

- Tên: Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh – Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam
- Địa chỉ: Tầng 36, Tòa nhà Bitexco Financial, số 02 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**3.2. Sau thời điểm cơ cấu lại (Sau 30/10/2020)**

Theo Nghị quyết số 24/NQ-DHDCD/XDSS ngày 24/10/2020, Đại hội đồng Cổ đông quyết định thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư ANNA). Theo thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ làm việc và sửa đổi Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2020/HDCNVG/SSG-SSH vào ngày 15/10/2020, các bên đã thống nhất về việc Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của CTCP Sunshine Homes tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát. Tại ngày 30/10/2020, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 88,2% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát từ CTCP Sunshine Homes – bên liên quan của Công ty với giá mua là 2.178.000.000.000 VND. Ngoài ra, tại ngày 30/10/2020, Công ty cũng đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 01% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát từ bà Đỗ Thị Hồng Nhung với giá mua là 9.450.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 3110/2020/HDCNVG/ĐTHN-XDSS ngày 30/10/2020. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30/10/2020. Đồng thời, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát sở hữu 94% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình cũng trở thành công ty con gián tiếp của SSH từ ngày 30/10/2020.



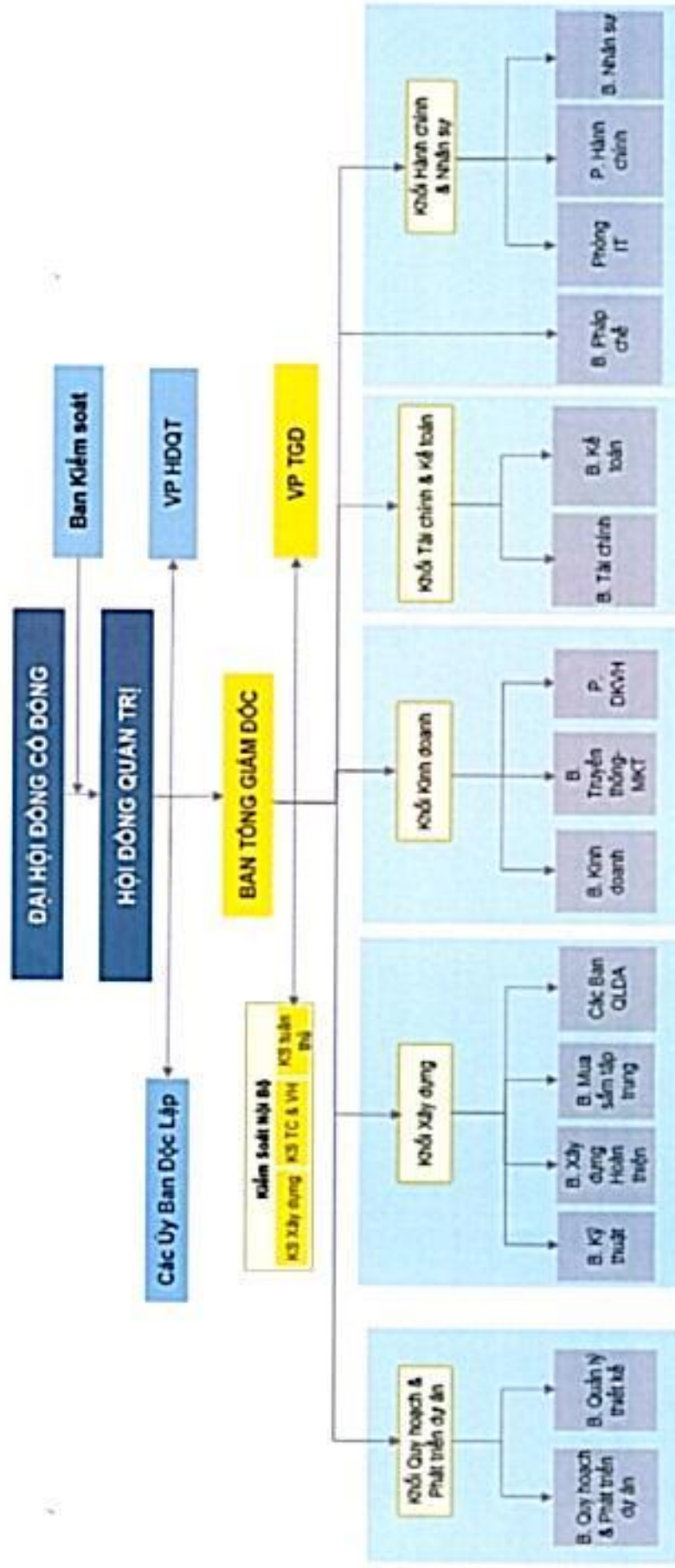


Hiện tại, Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes hiện đang hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con theo Luật Doanh nghiệp 2020 với hai công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân Đình - Chủ đầu tư dự án Sunshine City Hà Nội (SSH sở hữu gián tiếp 89,56% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân Đình thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát).

#### 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes được tổ chức và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 ("**Luật Doanh Nghiệp**"), bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ.

### Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



(Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)



**Diễn giải chức năng của Bộ máy quản lý Công ty:**

- a. **Đại hội đồng cổ đông:** là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn định hướng phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, quyết định việc đầu tư, kinh doanh, chuyển nhượng, thế chấp giá trị lớn, quyết định việc sáp nhập, hợp nhất, chia, tách công ty, bầu ra bộ máy quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty.
- b. **Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội cổ đông mà không được ủy quyền. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ quyết định chiến lược phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm; xây dựng cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ, đưa ra các các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

**Cơ cấu HĐQT đương nhiệm:**

STT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	
2	Bà Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT	Thành viên điều hành
3	Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT	Thành viên điều hành
4	Ông Lương Thành Long	Thành viên độc lập HĐQT	Thành viên không điều hành
5	Ông Nguyễn Xuân Anh	Thành viên HĐQT	Thành viên không điều hành

- c. **Các 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. Các ủy ban độc lập gồm có:
  - **Ủy ban đầu tư:** Ủy ban đầu tư có nhiệm vụ xây dựng quy trình, yêu cầu, tiêu chí, thực hiện đánh giá hiệu quả, khả thi các dự án đầu tư và tham vấn cho Hội đồng quản trị. Phối hợp với Ban Tổng Giám đốc trong việc đề xuất nội dung, hình thức, tiến độ thực hiện các dự án đầu tư trình Hội đồng quản trị xem xét và phê duyệt.



- Ủy ban kinh doanh: Ủy ban kinh doanh có nhiệm vụ đánh giá hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, đánh giá tính hiệu quả của hoạt động điều hành sản xuất, kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc. Báo cáo Hội đồng quản trị về việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh mà Hội đồng quản trị giao phó cho Ban Tổng Giám đốc.

- d. 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 hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. 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 có 3 thành viên, nhiệm kỳ 5 năm.

**Cơ cấu Ban kiểm soát đương nhiệm:**

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Trần Đăng Khoa	Thành viên Ban kiểm soát
3	Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên Ban kiểm soát

e. 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, lập và quản lý sổ cổ đông, 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.
- 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.



- f. **Ban Tổng Giám đốc:** là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và pháp luật về toàn bộ việc tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty.

**Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc hiện tại gồm:**

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
2	Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
5	Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

**Diễn giải chức năng của các bộ phận nghiệp vụ:**

Các phòng/ban, bộ phận trong Công ty thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc được hiệu quả và đúng pháp luật.

**Khối Quy hoạch & Phát triển dự án:**

Khối Quy hoạch & Phát triển dự án bao gồm Ban Quy hoạch và Phát triển dự án và Ban Quản lý thiết kế.

a. **Ban Quy hoạch & 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; triển khai và 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;
- Quản lý, giám sát và đánh giá các sản phẩm thiết kế quy hoạch, thiết kế concept, thiết kế cơ sở.

#### **Khởi Xây dựng:**

Khởi Xây dựng bao gồm Ban Kỹ thuật, Ban Xây dựng hoàn thiện, Ban Mua sắm tập trung và Các Ban Quản lý dự án.

##### **a. Ban Kỹ thuật**

- Thực hiện việc kiểm soát và thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế kết cấu, thiết kế bản vẽ thi công và các biện pháp thi công;
- Kiểm soát việc lập dự toán và yêu cầu điều chỉnh nếu cần;
- Quản lý, giám sát, đánh giá chất lượng và tiến độ 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**

- Tư vấn chuyên môn về các vấn đề liên quan đến vật tư, thiết kế và thi công xây dựng hoàn thiện.
- Tổ chức quản lý thực hiện các chức năng quản lý thiết kế, giải pháp vật tư, lựa chọn nhà thầu và giám sát thi công liên quan đến phần xây dựng hoàn thiện công trình.

##### **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;
- Đánh giá, lựa chọn nhà thầu; đàm phán và thực hiện ký kết hợp đồng với các nhà thầu;



- 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 đầu tư xây dựng 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:**

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

**a. Ban Kinh doanh**

- Tham mưu, chịu trách nhiệm trước Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị về các hoạt động kinh doanh, quản lý – điều hành mảng công việc được giao phụ trách;
- Xây dựng chiến lược kinh doanh, kế hoạch triển khai chi tiết, chính sách bán hàng, giá bán sản phẩm các dự án được giao trên cơ sở tham mưu của các bộ phận trực thuộc nhằm đảm bảo lợi nhuận cao nhất cho Công ty;
- Quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của các kênh phân phối, xây dựng kế hoạch và chính sách quản lý của từng kênh; đảm bảo hoàn thành tốt các chỉ tiêu về doanh số...

**b. Ban Marketing – Truyền thông**

- Tham mưu giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc, HĐQT để quản lý, điều hành trong lĩnh vực Marketing các sản phẩm, dịch vụ mà công ty thực hiện;
- Xây dựng, hoạch định, phát triển chiến lược marketing phù hợp với chiến lược kinh doanh các dự án của công ty, 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.

**c. 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 khách hàng;
- Triển khai công tác chăm sóc khách hàng (tư vấn, giải đáp thắc mắc; xử lý các khiếu nại, yêu cầu phát sinh của khách hàng trong suốt quá trình từ lúc khách hàng bắt đầu ký thỏa thuận đặt cọc đến khi hoàn tất bàn giao BĐS;
- Quản lý công nợ của khách hàng mua BĐS;
- Đề xuất và triển khai thực hiện các chương trình hậu mãi.

#### **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;
- Thực hiện phân tích, dự báo tình hình tài chính Công ty, lập kế hoạch tài chính ngắn, trung và dài hạn cho Công ty;
- Phân tích và lập kế hoạch ngân sách và kế hoạch nhu cầu huy động vốn, đề xuất các biện pháp và hình thức 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;
- Tham mưu quản lý, sử dụng vốn, theo dõi đánh giá sự vận động của vốn kinh doanh qua mọi hình thái và tham mưu các vấn đề liên quan, quản lý rủi ro..

##### **b. Ban Kế toán**

- Thực hiện công tác hạch toán kế toán, quản lý tài sản và công nợ của Công ty, lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế và các báo cáo liên quan cho các Cơ quan hữu quan, 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 Hành chính & Nhân sự**

##### **a. Ban Pháp chế**



- Tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng giám đốc về những vấn đề pháp lý liên quan đến công tác tổ chức, quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, xây dựng, sửa đổi bổ sung Điều lệ công ty, các nội quy, quy chế, quy định nội bộ;
  - Tư vấn hoặc tham mưu thuê tư vấn pháp luật đối với các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, đánh giá rủi ro môi trường đầu tư, kinh doanh đối với các dự án đầu tư của công ty;
  - Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty, đại diện công ty làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.
- b. Phòng IT**
- Quản trị hệ thống CNTT nội bộ Công ty;
  - Hỗ trợ quản lý tài sản, trang thiết bị CNTT; xây dựng và quản lý bộ cấu hình cơ bản cho từng loại trang thiết bị CNTT theo mục đích sử dụng;
  - Hỗ trợ người dùng, cài đặt phần mềm ứng dụng, hướng dẫn sử dụng cho từng người dùng; tiếp nhận yêu cầu và xử lý các sự cố trong quá trình sử dụng phần mềm, vận hành máy tính, hệ thống phần cứng.
- 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;
- Quản lý nhân sự như: lập hồ sơ theo hợp đồng lao động, xây dựng quy chế tuyển dụng, thực hiện chế độ BHXH, BHYT, chế độ phép, thôi việc, kỷ luật... hồ sơ lý lịch và giấy tờ văn thư; Tổ chức thực hiện công tác lễ tân, tổ chức hội nghị, liên hoan ... công việc hành chính khác theo sự phân công của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

Trước và sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020), cơ cấu quản lý và bộ máy tổ chức của Tổ chức phát hành không có sự thay đổi, cụ thể: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes được tổ chức và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội Nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014, bao gồm:

- + Đại hội đồng cổ đông;
  - + Hội đồng quản trị;
  - + Ban kiểm soát;
  - + Ban Tổng Giám đốc;
  - + Các phòng ban nghiệp vụ tương tự như hiện nay.
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 Công ty mẹ trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại

- Trước thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020):

**Công ty mẹ sở hữu trực tiếp (từ 09/2019 đến 10/2020)**

- + Tên công ty : Công ty Cổ phần Sunshine Homes
- + Ngày thành lập : 28/10/2015
- + Địa chỉ : Tầng 10, Tòa nhà Sunshine Center, số 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 11 ngày 14/06/2021
- + Vốn điều lệ : 15.000 tỷ đồng
- + 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 13/09/2019 – 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%
- Sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) và đến hiện tại: Công ty không có công ty mẹ.

**5.2. Danh sách những Công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại**

**a. Công ty con**

- Trước thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020): Công ty không có công ty con
- Sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) và hiện nay:

**Công ty con sở hữu trực tiếp (từ 10/2020 đến nay)**

- + Tên công ty : Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
- + Ngày thành lập : 14/06/2018
- + Địa chỉ : Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.
- + Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0108325719 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 14/06/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 13/11/2020
- + Vốn điều lệ : 4.145 tỷ đồng
- + Hoạt động kinh doanh chính : Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

- + Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết : 0%  
của Công ty này tại Tổ chức  
phát hành
- + Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết : 95,27%  
của Tổ chức phát hành tại công  
ty này

**Công ty con sở hữu gián tiếp (từ tháng 10/2020 đến nay)**

- + Tên công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
- + Ngày thành lập : 15/09/2016
- + Địa chỉ : Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng,  
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội,  
Việt Nam
- + Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0107565644 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà  
Nội cấp lần đầu ngày 15/09/2016, đăng ký thay đổi  
lần thứ 5 ngày 15/12/2020
- + Vốn điều lệ : 1.000 tỷ đồng
- + Hoạt động kinh doanh chính : Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- + Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết : 0%  
của Công ty này tại Tổ chức  
phát hành
- + Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát : 89,56%(\*)  
hành tại công ty này
- + Tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức : 94%  
phát hành tại công ty này

(\* ) Công ty sở hữu gián tiếp thông qua việc mua 95,27% phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư ANNA) từ Công ty Cổ phần Sunshine Homes – bên liên quan của Công ty và bà Đỗ Thị Hồng Nhung với tổng giá trị đầu tư 2.337,45 tỷ đồng. Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát là cổ đông sở hữu 94% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Chủ đầu tư dự án Sunshine City Hà Nội. Như vậy, cho đến nay, Công ty sở hữu gián tiếp 89,56% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình.



Cả hai công ty con trên đang có đại diện theo pháp luật là bà Đỗ Thị Hồng Nhung – em gái ruột ông Đỗ Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty.

b. Công ty liên doanh, liên kết: Trước, sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) và hiện nay, Công ty có 1 công ty liên doanh, liên kết:

**Công ty Cổ phần Sunshine AM (từ 10/2018 đến nay)**

- Tên công ty : Công ty Cổ phần Sunshine AM
- Ngày thành lập : 20/09/2018
- Địa chỉ : Tầng 4, 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 : 0108440863 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/09/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 06/08/2021
- Vốn điều lệ : 2.000 tỷ đồng
- Hoạt động kinh doanh chính : Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
- 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. : tỷ lệ sở hữu gián tiếp 22,76%, tỷ lệ biểu quyết 27,15% (\*)

(\*) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Sunshine AM từ tháng 10/2018 với mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh với các lĩnh vực Công ty CP Sunshine AM hoạt động. Tuy nhiên do chuyển đổi định hướng kinh doanh nên trong từ năm 2020 Công ty đã chuyển nhượng bớt cổ phần Công ty CP Sunshine AM, cụ thể: tại 31/12/2019, Công ty sở hữu trực tiếp 13,43%, đến ngày 31/12/2020, Công ty sở hữu trực tiếp 10,07% vốn góp của CTCP Sunshine AM. Hiện tại tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty tại Công ty Cổ phần Sunshine AM là 0% và sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (công ty con của Công ty) là 22,76%.

**6. Quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của tổ chức phát hành**

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu Tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/3/2015 với vốn điều lệ ban đầu

là 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng).

Sau sáu năm hoạt động và 02 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:

**Đợt góp vốn thành lập: 100 tỷ 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 09/3/2015;
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu: 1.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ đông góp vốn: 03 cổ đông.
- Chi tiết góp vốn:

Ngày hoàn thành	Tên cổ đông	Số cổ phần đăng ký mua	Số tiền đã góp vốn (VND)
04/06/2015	Nguyễn Thanh Trà	20.000	2.000.000.000
	Bùi Văn Tư	20.000	2.000.000.000
	Đình Hữu Thành	960.000	96.000.000.000
<b>Tổng</b>		<b>10.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

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

**Đợt 1: Tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng**

- Căn cứ pháp lý:
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 2601/2016/NQ-DHDCD/XDSS ngày 26/01/2016;
  - + Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106784499 thay đổi lần thứ 6 ngày 05/02/2016 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp.



- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 100.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 500.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 4.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 400.000.000.000 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 Anh Tuấn	96.000.000.000
2	Đỗ Thị Hồng Nhung	2.000.000.000
3	Đỗ Văn Bắc	2.000.000.000
<b>Tổng</b>		<b>100.000.000.000</b>

- Số lượng cổ đông tham gia mua cổ phần: 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 hoàn thành	Tên cổ đông	Số cổ phần được quyền mua	Số cổ phần đăng ký mua	Số tiền đã góp vốn (VND)
29/01/2016	Đỗ Anh Tuấn	3.840.000	3.840.000	384.000.000.000
	Đỗ Thị Hồng Nhung	80.000	80.000	8.000.000.000
	Đỗ Văn Bắc	80.000	80.000	8.000.000.000
<b>Tổng</b>				<b>400.000.000.000</b>

**Đợt 2: Tăng vốn điều lệ từ 500 tỷ đồng lên 2.500 tỷ đồng**

- Căn cứ pháp lý:
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 2709/2018/NQ-ĐHĐCĐ/XDSS ngày 27/09/2018;
  - + Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106784499 thay đổi lần thứ 9 ngày 29/10/2018 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 500.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 2.500.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 20.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 2.000.000.000.000 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 Anh Tuấn	480.000.000.000
2	Đỗ Thị Hồng Nhung	10.000.000.000
3	Đỗ Văn Bắc	10.000.000.000
<b>Tổng</b>		<b>500.000.000.000</b>

- Số lượng cổ đông tham gia mua cổ phần: 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 (triệu đồng)
29/10/2018	Đỗ Anh Tuấn	19.200.000	19.200.000	1.920.000.000.000
	Đỗ Thị Hồng Nhung	400.000	400.000	40.000.000.000
	Đỗ Văn Bắc	400.000	400.000	40.000.000.000
<b>Tổng</b>				<b>2.000.000.000.000</b>



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:

+ Tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt góp vốn:

Stt	Đợt góp vốn	Giá trị vốn tăng thêm (Triệu đồng)	Nội dung	Số tiền thực tế sử dụng (đồng)
1	Đợt 1: Góp vốn thành lập năm 2015	100.000	<b>Kế hoạch</b>	<b>100.000.000.000</b>
			Tạm ứng cho ông Nguyễn Thanh Trà để tìm kiếm dự án (1)	43.000.000.000
			Tạm ứng/Thanh toán cho các nhà thầu, nhà cung cấp; mua sắm tài sản cố định phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty	58.223.202.201
			<b>Tổng cộng</b>	<b>101.223.202.201</b>
			<b>Chênh lệch (4)</b>	<b>1.223.202.201</b>
2	Đợt 2: Tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng	400.000	<b>Kế hoạch</b>	<b>400.000.000.000</b>
			Tạm ứng cho bà Nguyễn Thị Lê Trang và ông Mai Ngọc Tú để tìm kiếm dự án (2)	120.000.000.000
			Bổ sung vốn lưu động cho dự án Sunshine Center (thanh toán tiền lương trực tiếp và gián tiếp, mua sắm nguyên vật liệu xây dựng, thanh toán nhà cung cấp, nhà thầu và thuê đất cho dự án); đầu tư mua sắm tài sản cố định và hợp tác đầu tư dự án Sunshine Center	280.629.153.118
			<b>Tổng</b>	<b>400.629.153.118</b>
			<b>Chênh lệch (4)</b>	<b>629.153.118</b>
3	Đợt 3: tăng vốn từ 500 tỷ đồng lên 2.500 tỷ đồng	2.000.000	<b>Kế hoạch</b>	<b>2.000.000.000.000</b>
			Ủy thác đầu tư cho ông Đỗ Văn Bắc (3)	1.232.500.000.000
			Góp vốn vào CTCP Sunshine AM	268.600.000.000
			Bổ sung vốn lưu động cho dự án Sunshine Center (thanh toán tiền	508.475.093.685



Stt	Đợt góp vốn	Giá trị vốn tăng thêm (Triệu đồng)	Nội dung	Số tiền thực tế sử dụng (đồng)
			lương trực tiếp và gián tiếp, mua sắm nguyên vật liệu xây dựng, thanh toán nhà cung cấp, nhà thầu phục vụ cho dự án): Đầu tư mua sắm tài sản cố định và hợp tác đầu tư dự án Sunshine Center	
			<b>Tổng</b>	<b>2.009.575.093.685</b>
			<b>Chênh lệch (4)</b>	<b>9.575.093.685</b>

(1) Sau khi xem xét các điều kiện, hoàn cảnh thực tế và đánh giá khả năng thực hiện các giao dịch ủy thác đầu tư, Công ty đã thu hồi lại số tiền tạm ứng dự án là 43 tỷ đồng từ Ông Nguyễn Thanh Trà và cùng với nguồn khác của Công ty để tạm ứng/thanh toán công nợ cho các nhà thầu dự án Sunshine Center với số tiền là 21,66 tỷ đồng và góp vốn vào CTCP Tập đoàn Sunshine với số tiền là 22,22 tỷ đồng.

(2) Sau khi xem xét các điều kiện, hoàn cảnh thực tế và đánh giá khả năng thực hiện các giao dịch ủy thác đầu tư, Công ty đã thu hồi lại số tiền ủy thác với tổng số tiền là 120 tỷ đồng từ hai cá nhân bao gồm; Nguyễn Thị Lê Trang (65 tỷ đồng), Mai Ngọc Tú (55 tỷ đồng) và cùng với nguồn tiền khác của Công ty để thanh toán công nợ cho các nhà thầu dự án Sunshine Center với số tiền là 44,3 tỷ đồng và góp vốn vào CTCP Tập đoàn Sunshine với số tiền là 98 tỷ đồng.

(3) Sau khi xem xét các điều kiện, hoàn cảnh thực tế và đánh giá khả năng thực hiện các giao dịch ủy thác đầu tư, Công ty đã thu hồi lại số tiền ủy thác và cùng với nguồn tiền khác của Công ty để ủy thác đầu tư cho CTCP Marina 3, CTCP Bất động sản Thịnh Gia và Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang với số tiền lần lượt là: 600 tỷ đồng, 400 tỷ đồng, 415 tỷ đồng.

(4) 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.

#### **+ Ý kiến của tổ chức kiểm toán**

Theo Báo cáo kiểm toán số 0430/VN1A-HN-BC ngày 24/11/2020 tại 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, Công ty TNHH Deloitte Việt Nam đã đưa ra ý kiến như sau: “*Theo ý kiến của chúng tôi, 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”.

Ngày 26/10/2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 2610/2020/QĐ-ĐHĐCĐ đã thông qua việc thay đổi mệnh giá cổ phần của Công ty là 10.000 đồng/cổ phần và đã được điều chỉnh tại Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106784499 thay đổi lần thứ 11 ngày 28 tháng 10 năm 2020.

Trước khi mua lại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát cho đến nay, SSH không thay đổi vốn điều lệ.

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

TT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	SSH Góp vốn/thoái vốn			Thời gian thực hiện
			Giá trị (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Phương thức	
<b>I</b>	<b>SSH góp vốn</b>					
1	Công ty cổ phần Sunshine AM	2.000.000	268.600	13,43%	Góp vốn bằng tiền	2018
2	Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine	8.500.000	415.000	4,88%	Góp vốn bằng tiền	2017; 2018
3	Công ty cổ phần Marina 2	1.000.000	415.000	41,3%	Nhận chuyển nhượng cổ phần	2019
4	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	4.145.000	2.337.450	95,27%	Nhận chuyển nhượng cổ phần	2020
<b>II</b>	<b>SSH thoái vốn</b>					
1	Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine	8.500.000	415.000	4,88%	Chuyển nhượng cổ phần	2019
2	Công ty cổ phần Marina 2	1.000.000	415.000	41,3%	Chuyển nhượng cổ phần	2019
3	Công ty cổ phần Sunshine AM	2.000.000	268.600	13,43%	Chuyển nhượng cổ phần	2020; 2021

**8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành**
**❖ 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 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 01/07/2021**
*Mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần*

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước, nước ngoài</b>			
<b>1</b>	<b>Trong nước</b>	<b>138</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100</b>
1.1	Nhà nước	0	0	0
1.2	Tổ chức	0	0	0
1.3	Cá nhân	138	250.000.000	100
<b>2</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1	Tổ chức nước ngoài	0	0	0
2.2	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0
2.3	Cá nhân	0	0	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>138</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100</b>
<b>II</b>	<b>Cổ đông lớn, cổ đông khác</b>			
1	Cổ đông lớn	2	177.500.000	71
2	Cổ đông khác	136	72.500.000	29
	<b>Tổng cộng</b>	<b>138</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100%</b>

*(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 01/07/2021 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)*

- ❖ **Cổ phiếu ưu đãi:** Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.
- ❖ **Các loại chứng khoán khác:** Không có



- ❖ Trước và sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020): số lượng cổ phiếu phổ thông, ưu đãi, chứng khoán khác của SSH không thay đổi cho đến hiện tại.

#### 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Hiện tại, Công ty có ngành nghề (mã ngành 6810 – Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê) chưa có hướng dẫn cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa. Theo đó, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua việc xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 0% và sửa đổi bổ sung nội dung này tại Điều 8.10 Điều lệ Công ty.

Về vấn đề này, UBCKNN đã có công văn số 3443/UBCK-PTTT ngày 8/7/2021 về việc đã nhận được hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty ở mức 0% đầy đủ, hợp lệ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Tại thời điểm hiện tại, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes là 0%.

#### 10. Hoạt động kinh doanh

Trước thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020), SSH không có công ty con. Hoạt động kinh doanh của SSH tập trung chủ yếu triển khai xây dựng Dự án **Sunshine Center** – dự án do SSH làm chủ đầu tư. Dự án bắt đầu triển khai xây dựng từ năm 2016 và đã bắt đầu bàn giao đưa vào sử dụng từ năm 2019.

Ngày 30/10/2020, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 89,2% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30/10/2020. Đồng thời, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát là công ty mẹ nắm giữ 94% vốn cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, do đó Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình là công ty con sở hữu gián tiếp của SSH. Như vậy, sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020), hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành (SSH) bao gồm hoạt động của Công ty mẹ và 2 công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, với các hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine Center (Công ty mẹ làm chủ đầu tư) và Dự án Sunshine City Hà Nội (Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình làm chủ đầu tư). Tại thời điểm cơ cấu lại, Dự án Sunshine City Hà Nội đang trong giai đoạn bàn giao một phần dự án, và dự kiến hoàn thành bàn giao phần còn lại trong năm 2021.

Ngoài ra, trong năm 2020, Công ty cũng đầu tư gián tiếp vào các dự án Sunshine Diamond River và Sunshine Wonder Villas. Cả hai dự án này đều đang trong quá trình thi công xây dựng, và dự kiến bàn giao trong năm 2022 và 2023.

Vào ngày 07/10/2021 và ngày 13/10/2021 Công ty đã thanh toán 150.000.000.000 đồng thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 3010/2020/HDCNVG/SSG-XDSS với Công ty Cổ phần Sunshine Homes, theo đó nâng tỷ lệ sở hữu của SSH tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát lên 95,27%.

#### 10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

❖ Giới thiệu về sản phẩm, dịch vụ và các hoạt động kinh doanh chính của Công ty Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes là một trong những doanh nghiệp bất động sản có kinh nghiệm và uy tín. Hiện tại, Công ty đang tập trung phát triển phân khúc bất động sản cao cấp, với 4 dòng sản phẩm chính:

- Sunshine Apartment - căn hộ hạng sang;
- Sunshine Villas - biệt thự thấp tầng;
- Sunshine Sky Villas - biệt thự trên không;
- Văn phòng và trung tâm thương mại cho thuê

#### ❖ Các dự án đang triển khai

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đã và đang trong quá trình hoàn thành việc sở hữu, nhận chuyển giao và hợp tác kinh doanh 4 dự án sau:



**Bảng 4: Các dự án đã, đang và dự kiến phát triển**

STT	Tên dự án	Vị trí	Tổng diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng mức đầu tư dự kiến (tỷ đồng)	Tình trạng Dự án
1	Sunshine Center	Nam Từ Liêm, Hà Nội	6.695	1.800	Đã bàn giao đưa vào sử dụng
2	Sunshine City Hà Nội	Tây Hồ, Hà Nội	21.702	4.400	Đã bàn giao đưa vào sử dụng
3	Sunshine Diamond River	Quận 7, TP.HCM	112.585	20.000	Đang triển khai
4	Sunshine Wonder Villas	Tây Hồ, Hà Nội	110.542	5.300	Đang triển khai

**Bảng 5: Hình ảnh các dự án**



**Dự án Sunshine Center**



**Dự án Sunshine Diamond River**



**Dự án Sunshine City Hà Nội**



**Dự án Sunshine Wonder Villas**



**10.1.1. Dự án Sunshine Center: Dự án đầu tư trực tiếp, trong đó Công ty là Nhà đầu tư thứ nhất, đại diện liên danh Chủ đầu tư**

Dự án Sunshine Center là sản phẩm đầu tiên của Công ty, được mệnh danh là “toà nhà của ánh sáng và công nghệ” hiện đại bậc nhất Việt Nam, công nghệ chiếu sáng hiện đại bậc nhất đã mang đến vẻ đẹp rực rỡ cho tòa nhà cũng như một diện mạo độc đáo cho toàn bộ khu vực. Dự án đã hoàn thành xây dựng, nghiệm thu và bàn giao cho khách hàng từ năm 2019. Đây là tiền đề quan trọng để Công ty tiếp tục thực hiện những dự án trong tương lai, với quy mô và chất lượng không ngừng được nâng cao.

**• Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Center:**

- Tên pháp lý của Dự án: “Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở” tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.
- Tên thương mại của Dự án: Sunshine Center;
- Vị trí: Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Quy mô: Dự án có quy mô 6.695 m<sup>2</sup> đất, trong đó bao gồm 1.277 m<sup>2</sup> đất mở đường theo quy hoạch; gồm 2 tòa tháp 30 tầng, trong đó có 5 tầng thương mại (diện tích sàn 15.144 m<sup>2</sup>), 8 tầng văn phòng (diện tích sàn 23.604 m<sup>2</sup>) và 214 căn hộ.
- Tổng mức đầu tư: 1.800 tỷ đồng; Nguồn vốn đầu tư từ vốn tự có, vốn vay và vốn khác.
- Liên danh đầu tư với Công ty TNHH Mai Trang (được chấp thuận đầu tư theo Quyết định số 4007/QĐ-UBND ngày 21/07/2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội).
  - + Giá trị hợp đồng hợp tác đầu tư: 1.200 tỷ đồng là khoản tiền mà SSH góp vốn vào liên danh.
  - + Tỷ lệ phân chia lợi nhuận của SSH: SSH phân chia lại cho Công ty TNHH Mai Trang quyền sở hữu 2.047,5 m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại, văn phòng và căn hộ cho thuê; quyền sử dụng khai thác 1.000 m<sup>2</sup> diện tích tầng kỹ thuật áp mái; doanh thu từ việc bán 2.517,75 m<sup>2</sup> sản nhà ở và 01 căn hộ penthouse thuộc dự án Sunshine Center.
- Đơn vị thi công: Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (Vinaconex 1).
- Tình trạng: Dự án bắt đầu triển khai xây dựng từ năm 2016 và đã bắt đầu bàn giao đưa vào sử dụng từ năm 2019. Đến hết quý II năm 2021, Công ty đã ghi nhận khoảng 83% doanh thu thuộc phần được hưởng từ hợp đồng hợp tác đầu tư từ dự án này.



### 10.1.2. Dự án Sunshine City Hà Nội

Đây là Dự án Công ty đầu tư gián tiếp từ tháng 10/2020 thông qua Công ty con là Công ty TNHH Đầu tư nhà Hưng Thịnh Phát. Dự án Sunshine City Hà Nội là dự án có quy mô lớn nhất của Công ty tính đến thời điểm hiện tại. Dự án nằm trong khu đô thị Nam Thăng Long, thừa hưởng đầy đủ tiện ích trong khu vực; có thể nhìn ra Hồ Tây với không gian thoáng đãng, cầu Nhật Tân, sông Hồng, Công Viên Bách Thảo... Chung cư Sunshine City hội tụ đầy đủ những yếu tố đẳng cấp và khác biệt, và tự tin khẳng định là dự án bất động sản đáng sống bậc nhất trong khu vực. Dự án đang trong quá trình bàn giao cho khách hàng, là bước đà vững chắc để Công ty có những bước phát triển nhảy vọt trong tương lai.

- **Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine City Hà Nội:**

- Tên pháp lý dự án: Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23-CT thuộc khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II) phường Đông Ngạc và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Tên thương mại dự án: Dự án Sunshine City Hà Nội;
- Vị trí: Phường Đông Ngạc và Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
- Quy mô: Dự án có diện tích đất 21.702 m<sup>2</sup>, được xây dựng gồm 6 tòa nhà cao 40 tầng, với 3 tầng hầm có tổng diện tích 55.958m<sup>2</sup> và 263.612 m<sup>2</sup> sàn xây dựng của tầng nổi và 1791 căn hộ, shophouse.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con gián tiếp của Công ty.
- Đơn vị thi công: Công ty Cổ phần Xây dựng Hòa Bình.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 4.400 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện từ vốn tự có, vốn vay và nguồn vốn khác.
- Tình trạng: Dự án được triển khai xây dựng từ tháng 11/2017, bắt đầu bàn giao vào năm 2020 và dự kiến hoàn thành bàn giao phần còn lại trong năm 2021. Năm 2020, doanh thu từ dự án này là 4.500 tỷ đồng (chiếm khoảng 58% doanh thu dự kiến của dự án), tuy nhiên Công ty chỉ hợp nhất phần doanh thu phát sinh từ ngày 30/10/2020 (hơn 1.200 tỷ đồng).

### 10.1.3 Dự án Sunshine Diamond River

Đây là Dự án Công ty đầu tư gián tiếp từ năm 2020 thông qua việc đặt cọc mua 26,07% cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý tài sản AMG (Công ty sở hữu 50% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Big Gain – Chủ đầu tư dự án Sunshine Diamond River). Như vậy, Công ty sẽ sở hữu gián tiếp 13,04% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Big Gain. Công ty vẫn đang có kế hoạch tiếp tục nâng cao tỷ lệ sở hữu Dự án thông qua việc



gia tăng sở hữu cổ phần của công ty chủ đầu tư.

Khoản đặt cọc này chưa chuyển thành khoản thanh toán cổ phần chính thức do điều kiện chuyển nhượng chính thức gắn với việc bên chuyển nhượng và công ty mục tiêu phải đáp ứng các điều kiện về pháp lý dự án để đảm bảo hiệu quả đầu tư. Dự kiến thời hạn thực hiện thanh toán tiền mua cổ phần chính thức chậm nhất ngày 31/12/2021.

• **Thông tin về Dự án Sunshine Diamond River:**

- Tên pháp lý của Dự án: Dự án Khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh;
- Quy mô: Dự án có diện tích đất 112.585 m<sup>2</sup>, được xây dựng gồm 8 tòa nhà cao 40 tầng, với 3 tầng hầm diện tích 115.000m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng tầng nổi 620.992 m<sup>2</sup>, với tổng cộng 3.142 căn hộ;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 20.000 tỷ đồng, nguồn vốn thực hiện từ vốn tự có, vốn vay và nguồn vốn khác;
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty TNHH Đầu tư Big Gain
  - + Mã số doanh nghiệp: 0314303005, đăng ký lần đầu ngày 21/03/2017;
  - + Địa chỉ: Tầng 36, Bitexco Financial Tower, Số 2 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;
  - + Vốn điều lệ: 5.212 tỷ đồng;
- Đơn vị thi công: Công ty Cổ phần Xây dựng SCG.
- Tiến độ dự án: Dự án đang trong quá trình triển khai thi công xây dựng; Tháp B, Tháp C dự kiến bàn giao vào cuối năm 2021; các tòa tháp còn lại dự kiến bàn giao từ năm 2022 đến 2023.

**10.1.4. Dự án Sunshine Wonder Villas**

Đây là Dự án Công ty đầu tư gián tiếp thông qua việc mua 45% cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - chủ đầu tư dự án Sunshine Wonder Villas.

Khoản đặt cọc này chưa chuyển thành khoản thanh toán cổ phần chính thức do điều kiện chuyển nhượng chính thức gắn với việc bên chuyển nhượng và công ty mục tiêu phải đáp ứng các điều kiện về pháp lý dự án để đảm bảo hiệu quả đầu tư. Dự kiến thời hạn thực hiện thanh toán tiền mua cổ phần chính thức chậm nhất ngày 31/12/2021.

• **Thông tin về Dự án Sunshine Wonder Villas**

- Tên pháp lý dự án: theo quy hoạch điều chỉnh đang được Công ty trình cơ quan Nhà nước;



- Tên thương mại dự án: Sunshine Wonder Villas
  - Vị trí: Lô đất CT+TH, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng – Quận Tây Hồ & Phường Đông Ngạc, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;
  - Quy mô: Dự án có diện tích đất 110.542 m<sup>2</sup>, gồm 238 căn biệt thự, 1 khu trường học có diện tích đất 46.543 m<sup>2</sup>, và 1 tầng hầm nổi thông với diện tích 112.170 m<sup>2</sup> sàn xây dựng;
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: ~5.300 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện dự án từ vốn tự có, vốn vay và vốn khác.
  - Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
    - + Mã số doanh nghiệp: 0108268436, đăng ký lần đầu ngày 09/05/2018;
    - + Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;
    - + Vốn điều lệ: 1.000 tỷ đồng.
  - Đơn vị thi công: Công ty Cổ phần Xây dựng Hòa Bình.
  - Tiến độ dự án: Dự án đang trong quá trình triển khai, dự kiến bàn giao đầu năm 2022.
- ❖ **Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh:**  
 Chu kỳ hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Công ty thông thường theo vòng đời hoạt động của Dự án đầu tư. Doanh thu được ghi nhận tập trung khi dự án bất động sản được hoàn thành và tiến tới bàn giao cho người mua. Đồng thời, Công ty cũng luôn thực hiện tìm kiếm các dự án khác để thực hiện gói đầu các dự án nhằm đem lại doanh thu liên tục và tạo ra sự tăng trưởng trong tương lai.
- ❖ **Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ qua các năm**

**Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần trên báo cáo tài chính hợp nhất của SSH**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		9 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1. Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	211.529	13,44	1.502.657	99,66	1.006.292	81,94
2. Doanh thu cho thuê điện	1.359.703	86,4	-	-	195.583	15,93



Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		9 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
tích sản thương mại và tầng hầm						
3. Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	39	-	2.653	0,18	17.570	1,43
4. Doanh thu khác	2.581	0,16	2.385	0,16	8.564	0,7
<b>Tổng Doanh thu thuần</b>	<b>1.573.852</b>	<b>100</b>	<b>1.507.695</b>	<b>100</b>	<b>1.228.009</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và hợp nhất Quý 3/2021 của SSH)

**Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần trên báo cáo tài chính riêng của SSH**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		9 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1. Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	211.529	13,44	280.948	95,23	64.088	22,07
2. Doanh thu phí quản lý dự án	-	-	10.585	3,59	27.182	9,36
3. Doanh thu cho thuê diện tích sản thương mại và tầng hầm	1.359.703	86,4	-	-	195.583	67,36
4. Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	39	-	1.096	0,37	884	0,3
5. Doanh thu khác	2.581	0,16	2.385	0,81	2.611	0,91
<b>Tổng Doanh thu thuần</b>	<b>1.573.852</b>	<b>100</b>	<b>295.014</b>	<b>100</b>	<b>290.348</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán riêng năm 2020 và riêng Quý 3/2021 của SSH)

Doanh thu tại Công ty mẹ bao gồm doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, dịch vụ quản lý dự án, cho thuê sản thương mại, tầng hầm; dịch vụ quản lý tòa nhà



và các dịch vụ khác. Doanh thu thuần năm 2020 tại Công ty mẹ là 295 tỷ đồng, trong đó, doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản là 281 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn nhất tại doanh thu thuần (95%), tăng 32% so với năm 2019 (211 tỷ đồng). Đóng góp chính cho doanh thu chuyển nhượng bất động sản của Công ty mẹ chủ yếu đến từ dự án Sunshine Center (dự án do SSH làm chủ đầu tư).

Sau khi cơ cấu lại, doanh thu của CTCP Phát triển Sunshine Homes gồm doanh thu từ Công ty mẹ và 2 công ty con. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty mẹ và các công ty con đều là kinh doanh bất động sản, trong đó, chuyển nhượng bất động sản là hoạt động đóng góp lớn nhất vào doanh thu hợp nhất. Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản hợp nhất năm 2020 đạt 1.502 tỷ đồng, tăng hơn 610% so với năm 2019 do năm 2019 dự án Sunshine Center mới hoàn thành nên Công ty mới chỉ bàn giao cho khách hàng và ghi nhận một phần doanh thu từ dự án Sunshine Center. Ngoài ra, năm 2020 bên cạnh dự án Sunshine Center, Công ty sau hợp nhất còn hoàn thành và ghi nhận một phần doanh thu từ dự án Sunshine City (dự án do Công ty con là chủ đầu tư). Đây là dự án có quy mô lớn hơn nhiều và đóng góp hơn 1.200 tỷ đồng doanh thu vào doanh thu hợp nhất trong năm 2020. Quý 3 năm 2021, Công ty hợp nhất tiếp tục ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản và cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm tại 02 Dự án Sunshine Center và Sunshine City lần lượt là 34 tỷ đồng (tương ứng tỷ lệ 14,28% doanh thu thuần) và 195 tỷ đồng (tương ứng tỷ lệ 81,86% doanh thu thuần).

Lũy kế 9 tháng đầu năm 2021, doanh thu thuần hợp nhất đạt 1.228 tỷ đồng, tăng 468% so với doanh thu năm 2020 và đạt 61,4% kế hoạch năm 2021.

❖ Cơ cấu lợi nhuận gộp qua các năm:

**Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp trên báo cáo hợp nhất của SSH**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		9 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1. Lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	65.631	10,27	544.702	102,8	353.199	69,68
2. Lợi nhuận gộp từ hoạt động cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm	573.192	89,71	(1.177)	(2,22)	155.229	30,63
3. Lợi nhuận gộp từ dịch vụ quản lý tòa nhà	-	-	(11.762)	(0,22)	(2.987)	(0,59)
4. Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	-	-	-	-	(3.178)	(0,63)



Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		9 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
5. Lợi nhuận gộp từ doanh thu khác	78	0,01	(1.880)	(0,36)	4.602	0,91
<b>Tổng cộng</b>	<b>638.901</b>	<b>100</b>	<b>529.883</b>	<b>100</b>	<b>506.865</b>	<b>100</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)*

**Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp trên báo cáo riêng của SSH**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		9 tháng năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1. Lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	65.631	10,27	80.954	110,46	(5.340)	(3,38)
2. Lợi nhuận gộp từ dịch vụ quản lý dự án	-	-	962	1,31	355	1,57
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm	573.192	89,71	(1.176)	(1,60)	162.095	102,86
4. Lợi nhuận gộp từ dịch vụ quản lý tòa nhà	-	-	(7.582)	(10,34)	(750)	(1,51)
5. Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản và dự phòng hàng tồn kho	-	-	-	-	(223)	(0,14)
6. Lợi nhuận gộp từ doanh thu khác	78	0,01	133	0,18	947	(3,38)
<b>Tổng cộng</b>	<b>638.901</b>	<b>100</b>	<b>73.291</b>	<b>100</b>	<b>157.798</b>	<b>100</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán riêng năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)*

## 10.2. Tài sản

Từ ngày 30/10/2020, SSH đã hoàn thành việc đầu tư góp vốn với tỷ lệ 89,2% vào Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát, theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát trở thành công ty con và CTCP Đầu tư Xây dựng Xuân Đình trở thành công ty con gián tiếp. Do đó, Công ty phát sinh thêm Báo cáo tài chính hợp nhất – thể hiện



tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty mẹ (SSH) và các công ty con.

**a. Tài sản hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính và tài sản vô hình**

**Bảng 10: Tình hình tài sản Công ty mẹ**

*Đơn vị: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	2019		2020		30/09/2021	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>48.516</b>	<b>29.302</b>	<b>70.871</b>	<b>46.011</b>	<b>70.871</b>	<b>41.910</b>
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	22.355	21.557	22.355	21.078
1.2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	48.353	29.289	48.353	24.454	48.353	20.832
1.3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	163	13	163	-	163	-
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>7.698</b>	<b>7.698</b>	<b>8.698</b>	<b>8.698</b>	<b>8.698</b>	<b>8.548</b>
2.1	Quyền sử dụng đất	7.698	7.698	7.698	7.698	7.698	7.698
2.2	Phần mềm máy tính	-	-	1.000	1.000	1.000	850
<b>Tổng cộng</b>		<b>56.214</b>	<b>37.000</b>	<b>79.569</b>	<b>54.709</b>	<b>79.569</b>	<b>50.458</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán riêng năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)*

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn tại Công ty mẹ là xe ô tô với nguyên giá tại năm 2019, 2020 và 9 tháng 2021 đều là 48,35 tỷ đồng.
- Quyền sử dụng đất là giá trị quyền sử dụng đất của Nhà biệt thự Vườn Đào tại phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội.

**Bảng 11: Tình hình tài sản hợp nhất**

*Đơn vị: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	2019		2020		30/09/2021	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	48.516	29.302	522.735	488.376	516.367	466.839
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	445.202	441.383	438.834	425.657
1.2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	48.353	29.289	77.294	46.985	77.294	41.182
1.3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	163	13	239	8	239	-
2	Tài sản cố định vô hình	7.698	7.698	11.698	11.698	11.698	11.098
2.1	Quyền sử dụng đất	7.698	7.698	7.698	7.698	7.698	7.698
2.2	Phần mềm máy tính	-	-	4.000	4.000	4.000	3.400
<b>Tổng cộng</b>		<b>56.214</b>	<b>37.000</b>	<b>534.433</b>	<b>500.075</b>	<b>528.065</b>	<b>477.937</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)*

**b. Bất động sản đầu tư**

**Bảng 12: Tình hình bất động sản đầu tư trên báo cáo Công ty mẹ**

*Đơn vị: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	2019		2020		30/09/2021	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Bất động sản đầu tư cho thuê	65.770	60.606	95.106	88.139	66.088	57.860
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	64.255	59.114	93.591	86.952	64.255	56.615
1.2	Tài sản khác	1.515	1.492	1.515	1.186	1.833	1.245

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán riêng năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)*



Nhà cửa, vật kiến trúc năm 2020 tại Công ty mẹ bao gồm Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội (nguyên giá: 64.254.561.227 đồng) và sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội (nguyên giá: 29.336.306.860 đồng)

**Bảng 13: Tình hình bất động sản đầu tư trên báo cáo hợp nhất**

*Đơn vị: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	2019		2020		30/09/2021	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>	65.770	60.606	106.713	99.718	94.736	85.974
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	64.255	59.114	105.198	98.532	92.903	84.729
1.2	Tài sản khác	1.515	1.492	1.515	1.186	1.833	1.245

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)*

Nhà cửa, vật kiến trúc năm 2020 theo báo cáo hợp nhất bao gồm Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội (nguyên giá: 64.254.561.227 đồng); Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Nam Từ Liêm, Hà Nội (nguyên giá: 29.336.306.860 đồng) và Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Bắc Từ Liêm, Hà Nội (nguyên giá: 11.606.938.502 đồng)

**c. Tài sản dở dang dài hạn**

**Bảng 14: Tài sản dở dang dài hạn theo báo cáo tài chính riêng**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
1	Dự án Sunshine Center – 16 Phạm Hùng (*)	82	64.503	91.868
2	Khác	-	329	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>82</b>	<b>64.832</b>	<b>91.868</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán riêng năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)*

(\*) Thể hiện giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa cho thuê và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center.



**Bảng 15: Tài sản dở dang dài hạn trên báo cáo hợp nhất**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
1	Dự án Sunshine City	-	77.813	80.023
2	Dự án Sunshine Center	-	64.503	91.867
3	Dự án khác	82	329	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>82</b>	<b>142.645</b>	<b>171.890</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)*

Bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (“Dự án Sunshine Center”), dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (“Dự án Sunshine City”).

### 10.3. Thị trường hoạt động

Địa bàn kinh doanh của CTCP Phát triển Sunshine Homes là toàn bộ lãnh thổ Việt Nam. Tuy nhiên, từ khi thành lập đến nay, Công ty đang tập trung phát triển các dự án tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty và công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

### 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 thời gian qua, Công ty ghi dấu ấn trên thị trường bất động sản từ Dự án Sunshine Center (Công ty liên danh đầu tư với Công ty TNHH Mai Trang). Dự án tọa lạc tại số 16 đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Dự án được kết nối thuận lợi với trục đường Xuân Thủy – Cầu Giấy vào trung tâm thành phố, kèm theo đó là tuyến Metro Nhón – Ga Hà Nội. Dự án cung cấp các căn hộ đa dạng về diện tích và loại hình, từ những căn Studio nhỏ gọn, Officelet đa năng, căn hộ chuẩn mực cho đến những căn Penthouse xa hoa, đẳng cấp, đáp ứng tất cả nhu cầu của khách hàng. Dự án bắt đầu triển khai xây dựng từ năm 2016 và đã bắt đầu bàn giao đưa vào sử dụng từ năm 2019. Đến hết quý II năm 2021, Công ty đã ghi nhận khoảng 83% doanh thu nhận được từ hợp đồng hợp tác đầu tư từ dự án này.

Tiếp theo sự thành công của Dự án Sunshine Center, Công ty tiếp tục ghi tên với Dự án Sunshine City do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – công ty con của Công ty (kể từ thời điểm cơ cấu lại – 30/10/2020) làm chủ đầu tư. Dự án tọa lạc tại ô đất



IA.23-CT thuộc khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II) phường Đông Ngạc và phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Năm 2020, Công ty ghi nhận hơn 1.200 tỷ đồng doanh thu từ Dự án này, Đến hết quý II năm 2021, Công ty đã ghi nhận 908 tỷ đồng doanh thu.

Hiện nay, Công ty đang tiếp tục đầu tư 02 Dự án lớn là Dự án Sunshine Diamon River và Dự án Sunshine Wonder Villas thông qua việc M&A các Công ty là chủ đầu tư của Dự án này.

#### 10.5. Các hợp đồng lớn

Trước, sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) và cho đến thời điểm hiện tại, các hợp đồng lớn của SSH không thay đổi, cụ thể như sau:

**Bảng 16: Các hợp đồng lớn mà SSH đã được thực hiện, đã được ký kết và chưa thực hiện trong 02 năm từ năm 2019 đến nay**

S T T	Giá trị hợp đồng (Triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào đầu ra	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với TV HDQT, BKS, BGD, CDL	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
<b>I. Hợp đồng đầu vào</b>							
1	11.953	2018	2019- nay	Cung cấp thiết bị	CN Công ty TNHH Schindler Việt Nam tại Hà Nội	Bên liên quan của TV HDQT	Không có
2	8.213	2019	2019- nay	Thi công xây dựng	Công ty cổ phần Contech Group	Không có	Không có
3	6.318	2018	2019- nay	Cung cấp thiết bị	Công ty cổ phần đầu tư B&B	Không có	Không có
4	15.722	2018	2019- nay	Cung cấp thiết bị	Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine tech	Bên liên quan của TV HDQT và BGD	Không có
5	69.465	2018	2019- nay	Cung cấp thiết bị	Công ty cổ phần dịch vụ thương mại S- MART	Không có	Không có
6	194.668	2017	2019- nay	Cung cấp thiết bị	Công ty Cổ Phần HASKY	Không có	Không có



S T T	Giá trị hợp đồng (Triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào đầu ra	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với TV HDQT, BKS, BGD, CDL	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
<b>I. Hợp đồng đầu vào</b>							
7	22.754	2018	2019- nay	Thiết kế, thi công	Công ty cổ phần Phú Thành	Không có	Không có
8	7.530	2019	2019- nay	Cung cấp thiết bị, thi công xây dựng	Công ty cổ phần SUNSHINE AM	Bên liên quan của TV HDQT và BGD	Không có
9	967.821	2016	2019- nay	Thi công xây dựng	Công ty cổ phần Sunshine Homes	Bên liên quan của TV HDQT và BGD	Không có
10	6.456	2018	2019- nay	Cung cấp thiết bị và thi công	Công ty cổ phần THH DECOR	Không có	Không có
11	38.053	2019; 2020	2019- nay	Thi công xây dựng	Công ty cổ phần xây dựng SCG	Bên liên quan của TV HDQT và BGD	Không có
12	51.754	2019	2019- nay	Cung cấp và lắp đặt thiết bị	Công ty CP Tập đoàn Sunshine	Bên liên quan của TV HDQT và BGD	Không có
13	29.393	2017	2019- nay	Thi công Hệ thống PCCC	CTCP Tư vấn Đầu tư phát triển Xây dựng và Thiết bị Phòng cháy chữa cháy	Không có	Không có
14	12.032	2018	2019- nay	Cung cấp thiết bị	Công ty TNHH TM & SX Tường Việt	Không có	Không có
15	15.346	2020	2019- nay	Cung cấp và thi công	Công ty TNHH TM Ánh Ngọc Thanh	Không có	Không có



S T T	Giá trị hợp đồng (Triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào đầu ra	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với TV HDQT, BKS, BGD, CDL	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
-------------	--	------------------------	------------------------------	---	-------------------------	---	---

**I. Hợp đồng đầu vào**

16	160.950	2020	2019- nay	Hợp tác đầu tư	CTCP Sao Ánh Dương	Bên liên quan của TV HDQT, BGD	Không có
----	---------	------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------------------------	----------

**II. Hợp đồng đầu ra:** Công ty thực hiện phân phối trực tiếp sản phẩm, dịch vụ cho các cá nhân có nhu cầu thông qua hệ thống bán hàng của Công ty, do vậy Công ty không có các hợp đồng đầu ra lớn.

(Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)

**10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn**

Trước, sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) và cho đến thời điểm hiện tại, các khách hàng, nhà cung cấp lớn của SSH không thay đổi, cụ thể như sau:

**Bảng 17: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của SSH trong 02 năm từ năm 2019 đến nay**

Stt	Tên khách hàng	Giá trị giao dịch/Doanh thu/doanh số mua hàng (%) (*)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm,dịch vụ	Mối quan hệ với TV HDQT, BKS, BGD, CDL của TCPH
<b>I</b>	<b>Khách hàng</b>				
1	Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	40,37	2019	Cho thuê diện tích sàn thương mại	Không liên quan
2	Công ty TNHH tư vấn đầu tư Nguyễn Bình	25,02	2019; 2021	Cho thuê diện tích sàn thương mại	Không liên quan
3	Công ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng Việt Mỹ	28,77	2019	Cho thuê diện tích sàn thương mại	Không liên quan
<b>II</b>	<b>Nhà cung cấp lớn</b>				
1	CN Công ty TNHH Schindler Việt Nam tại Hà Nội	1,03	2019-nay	Cung cấp thiết bị	Không liên quan
2	Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine tech	2,97	2020-nay	Cung cấp thiết bị	Bên liên quan của TV HDQT và BGD



Stt	Tên khách hàng	Giá trị giao dịch/Doanh thu/doanh số mua hàng (%) (*)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với TV HDQT, BKS, BGD, CDL của TCPH
3	Công ty cổ phần dịch vụ thương mại S-MART	4,83	2019-nay	Cung cấp thiết bị	Không liên quan
4	Công ty Cổ Phần HASKY	9,01	2019; 2020	Cung cấp thiết bị	Không liên quan
5	Công ty cổ phần Phú Thành	1,74	2019-nay	Thiết kế và thi công	Không liên quan
6	Công ty cổ phần Sunshine Homes	32,49	2019-nay	Thi công xây dựng	Bên liên quan của TV HDQT và BGD
7	Công ty CP Tập đoàn Sunshine	21,22	2019-nay	Cung cấp và lắp đặt thiết bị	Bên liên quan của TV HDQT và BGD
8	Công ty CP Tư vấn Đầu tư phát triển Xây dựng và Thiết bị Phòng cháy chữa cháy	1,7	2019-nay	Thi công Hệ thống PCCC	Không liên quan
10	Công ty cổ phần Contech Group	5,63	2021	Thiết kế và thi công	Không liên quan
12	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	24,39	2021	Thi công xây dựng	Bên liên quan của TV HDQT và BGD

(Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)

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

### 10.7. Vị thế của Công ty trong ngành

#### ❖ Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành

Về thương hiệu: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes là doanh nghiệp thuộc nhóm bất động sản được thành lập vào năm 2015, mặc dù tuổi đời còn non trẻ nhưng 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 Center, với quy mô 214 căn hộ. Công ty đang đầu tư hàng loạt những dự án bất động sản khác có quy mô lớn như Sunshine City Hà Nội (SSH sở hữu gián tiếp sau thời điểm cơ cấu lại - 30/10/2020), Sunshine Diamond River, Sunshine Wonder Villas. Sunshine Homes đã trở thành một “thương hiệu” mà khi nhắc tới người ta đã hình dung ra những dự án cao cấp và siêu cao cấp, dù ở dòng sản phẩm nào cũng đều tạo ra những chuẩn mực mới làm hài lòng khách hàng, dù là tầng lớp tinh hoa, siêu giàu khắt khe nhất, làm thay da đổi thịt vùng đất, khu vực mà nó hiện hữu.



Về lợi thế các dự án: Điểm danh các dự án của Sunshine Homes có thể thấy, tất cả đều tọa lạc tại những vị trí đắc địa nhất, những địa điểm được xem là “đất vàng” của các thành phố lớn như: Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Thanh Hóa, Phan Thiết... Không chỉ là nơi trung tâm, thuận tiện về giao thông, đi lại mà còn là nơi phong thủy vượng khí đem đến tài lộc, may mắn và thịnh vượng. Kiến trúc của các dự án mang thương hiệu Sunshine Homes đạt đến độ duy mỹ, mỗi công trình, mỗi căn hộ đều như một tác phẩm nghệ thuật, từng đường nét, chi tiết đều được đầu tư tỉ mỉ, chịn chù. Thêm vào đó, dù tọa lạc ở những địa điểm được ví như “tấc đất, tấc vàng” nhưng Sunshine Homes vẫn dành nhiều đất thương mại để kiến tạo các khu vực cây xanh, mặt nước cùng hệ thống tiện ích công cộng... mang tới môi trường sống trong lành, chất lượng sống cao cấp mà còn giúp bảo vệ không gian sống bền vững, cân bằng. Có thể nói, Sunshine Homes đã thực sự trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản tiên phong tại Việt Nam cung cấp những đô thị xanh bền vững cho cư dân ngay tại nơi phố thị. Sunshine Homes luôn khẳng định vị thế tiên phong của mình bằng việc dẫn đầu xu thế ứng dụng công nghệ thông minh, vạn vật kết nối, kiến tạo nên phong cách sống mới chuẩn Smart Living với 4 nhóm giải pháp tự động hóa từ Smart Home, Smart Security, Smart Management đến Smart Parking... Mỗi chủ nhân của Sunshine trở thành những “cư dân điện tử toàn cầu” khi làm chủ một hệ sinh thái đậm dấu ấn công nghệ 4.0 giữa toàn bộ hệ thống tiện ích, dịch vụ của hệ sinh thái Sunshine.

Tổng tài sản hợp nhất tính đến 30/06/2021 của SSH đạt 12.540 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 do đa phần các dự án đang trong giai đoạn triển khai.

**Bảng 18. So sánh một số công ty niêm yết hoạt động trong lĩnh vực bất động sản tại thời điểm 30/06/2021**

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	11.925,6	8,2%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	KDH	Bất động sản	6.429,4	14.024,2	3,4%
3	Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	Bất động sản	4.867,7	18.717,5	8,2%
4	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	SSH	Bất động sản	2.500	12.540,5	1,1%

(Nguồn: Tổng hợp)



Ngoài các doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực bất động sản như đã nêu ở trên, còn có nhiều các doanh nghiệp khác cũng có uy tín và kinh nghiệm như: CTCP Tập đoàn địa ốc No Va (NVL), CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (KDH), Công ty Cổ phần Vinhomes (VHM),.... Các doanh nghiệp bất động sản nước ngoài cũng đã và đang thâm nhập vào thị trường Việt Nam bằng các thiết kế tinh tế, dịch vụ ứng dụng công nghệ hiện đại. Vì vậy, SSH cũng phải đối mặt với sự cạnh tranh từ các đối thủ này.

#### ❖ **Triển vọng phát triển của ngành**

Hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung ở lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Do vậy, triển vọng phát triển của ngành này là cơ sở cho sự phát triển kinh doanh của Công ty. Sự phát triển lạc quan của nền kinh tế Việt Nam trong những năm gần đây, mức sống người dân ngày càng cao, cùng với sự phát triển của xã hội, sự gia tăng dân số tại các khu vực đô thị khiến cho nhu cầu nhà ở ngày càng tăng. Việc đẩy mạnh đầu tư cơ sở hạ tầng tại các đô thị lớn như Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang, Thành phố Hồ Chí Minh cũng mang tới tác động tích cực cho thị trường BĐS, thu hút thêm nhiều nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào thị trường BĐS.

Tuy nhiên, từ đầu năm 2020, tình hình dịch bệnh đã ảnh hưởng nhiều đến nền kinh tế và các ngành nghề đều phải đối mặt với những khó khăn không được dự báo trước. Lĩnh vực bất động sản nói chung và xây dựng nói riêng cũng bị ảnh hưởng. Với sự chủ động của Chính phủ, Việt Nam là một trong số ít nước trên thế giới đã phòng chống dịch bệnh một cách hiệu quả. Việc kiểm soát tốt tình hình dịch bệnh trong nước đã sớm tạo đà cho việc ổn định và phát triển kinh tế trở lại sau những bất ổn nêu trên.

Ngay sau khi tình hình dịch bệnh được ổn định, Chính phủ cũng đã có những giải pháp để kích thích phát triển kinh tế trở lại với rất nhiều dự án đầu tư cơ sở hạ tầng trên khắp cả nước làm định hướng cho việc phát triển kinh tế trong thời gian tới. Nhiều biện pháp đẩy nhanh việc đầu tư cơ sở hạ tầng trên khắp cả nước được triển khai để sớm đưa các gói kích thích kinh tế vào thực hiện.

Thêm vào đó, nguồn cung bất động sản cho người dân vẫn đang ở mức thấp do hầu hết các dự án đang bị vướng về mặt pháp lý trong khi nhu cầu nhà ở với người dân vẫn đang ở mức lớn. Khi các dự án này được khơi thông thì thị trường Bất động sản được dự báo sẽ sôi động trong các năm tới.

Mặc dù lĩnh vực xây dựng - bất động sản đang gặp phải một số khó khăn trước mắt do ảnh hưởng bởi dịch bệnh và pháp lý của các dự án. Tuy nhiên, khi dịch bệnh qua đi, các biện pháp tháo gỡ khó khăn cho việc phát triển kinh tế được triển khai thì dự kiến lĩnh vực bất động sản là một trong những ngành có sự hồi phục và phát triển trở lại.



Ban lãnh đạo công ty hướng đến chiến lược phát triển kinh doanh Bất động sản là chiến lược “xương sống”, “đầu tàu” trong mô hình chiến lược của Công ty, lĩnh vực bất động sản đã và đang tạo lập cho công ty những giá trị to lớn về lợi nhuận, vị thế trên thương trường. Với một thị trường bất động sản đang phát triển đầy tiềm năng của Việt Nam và bằng những lợi thế riêng có được (tầm nhìn, tiềm lực tài chính, trình độ quản lý, thương hiệu, quan hệ đối tác chiến lược...) và các dòng sản phẩm chiến lược của mình, Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng Công ty sẽ có vị thế và chiếm lĩnh thị phần đáng kể trong ngành.

❖ **Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty so với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước, 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. Việt Nam là một quốc gia có dân số trẻ với nền kinh tế đang phát triển năng động, nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng cao. Nắm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội và nhu cầu của thị trường, 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 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.

#### **10.8. Hoạt động marketing**

Từ khi thành lập tới nay, hoạt động Marketing của SSH được triển khai một cách đồng bộ, toàn diện và ngày càng 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 Homes 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 Homes phát triển đều hội tụ các 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.



- Quy hoạch và thiết kế hiện đại, đẹp về thẩm mỹ, tiện nghi, thuận tiện trong công năng sử dụng. Tạo ra các sản phẩm đẳng cấp và khác biệt, và là dự án bất động sản đáng sống bậc nhất trong khu vực.
- 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 để ở, đầu tư hoặc kinh doanh. Sản phẩm của Sunshine Homes cũng đa dạng, phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng từ thấp tầng đến cao tầng, gồm cả bất động sản nhà ở và nghỉ dưỡng.

**Đội ngũ chuyên viên tư vấn BĐS chuyên nghiệp, Chính sách bán hàng linh hoạt:** Sunshine Homes 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. Sunshine Homes rất chú trọng vào công tác bán hàng, nên tập trung nhiều nguồn lực cho hoạt động này. Sunshine Homes xây dựng cả đội ngũ sale "Inhouse" và sale "Outsourced" là mạng lưới các đại lý môi giới cấp 1, cấp 2... Công ty có chính sách bán hàng nhiều ưu đãi, các hoạt động giới thiệu sản phẩm và marketing song hành nhằm thu hút khách hàng

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.

Đáng chú ý, Sunshine Homes có chính sách hoa hồng cao, lên tới 4-5% cho môi giới, trong khi trung bình của thị trường là 3-4%. Ngoài ra, Sunshine Homes còn phát triển kênh kinh doanh trực tuyến qua Sunshine App, giúp tăng tương tác

**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 Homes – một công ty kinh doanh bất động sản hàng 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.

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

- Logo hiện tại của SSH:





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://ssh.vn/> với Bộ Thông tin và Truyền thông.

- Trước và sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020), Công ty với tên miền là



<https://sscg.com.vn> và logo như sau:

Ngày 16/09/2016, Công ty cũng đã ký kết hợp đồng hợp tác phát triển thương hiệu với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine, theo đó cho phép Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes) sử dụng nhãn hiệu và tên thương mại "Sunshine" thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine:

- + Đặt tên thương mại cho các Dự Án theo công thức: "Sunshine" + "ABC" hoặc theo cách thức khác do hai Bên thỏa thuận, thống nhất.
- + Sử dụng thương hiệu "Sunshine", "Sunshine Group" trong truyền thông, quảng bá Dự Án. Được quyền sử dụng thương hiệu Sunshine, Sunshine Group trong các chiến dịch truyền thông, quảng bá Dự Án, sử dụng trong các tài liệu, văn bản, website chính thức của Các Bên.
- + Sử dụng website, app hoặc phương tiện truyền thông khác của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine để quảng bá Dự Án.

Việc sử dụng thương hiệu có hiệu lực từ ngày ký hợp đồng, miễn phí và không xác định thời hạn.

#### 10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Trước và sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) cho đến hiện tại, chiến lược nghiên cứu và phát triển của SSH không thay đổi, cụ thể như sau:

Chính sách nghiên cứu và phát triển 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, SSH đã xây dựng các chính sách nghiên cứu và phát triển để tìm kiếm các 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 phân khúc bất động sản cao cấp. Các sản phẩm của Công ty đều chứa đựng những câu chuyện vô vàn xúc cảm và chiều sâu văn hoá của những giá trị cội nguồn, đan cài trong từng ý tưởng phát triển sản phẩm. Mặt khác, cũng không khó để nhận ra nét hiện đại nhưng không hề mất đi vẻ lịch lãm của những thiết kế xứng danh “nhà kiến tạo phong cách sống thời thượng”. Và trên hết, các sản phẩm của SSH luôn biểu đạt một tinh thần tiên phong, định hình giá trị và chia sẻ giá trị để sản phẩm luôn nổi bật như một bộ sưu tập “hàng hiệu”, lộng lẫy mà thanh thoát. SSH 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 giấc 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.

SSH không ngừng tìm kiếm, đánh giá các cơ hội đầu tư tiềm năng vào các công ty có quỹ đất sạch, đáp ứng các tiêu chí trong phát triển bất động sản của Công ty để thực hiện M&A. Từ đó, Công ty phát triển các sản phẩm bất động sản phù hợp với các tiêu chí về chất lượng và khẳng định được thương hiệu Sunshine Homes.

Bên cạnh nghiên cứu các dự án bất động sản, SSH 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 SSH, 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 SSH 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 (SSH hợp tác với Tập đoàn Sunshine).

Đánh giá chính sách nghiên cứu và phát triển tới tình hình hoạt động kinh doanh của SSH: Với định hướng rõ ràng, chiến lược nghiên cứu và phát triển cụ thể giúp đẩy mạnh hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty và từng bước chinh phục đỉnh cao trở thành một trong những Công ty đầu tư và kinh doanh bất động sản hàng đầu trên thị trường trong và ngoài nước.

#### 10.11. Chiến lược kinh doanh

Giai đoạn năm 2019-2021 là giai đoạn Công ty tiến hành một loạt các thay đổi quan trọng trong mô hình quản trị nội bộ, chiến lược,... để thực hiện đại chúng hóa và niêm yết cổ phiếu. Kế hoạch kinh doanh năm 2020-2021 có sự bùng nổ mạnh mẽ về doanh thu, lợi nhuận nhờ tiếp tục bàn giao dự án Sunshine Center, đồng thời bàn giao một phần đối với 02 dự án lớn là Sunshine City Hà Nội (SSH sở hữu gián tiếp qua Công ty con gián tiếp – CTCP Đầu tư Xây dựng Xuân Đình từ sau thời điểm cơ cấu lại – 30/10/2020) và Sunshine Diamond River.

Chiến lược cho các giai đoạn sau của Công ty là tập trung mọi nguồn lực để triển khai đúng tiến độ các dự án sẵn có, đồng thời tìm kiếm, mở rộng quỹ đất của Công ty để đảm bảo nguồn thu tăng trưởng bền vững trong tương lai, mang lại niềm tin cho khách hàng, lợi ích cho Cổ đông và nhà đầu tư.

Với lợi thế về công nghệ và nguồn lực tài chính mạnh, Công ty sẽ từng bước trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp lớn nhất tại Việt Nam. Công nghệ chính là nền tảng, là “vũ khí” chiến lược để Công ty khẳng định vị thế trên thị trường. Bên cạnh đó, Công ty 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 thoả 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.

Để đảm bảo tiến độ bán hàng, Công ty đã tận dụng cả đội ngũ bán hàng “outsourced” và “inhouse”, đồng thời xây dựng một chiến dịch Marketing đồng bộ, độc đáo, kết hợp chiến lược ra hàng hợp lý cho mỗi dự án để thu hút khách hàng. Công ty cũng chú trọng đào tạo, tuyển dụng đội ngũ quản lý bán hàng am hiểu về thị trường Bất động sản, sản phẩm của Công ty và có thể tư vấn tài chính cho khách hàng. Công ty cũng hỗ trợ đội ngũ bán hàng tiếp cận, tương tác với khách hàng thông qua Sunshine App, có chính sách bán hàng và hậu mãi linh hoạt, phù hợp với nhu cầu để ở và đầu tư. Để đảm bảo nguồn vốn thực hiện các dự án trong năm 2021, Công ty cũng sẽ huy động vốn vay dưới hình thức trái phiếu hoặc vốn vay Ngân hàng



## 11. Chính sách đối với người lao động

### 11.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty

#### a. Số lượng người lao động tính đến thời điểm hiện tại

Số lượng người lao động của Công ty tại thời điểm 30/09/2021 là 132 người với cơ cấu cụ thể như sau:

**Bảng 19: Cơ cấu lao động tại thời điểm 30/09/2021 của Công ty**

Đơn vị: người

Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ lệ
<b>Phân theo trình độ</b>	<b>132</b>	<b>100%</b>
Trên đại học	13	9,8%
Đại học	107	81,1%
Cao đẳng, trung cấp	11	8,3%
Lao động phổ thông	1	0,8%
<b>Phân theo loại hợp đồng lao động</b>	<b>132</b>	<b>100%</b>
Hợp đồng không xác định thời hạn	14	10,6%
Hợp đồng thời hạn từ 01 - 03 năm	116	87,9%
Hợp đồng khác (Hợp đồng thử việc/Hợp đồng chuyên gia...)	2	1,5%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)

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

Số lượng người lao động bình quân năm 2019 là: 20 người

Số lượng người lao động bình quân năm 2020 là: 119 người

#### c. Số lượng người lao động trước và sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020)

Số lượng người lao động của Công ty trước thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) là 94 người. Sau thời điểm cơ cấu lại, số lượng người lao động tại Công ty sau hợp nhất Công ty mẹ và con là 120 người với cơ cấu như sau:



Chi tiêu	Trước thời điểm cơ cấu lại		Sau thời điểm cơ cấu lại	
	Số lượng (người)	Tỷ lệ	Số lượng (người)	Tỷ lệ
<b>Phân theo trình độ</b>	<b>94</b>	<b>100%</b>	<b>120</b>	<b>100%</b>
Trên đại học	8	8,51%	8	6,67%
Đại học	80	85,11%	105	87,5%
Cao đẳng, trung cấp	0	0,00%	0	0%
Lao động phổ thông	6	6,38%	7	5,83%
<b>Phân theo loại hợp đồng lao động</b>	<b>94</b>	<b>100%</b>	<b>120</b>	<b>100%</b>
Hợp đồng không xác định thời hạn	15	15,96%	17	14,17%
Hợp đồng thời hạn từ 01 - 03 năm	73	77,66%	97	80,83%
Hợp đồng khác (Hợp đồng thử việc/Hợp đồng chuyên gia...)	6	6,38%	6	5%

### 11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Trước, sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) và cho đến hiện tại, chính sách đối với người lao động của SSH không thay đổi, cụ thể như sau:

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...

- Tổng số lao động của Công ty đến thời điểm 30/09/2021 là 132 người.
- Thu nhập bình quân người lao động năm 2019 là 14.157.551 đồng/tháng, năm 2020 là 20.550.184 đồng/tháng, 9 tháng đầu năm 2021: 18.750.130 đồng/tháng.

#### a. 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 Trường 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.

#### **b. 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:

- 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 Công ty và được đăng ký với Sở Lao động Thương binh và 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;
- Thưởng và phụ cấp 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 để quyết định (nếu có).

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

#### **c. Chế độ khen thưởng**

Nhằm động viên cán bộ, nhân viên, 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.

#### **d. Chính sách xã hội**

Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm (y tế, xã hội, thất nghiệp) cho cán bộ, nhân viên theo đúng quy định của Nhà nước. Công ty cũng có chế độ hỗ trợ cho gia đình cán bộ, nhân viên khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép.

#### **e. Chính sách đào tạo**



Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để cán bộ, nhân viên 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.

## 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. Công ty CP Phát triển Sunshine Homes thành lập năm 2015, Công ty đang dồn toàn bộ nguồn lực tài chính vào hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường nên trong thời gian vừa qua, Hội đồng quản trị Công ty quyết định không chi trả cổ tức và giữ lại phần lợi nhuận sau thuế 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.

## 13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Trước và sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) cho đến hiện tại, SSH không chào bán cổ phiếu trong 02 năm gần nhất tính đến thời điểm đăng ký chào bán.

## 14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

### 14.1. Cam kết phát sinh trước thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) đến nay

#### **Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ**

SSH đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine Center và một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi các thỏa thuận. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng khoảng 456 triệu đồng.

### 14.2. Cam kết phát sinh sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) đến nay

#### **Cam kết chuyển nhượng vốn**

Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine – bên liên quan của Công ty. Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát đã là công ty con của Công ty kể từ ngày 30 tháng 10 năm 2020 sau khi Công ty hoàn tất việc thanh toán 90% giá trị chuyển



nhượng vốn\*. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng 10% giá trị chuyển nhượng vốn còn lại tương ứng với 242.000.000.000 VND, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát đều là 99% (trong đó đã bao gồm 1% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát đã được SSH nhận chuyển nhượng và hoàn tất thanh toán cho bà Đỗ Thị Hồng Nhung). Đến ngày 20 tháng 10 năm 2021, số tiền chuyển nhượng vốn còn phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine là 92.000.000.000 VND.

*(\*) Giá trị chuyển nhượng vốn là giá trị chuyển nhượng phần vốn góp thuộc sở hữu của CTCP Tập đoàn Sunshine tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (tương ứng 98% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát).*

#### **Cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng**

SSH đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center tại lô đất số 16 Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 khoảng 163 tỷ đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine City với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine tại lô đất LA.23 - CT trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Đông Ngạc và Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2021 khoảng 483 tỷ đồng.

#### **Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine City và một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách hàng mua căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, giá trị chưa thực hiện của các cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng khoảng 10,5 tỷ đồng.



15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến 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

Trước và sau thời điểm cơ cấu lại (30/10/2020) cho đến hiện tại, SSH không có nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

16. 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

Bảng 20: Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh trên báo cáo riêng của Tổ chức phát hành năm 2019 – 2020, 9 tháng đầu năm 2021

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng (giảm) so với 2019	9 tháng đầu năm 2021
Tổng giá trị tài sản	5.800.799	5.332.050	(8,08)	5.110.349
Doanh thu thuần	1.573.852	295.014	(81,26)	290.348
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	574.619	49.599	(91,37)	194.877
Lợi nhuận khác	(16.072)	(28.126)	75	(9.956)
Lợi nhuận trước thuế	558.547	21.473	(96,16)	184.921



Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng (giảm) so với 2019	9 tháng đầu năm 2021
Lợi nhuận sau thuế	446.685	13.384	(97)	145.470
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	0%	0%	0%	-
Tỷ lệ cổ tức (%)	0%	0%	0%	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán riêng năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)

**Bảng 21: Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh trên báo cáo hợp nhất của Tổ chức phát hành năm 2019 – 2020 , 9 tháng đầu năm 2021**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/giảm năm 2020 so với 2019	9 tháng đầu năm 2021
Tổng giá trị tài sản	5.800.799	10.013.226	72,62%	11.746.748
Doanh thu thuần	1.573.852	1.507.695	(4,20%)	1.228.009
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	574.619	317.375	(44,77%)	387.215
Lợi nhuận khác	(16.072)	(27.680)	72,22%	(17.590)
Tổng lợi nhuận trước thuế	558.547	289.695	(48,13%)	369.625
Lợi nhuận sau thuế	446.685	227.218	(49,13%)	291.497
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	0%	0%	0%	-
Tỷ lệ cổ tức (%)	0%	0%	0%	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)

Quy mô tài sản Công ty liên tục tăng trong những năm qua, đặc biệt trong năm 2020, tổng giá trị tài sản trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 tăng 72,62% so với cuối năm 2019, đạt tổng giá trị hơn 10.013 tỷ đồng, do Công ty M&A thành công Công ty



TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát – Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, chủ đầu tư Dự án Sunshine City Hà Nội

9 tháng đầu năm 2021, quy mô tổng tài sản của Công ty trên báo cáo tài chính hợp nhất là 11.747 tỷ đồng tăng 17,3% so với thời điểm 31/12/2020 (10.013 tỷ đồng). Tài sản gia tăng chủ yếu do phát sinh khoản cho vay giữa Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – công ty con của Công ty và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo hợp đồng số 01/HĐĐT/XD-DAT ngày 24/03/2021 với hạn mức tối đa là 3.300 tỷ đồng. Một số thông tin của hợp đồng: lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân của khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của CTCP Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của CTCP Đầu tư Xây dựng DAT.

Doanh thu của Công ty năm 2019 đạt 1.573,85 tỷ đồng, cao gấp 22 lần so với năm 2018 do năm 2019 Công ty đã hoàn thành, bàn giao phần lớn dự án Sunshine Center cho khách hàng và ghi nhận toàn bộ doanh thu cho thuê đối với 03 tầng hầm cũng như phần lớn sản phẩm thương mại của dự án này vào năm 2019, trong khi doanh thu năm 2018 chỉ đến từ các hợp đồng thi công xây dựng dự án Sunshine Garden và hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng. Sang năm 2020, Công ty ghi nhận 1.507,69 tỷ đồng doanh thu, chủ yếu đến từ dự án Sunshine City Hà Nội - dự án do công ty con gián tiếp của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình làm chủ đầu tư.

Biên lãi gộp của Công ty đạt 35% - 40% trong năm 2019 – 2020, tương đương với các công ty phát triển bất động sản trên thị trường. Lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty giảm 49,13% so với năm 2019 ngoài lý do biên lãi gộp giảm (từ 40% năm 2019 xuống còn 35% năm 2020) thì chủ yếu do chi phí bán hàng tăng cao (như chi phí sale, marketing, hỗ trợ lãi suất,...), ngoài ra các chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính cũng đều tăng do Công ty hợp nhất doanh thu, chi phí từ Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Đình – Chủ đầu tư dự án Sunshine City.

## 1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

❖ Những nhân tố tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2019-2020:

- 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.
- **Chất lượng sản phẩm:** Sản phẩm của SSH đã tạo được sự tin dùng đối với khách hàng về sự chất lượng sản phẩm và dịch vụ tiện ích chất lượng cao 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 trên thị trường.
- **Nguồn lực con người:** Đội ngũ ban lãnh đạo chủ chốt của SSH là những người tâm huyết, có tầm nhìn chiến lược, trình độ chuyên môn cao và hoạt động lâu năm. 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. Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn và thái độ làm việc chuyên nghiệp để cùng SSH phát triển trở thành một Công ty đa ngành.
- **Thị trường tiêu thụ sản phẩm:** SSH tập trung phát triển các dự án kinh doanh bất động sản tại các tỉnh thành phố lớn trong nước do đó nhu cầu về nhà ở, công trình tiện ích, thương mại, nghỉ dưỡng,... tại các thị trường này luôn ổn định và tăng trưởng đều qua các năm.
- **Sự tin nhiệm của tổ chức tín dụng:** SSH 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**



- **Cạnh tranh:** Thị trường nội địa diễn ra sự cạnh tranh quyết liệt từ phía các công ty trong cùng ngành với SSH. Bên cạnh đó, việc ngày càng có nhiều các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài mở rộng ngành nghề hoạt động cùng ngành nghề với Công ty dẫn đến việc tranh giành thị phần ngày càng trở lên khốc liệt. Sự cạnh tranh từ các đối thủ trong ngành có thể dẫn đến tình trạng cạnh tranh quyết liệt về nguyên vật liệu đầu, chi phí hàng hóa đầu vào,... Công ty phải liên tục nghiên cứu, lựa chọn tiện ích hiện đại, độc đáo, đem lại lợi ích lớn nhất cho khách hàng để có doanh thu, lợi nhuận duy trì hoạt động kinh doanh của mình.
- ❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:**

Hoạt động kinh doanh của Công ty hiện đang được triển khai theo kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty thông qua. Hiện tại, mọi hoạt động vẫn đang diễn ra đúng hướng và đạt được các kế hoạch mà Ban lãnh đạo Công ty đặt ra. Tính đến 9 tháng đầu năm 2021, Doanh thu thuần của Công ty trên báo cáo tài chính hợp nhất đạt 1.228 tỷ đồng, tăng 468% so với doanh thu năm. Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất đạt 144 tỷ đồng, bằng 63,62% so với mức năm 2020. Tuy nhiên, kể từ đầu năm 2021 đến nay, dịch bệnh Covid – 19 lây lan với mức độ nghiêm trọng trên nhiều tỉnh, thành phố ở Việt Nam, đặc biệt là tại thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội.

Từ đầu năm, Công ty luôn phải cập nhật tình hình dịch bệnh, các quy định dân cách cũng như điều chỉnh lại hoạt động tổ chức sản xuất, kinh doanh, bố trí lại nguồn nhân lực hợp lý để đảm bảo yêu cầu công tác chống dịch cũng như an toàn trong sản xuất, kinh doanh. Bên cạnh đó, các đối tác, nhà cung cấp nguyên vật liệu và các nhà thầu thi công của Công ty cũng bị ảnh hưởng. Ban lãnh đạo Công ty luôn bám sát thông tin về tình hình dịch bệnh cũng như các quy định của nhà nước để có điều chỉnh, tổ chức kinh doanh hợp lý đảm bảo các quy định chống dịch cũng như thực hiện thành công kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

## 2. Tình hình tài chính

### ❖ Các chỉ tiêu cơ bản

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



**Bảng 22: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng năm 2019 – 2020 và Quý 3 năm 2021**

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
<b>1</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>2.931.631</b>	<b>2.945.015</b>	<b>3.090.485</b>
1.1	Vốn góp của chủ sở hữu	2.500.000	2.500.000	2.500.000
1.2	LNST chưa phân phối	431.631	445.015	590.485
<b>2</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>2.869.167</b>	<b>2.387.035</b>	<b>2.019.864</b>
2.1	Nợ ngắn hạn	1.669.167	2.371.475	1.888.036
2.2	Nợ dài hạn	1.200.000	15.560	131.828
<b>Tổng nguồn vốn kinh doanh</b>		<b>5.800.799</b>	<b>5.332.050</b>	<b>5.110.349</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán riêng năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)

Tại ngày 31/12/2020, tổng nguồn vốn kinh doanh của Công ty đạt hơn 5.332 tỷ đồng giảm 8,08% so với cùng kỳ năm 2019. Nguồn vốn của Công ty giảm nhẹ là do giảm tổng nợ phải trả từ 2.869 tỷ đồng năm 2019 xuống còn 2.387 tỷ đồng năm 2020. Trong năm, Công ty không thực hiện đợt phát hành tăng vốn, do đó vốn góp của chủ sở hữu duy trì là 2.500 tỷ đồng.

Tại ngày 30/09/2021, theo BCTC riêng Quý 3 năm 2021, tổng nguồn vốn kinh doanh của Công ty giảm nhẹ từ 5.332 tỷ đồng xuống còn 5.110 tỷ đồng.

**Bảng 23: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh Hợp nhất năm 2019 – 2020 và Quý 3 năm 2021**

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
<b>1</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>2.931.631</b>	<b>2.535.602</b>	<b>2.827.099</b>
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	-	(791.956)	(791.956)
1.3	LNST chưa phân phối	431.631	624.306	892.365



Stt	Chi tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
1.4	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	203.252	226.689
<b>2</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>2.869.167</b>	<b>7.477.624</b>	<b>8.919.649</b>
2.1	Nợ ngắn hạn	1.669.167	7.360.880	5.466.677
2.2	Nợ dài hạn	1.200.000	116.744	3.452.972
<b>Tổng nguồn vốn kinh doanh</b>		<b>5.800.799</b>	<b>10.013.226</b>	<b>11.746.748</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)

Tổng vốn kinh doanh hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 là hơn 10.013 tỷ đồng, tăng 72,62% so với cùng kỳ năm 2019. Nguyên nhân chính là bắt đầu tư năm 2020 Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất. Việc hợp nhất dẫn đến Nợ phải trả tăng từ 2,869 tỷ đồng năm 2019 lên 7.477 tỷ đồng năm 2020.

Tại ngày 30/09/2021, Tổng vốn kinh doanh của Công ty đạt hơn 11.746 tỷ đồng.

#### b. Trích khấu hao tài sản cố định

##### - Tài sản cố định hữu hình:

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 giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. TSCĐ hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị văn phòng	03 - 05

##### - Tài sản cố định vô hình:

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.



Quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất lâu dài của nhà biệt thự tại ô số 23 lô D3A3, Khu đấu giá 18,6ha, phường Phú Thượng, quận Tây hồ, thành phố Hà Nội. Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

Phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính là 05 năm.

Chính sách trích khấu hao của Công ty không có thay đổi kể từ khi thành lập đến nay và luôn tuân thủ đúng theo chế độ quy định.

**c. Trích khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc 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 của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động đầu tư tự xây 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 bất động sản đầu tư	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Tài sản khác	4 - 5

**d. Mức lương bình quân**

**Bảng 24: Thu nhập bình quân năm 2019 và 2020**

Năm	2019	2020
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	14.157.551	20.550.184

(Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)

So với các công ty cùng ngành thì mức lương của công ty đạt mức tương đương và đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Hệ thống thang, bảng lương của Công ty được xây dựng cụ thể, phù hợp với đặc thù sản xuất kinh doanh của Công ty và đảm bảo cạnh tranh với các đơn vị cùng hoạt động trong ngành. Công ty luôn đảm bảo trả lương đúng hạn, đầy đủ cho cán bộ công nhân viên và phản ánh được kết quả và hiệu quả làm việc của người lao động.



- e. Tình hình công nợ  
❖ Tình hình công nợ

Bảng 25: Tình hình công nợ của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Tổng phải thu	3.604.185	1.156.911	1.173.537
Tổng phải trả	2.869.167	2.387.035	2.019.864

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán riêng năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)

Bảng 26: Tình hình công nợ của toàn Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Tổng phải thu	3.604.185	5.191.031	7.824.294
Tổng phải trả	2.869.167	7.477.624	8.919.650

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)

- ❖ Các khoản phải thu

Bảng 27: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>3.604.185</b>	<b>1.156.911</b>	<b>1.173.537</b>
1	Phải thu khách hàng	1.511.512	69.669	30.320
2	Trả trước cho người bán	26.146	18.520	13.365
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	5.000
4	Các khoản phải thu khác	2.066.527	1.068.722	1.124.852
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.604.185</b>	<b>1.156.911</b>	<b>1.173.537</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán riêng năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)



Khoản phải thu năm 2019 cao đột biến so với năm 2020 chủ yếu do hạch toán khoản phải thu liên quan đến các hợp đồng cho thuê dài hạn diện tích sàn thương mại và tầng hầm của dự án Sunshine Center với tổng số tiền là 1.495 tỷ đồng đối với các Công ty: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh thương mại Hoàng An, Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ, Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình.

**Bảng 28: Các khoản phải thu của toàn Công ty**

*Đơn vị: triệu đồng*

STT	Chi tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>3.604.185</b>	<b>4.761.031</b>	<b>4.094.294</b>
1	Phải thu khách hàng	1.511.512	317.510	227.818
2	Trả trước cho người bán	26.146	568.763	544.389
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	2.539.650	1.719.512
4	Các khoản phải thu khác	2.066.527	1.335.108	1.602.575
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>430.000</b>	<b>3.730.000</b>
1	Phải thu về cho vay dài hạn	-	430.000	3.730.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.604.185</b>	<b>5.191.031</b>	<b>7.824.294</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)*

Phải thu về cho vay dài hạn theo báo cáo hợp nhất tại ngày 30/9/2021 bao gồm:

- + Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (bên không liên quan): 3.300 tỷ đồng. Đây là khoản cho vay bằng hình thức chuyển khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của SSH với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo hợp đồng số 01/HDDT/XD-DAT ngày 24/03/2021 với hạn mức tối đa là 3.300 tỷ đồng. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT.
- + Phải thu Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (bên liên quan): 430 tỷ đồng. Đây là khoản cho vay bằng hình thức chuyển khoản của Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo kèm theo quyền được chuyển đổi dư nợ gốc và/hoặc tiền lãi cộng dồn



(nếu có) thành phần vốn góp của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc theo hợp đồng số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC ngày 20 tháng 05 năm 2020. Lãi suất cho vay trong hạn là 2%/năm đối với khoản vay chuyển đổi thành vốn góp và 8%/năm đối với khoản vay hoặc một phần khoản vay không chuyển đổi thành vốn góp. Giá trị vốn góp chuyển đổi sẽ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển đổi và được xác định trên cơ sở định giá bởi đơn vị định giá độc lập tại thời điểm chuyển đổi hoặc theo thỏa thuận thống nhất của hai Bên tại thông báo chuyển đổi. Ngày 02 tháng 01 năm 2021, hai Bên đã ký phụ lục số 03/HĐVV/XUANDINH-KINHBAC, sửa đổi một số nội dung như sau: bãi bỏ quy định về việc chuyển đổi khoản vay trong hợp đồng vay, sửa đổi lãi suất vay trong hạn thành 2%/năm áp dụng cho giai đoạn từ ngày bắt đầu khoản vay đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 8%/năm áp dụng từ sau ngày 01 tháng 01 năm 2021.

❖ Các khoản phải trả

Bảng 29: Các khoản phải trả Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>1.669.167</b>	<b>2.371.474</b>	<b>1.888.036</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	290.651	278.522	127.848
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	339.100	184.208	138.846
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	196.020	116.125	51.358
4	Phải trả người lao động	264	6.959	2.386
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	295.339	177.060	184.510
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	1.583	1.179
7	Phải trả ngắn hạn khác	547.794	377.017	166.909
8	Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn	-	1.230.000	1.215.000
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.200.000</b>	<b>15.560</b>	<b>131.828</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	-	-	-
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	560	605



STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.200.000	15.000	131.000
4	Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	223
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.869.167</b>	<b>2.387.035</b>	<b>2.019.864</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán riêng năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)

**Bảng 30: Các khoản phải trả của toàn Công ty**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>1.669.167</b>	<b>7.360.880</b>	<b>5.466.677</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	290.651	437.321	418.893
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	339.100	1.103.766	385.843
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	196.020	292.869	94.522
4	Phải trả người lao động	264	8.952	3.061
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	295.339	739.313	702.030
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	16.290	18.360
7	Phải trả ngắn hạn khác	547.794	514.898	320.537
8	Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn	-	4.245.656	3.523.431
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	1.815	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.200.000</b>	<b>116.744</b>	<b>3.452.972</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	-	18.102	14.080
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	17.829	10.898
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.200.000	80.813	3.425.596
4	Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	2.398
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.869.167</b>	<b>7.477.624</b>	<b>8.919.649</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)



**Chi tiết số dư các khoản vay Hợp nhất:**

*Đơn vị: triệu đồng*

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
<b><u>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</u></b>	<b>-</b>	<b><u>4.245.656</u></b>	<b><u>3.523.431</u></b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	-	396.070	230.804
CTCP Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (ii)	-	-	15.000
Bà Nguyễn Thị Tố Hoài	-	200.000	-
CTCP Sunshine Homes	-	20.000	-
Bà Vũ Thị Huệ	-	10.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	3.104.500	2.733.745
Trái phiếu ngắn hạn (iii)	-	515.086	543.882
<b><u>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</u></b>	<b><u>1.200.000</u></b>	<b><u>80.813</u></b>	<b><u>3.425.596</u></b>
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – CN Hà Nội (iv)	1.200.000	-	-
CTCP Kinh doanh Bất động sản Trường Minh (v)	-	-	131.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (vi)	-	57.245	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Thủ Thiêm (vii)	-	3.750	375
CTCP Tập đoàn Sunshine International Property Technology	-	15.000	-
Bà Vũ Thị Huệ	-	4.818	-
Trái phiếu dài hạn (viii)	-	-	3.294.221

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)*

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính thể hiện khoản vay ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty theo hợp đồng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019 để tài trợ chi phí đầu tư thực hiện dự án Sunshine City. Hạn mức cho vay là 500 tỷ VND. Thời hạn vay không vượt quá 12 tháng, gốc được thanh toán



theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi, lãi suất được quy định cụ thể theo từng văn bản nhận nợ và lãi vay được trả hàng tháng.

- (ii) Thể hiện khoản vay của Công ty mẹ với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo Hợp đồng số 01.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 25 tháng 01 năm 2021 với lãi suất 0%/năm, thời hạn của khoản vay là 12 tháng. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.
- (iii) Trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu ngắn hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành, lưu ký trái phiếu là Công ty Cổ phần chứng khoán Tiên Phong nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và phục vụ hoạt động kinh doanh. Trái phiếu được bảo lãnh thanh toán vô điều kiện bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty và ông Đỗ Anh Tuấn và bảo đảm bằng tài sản gồm cổ phần của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes - bên liên quan của Công ty, quyền tài sản, quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp Căn hộ cao cấp – Trung tâm thương mại – Khách sạn Russia (dự án Sunshine Marina Nha Trang Bay) do Công ty Cổ phần Vinamenco Khánh Hòa làm chủ đầu tư và các tài sản khác. Trái phiếu phát hành có kỳ hạn 12 tháng và 01 ngày. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 28 tháng 11 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành như sau:

	Tại ngày 30/09/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	550.000.000.000	11%	12 tháng và 01 ngày	550.000.000.000	11%	12 tháng và 01 ngày
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.117.808.216)			(34.913.698.630)		
	<b>543.882.191.784</b>			<b>515.086.301.370</b>		

- (iv) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện khoản vay của Công ty mẹ theo hợp đồng chiết khấu trái phiếu số 7463/18MB/HDCKTP ngày 24 tháng 10 năm 2018 có thời hạn 3 năm và đáo hạn vào ngày 08 tháng 10 năm 2021. Khoản vay này chịu lãi suất 11%/năm và lãi vay được thanh toán 6 tháng/lần.

Hợp đồng chiết khấu trái phiếu được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án "Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng



và nhà ở” – số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội thuộc sở hữu của Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes – Công ty mẹ và Công ty TNHH Mai Trang.

- (v) Thể hiện khoản vay không có tài sản đảm bảo của Công ty mẹ với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh theo Hợp đồng số 02.2021/HDVV/TM-XDSS ngày 15 tháng 6 năm 2021 với lãi suất 0%/năm, khoản vay có thời hạn 24 tháng. Gốc vay được trả vào ngày đáo hạn của khoản vay hoặc bất kỳ thời điểm nào trước hạn phụ thuộc vào bên đi vay.
- (vi) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty đã làm thỏa thuận với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng gia hạn công nợ thêm 1 năm đối với một số kế ước vay theo hợp đồng hợp đồng số 5139385/HDHM/2019/VPB-XUANDINH ngày 31 tháng 01 năm 2019. Theo đó, khoản vay với giá trị 57.245.203.000 VND sẽ đáo hạn muộn nhất vào tháng 01 năm 2022 và được phân loại là khoản vay dài hạn đến hạn trả trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
- (vii) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm theo hợp đồng số 409/2018/HĐCVDADT/NHCT903-XUANDINH ngày 17 tháng 10 năm 2018 để đầu tư mua phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay cho các khoản vay là 48 tháng. Lãi suất là 10,5%/năm. Gốc và lãi được thanh toán hàng tháng, khoản vay cuối cùng được thanh toán vào ngày 18 tháng 10 năm 2022.
- (viii) Phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành chia làm 3 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và phục vụ hoạt động kinh doanh. Công ty chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán KS là đại diện người sở hữu trái phiếu theo Hợp đồng Đại diện người sở hữu trái phiếu số 01/HĐDD/XĐ-KSS ngày 25 tháng 3 năm 2021, 02/HĐDD/XĐ-KSS ngày 07 tháng 4 năm 2021, 03/HĐDD/XĐ-KSS ngày 20 tháng 4 năm 2021 và đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bằng toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát hành phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Trái phiếu có kỳ hạn từ 36 đến



60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng.

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành như sau:

	Tại ngày 30/09/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
<b>Gói 1</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.000.000.000.000	11%	3 năm	-		
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.655.109.489)					
	<b>998.344.890.511</b>					
<b>Gói 2</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.100.000.000.000	11%	4 năm	-		
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.936.481.862)					
	<b>1.098.063.518.138</b>					
<b>Gói 3</b>						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.200.000.000.000	11%	5 năm	-		
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.187.075.575)					
	<b>1.197.812.924.425</b>					
<b>Tổng</b>	<b>3.294.221.333.074</b>					

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

- 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.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định**

Thực hiện theo chủ trương của Ban lãnh đạo, Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế xuất nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế nhà thầu, thuế thu nhập cá nhân, thuế tài nguyên, thuế môn bài, các loại phí, lệ phí và các khoản thuế khác đối với ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn theo quy định nhà nước.

**Bảng 31: Số dư thuế và các khoản phải nộp Nhà nước theo BCTC hợp nhất**

Đơn vị: triệu đồng

T	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
1	Thuế giá trị gia tăng đầu ra	84.208	47.635	9.324
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	111.452	229.328	83.449



T T	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
3	Thuế thu nhập cá nhân	361	564	99
4	Các loại thuế khác và các khoản phải trả Nhà nước (thuế nhà đất, tiền thuê đất, thuế bảo vệ môi trường, thuế khác và tiền phạt chậm nộp)	-	15.342	1.650
	<b>Tổng</b>	<b>196.020</b>	<b>292.869</b>	<b>94.522</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và Quý 3/2021 của SSH)

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định pháp luật và theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh và định hướng đầu tư những năm vừa qua, Đại hội đồng cổ đông quyết định chưa thực hiện trích lập các quỹ.

❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất**

Dịch bệnh Covid 19 vẫn tiếp tục hoành hành kể từ đầu năm 2021 đến nay. Hiện tại, có 19/63 tỉnh thành phố đang thực hiện giãn cách nghiêm ngặt theo chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ trong đó có 02 đầu tàu kinh tế lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Nhiều tỉnh, thành phố đã thực hiện giãn cách xã hội từ 2 – 3 tháng liên tục. Điều này đã khiến cho hoạt động sản xuất kinh doanh của hầu hết các doanh nghiệp gặp ảnh hưởng. Tuy nhiên, các biện pháp dân cách đang bắt đầu phát huy kết quả, số ca mắc và số ca tử vong đang giảm. Chiến lược tiêm phủ vắc xin cũng đang được đẩy mạnh. Dự báo, khi tỷ lệ tiêm vắc xin đạt 70% dân số sẽ có thể kiểm soát được dịch bệnh. Khi đó, hoạt động sản xuất mới có thể trở về trạng thái “bình thường mới”.

Nhờ công tác quản trị rủi ro hiệu quả của đội ngũ Ban lãnh đạo và phòng ban chuyên trách của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, dự kiến sẽ không có biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.



**❖ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**
**Bảng 32: Các hệ số tài chính**

Các chỉ tiêu	DVT	2019	2020
<b>1. Khả năng thanh toán</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLD/Nợ ngắn hạn	lần	2,54	1,09
- Hệ số thanh toán nhanh: (TSLD – hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	2,21	0,85
<b>2. Cơ cấu vốn</b>			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	49,46	74,68
- Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	97,87	294,91
<b>3. Năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/ TTS bình quân)	Vòng	0,32	0,19
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/TTS ngắn hạn bình quân)	Vòng	0,55	0,25
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	3,40	0,87
<b>4. Khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	28,38	15,07
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (LNST/Tổng tài sản bình quân)	%	8,99%	2,87%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) (LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân)	%	16,49%	8,31%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	VND	1.787	772

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 của SSH)

Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty năm 2020 vẫn đang ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn. Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số



thanh toán nhanh năm 2020 lần lượt là 1,09 và 0,85. Các chỉ tiêu này giảm so với năm 2019. Nguyên nhân là do năm 2020, Công ty thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính.

Về cơ cấu vốn, năm 2020, nợ phải trả có xu hướng tăng. Nếu năm 2019, nợ phải trả chỉ chiếm 49,46% tổng nguồn vốn thì năm 2020, tỷ lệ này là 74,68%. Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tỷ lệ nợ phải trả trên tổng nguồn vốn sẽ cao. So với các doanh nghiệp trong cùng ngành, tỷ lệ này ở mức tương đương.

Hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty năm 2020 suy giảm so với năm 2019 do năm 2020 Công ty thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính. Do đó, quy mô tổng tài sản, tài sản lưu động và hàng tồn kho tăng nhanh hơn sự gia tăng quy mô doanh thu thuần và giá vốn hàng bán. Ví dụ hàng tồn kho trên Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2020 của công ty là 342 tỷ đồng, trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 là 1.717 tỷ đồng, so với hàng tồn kho năm 2019 là 541 tỷ đồng.

Về khả năng sinh lời, mặc dù đã giảm so với năm 2019 nhưng khả năng sinh lời năm 2020 của Công ty vẫn cho kết quả khả quan. Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu đạt 15,07%. ROA năm 2020 đạt 2,87%, ROE đạt 8,31%.

### 3. Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty

❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 (trước thời điểm cơ cấu lại):

- Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes:

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes. Ý kiến của tổ chức kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 0389/VN1A-HN BC ngày 21/10/2021 như sau:

**Ý kiến của Kiểm toán:** 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 chuẩn mực kế toán, 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:** Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán tại 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..



- Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (trước đây là “Công ty TNHH Đầu tư ANNA).

Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát.

+ Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại báo cáo tài chính công ty mẹ (Báo cáo kiểm toán số 0905/2020/BCTC-KTV/HN ngày 14/05/2020) như sau:

**Ý kiến của Kiểm toán:** 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 31/12/2019, 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 chuẩn mực kế toán, 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.

+ Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại báo cáo tài chính Hợp nhất (Báo cáo kiểm toán số 2304/2020/BCTC-KTV/HN ngày 29/04/2020) như sau:

**Ý kiến của Kiểm toán:** Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, 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 chuẩn mực kế toán, 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.

- ❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 (sau thời điểm cơ cấu lại):

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.:

**Tại Báo cáo tài chính Công ty mẹ (Báo cáo kiểm toán số 0675/VN1A-IIN-BC ngày 08/03/2021):**

**Ý kiến của Kiểm toán:** Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng 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 chuẩn mực kế toán,



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 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 đề ngày 06 tháng 5 năm 2020 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Tại ngày 21/10/2021, SSH đã phát hành lại báo cáo tài chính năm 2019 với đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Deloitte Việt Nam theo báo cáo kiểm toán số 0389/VNIA-HN-BC.

**Tại Báo cáo tài chính Hợp nhất (Báo cáo kiểm toán số 0676/VN1A-HN-BC ngày 08/03/2021):**

**Ý kiến của Kiểm toán:** Theo ý kiến của chúng tôi, 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 chuẩn mực kế toán, 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.

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

**Bảng 33: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

*Đơn vị: tỷ đồng*

Chi tiêu	Năm 2021	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2020
Vốn điều lệ	3.750	50%
Doanh thu thuần	2.000	32,6%
Lợi nhuận sau thuế	300	32,2%
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	15%	0%



Chi tiêu	Năm 2021	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2020
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bq	11,17%	2,45%
Tỷ lệ cổ tức	0%	0%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)

Tính đến hết tháng 9/2021, Công ty ước tính doanh thu đạt 1.228 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 268 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ thực hiện đạt 61,4% (doanh thu) và 89,4% (lợi nhuận sau thuế) so với kế hoạch năm 2021.

❖ **Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên:**

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 2203/2021/NQ-ĐHĐCĐ/XDSS ngày 22 tháng 03 năm 2021

❖ **Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên:**

Trong năm 2021, Công ty sẽ tiếp tục có doanh thu từ dự án Sunshine Center và dự án Sunshine City Hà Nội, cùng với các nguồn doanh thu khác, Công ty ước đạt khoảng 2.000 tỷ đồng doanh thu trong năm 2021.

Bên cạnh đó, Công ty xác định thực hiện một loạt các giải pháp đồng bộ trên nhiều mặt đảm bảo hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Cụ thể:

**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.

### **❖ 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 Phát triển Sunshine Homes tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho Tổ chức tư vấn 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 Phát triển Sunshine Homes, 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 Phát triển Sunshine Homes dự kiến cho năm 2021 là có thể đạt được nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng 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 cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. 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, PHÓ TỔNG 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 đã hết thời gian bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Luật doanh nghiệp.

### 2. Thông tin về cổ đông lớn đến ngày 01/07/2021

#### a. Đỗ Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 15/05/1975

Quốc tịch: Việt Nam

Thời điểm trở thành cổ đông lớn: Trở thành cổ đông lớn từ ngày 23/01/2016 đến ngày 18/9/2019 với số cổ phần nắm giữ là 24.000.000 cổ phần tương ứng với tỷ lệ là 96% vốn điều lệ. Từ ngày 19/09/2019 đến ngày 04/11/2020, không còn là cổ đông lớn. Từ ngày 05/11/2020 (số cổ phần nắm giữ là 162.500.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ là 65% vốn điều lệ) đến nay trở lại là cổ đông lớn.

Nội dung	Hiện tại	Dự kiến sau đợt chào bán
Vốn điều lệ của SSH	2.500.000.000.000	3.750.000.000.000
Số lượng cổ phần nắm giữ	162.500.000	243.750.000
Tỷ lệ cổ phần nắm giữ	65%	65%

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ của người có liên quan của Ông Đỗ Anh Tuấn:

TT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Mối quan hệ	Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán	
			Số lượng Cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ	Số lượng Cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
1	Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột	2.500.000	1%	3.750.000	1%
2	Đỗ Văn Trường	Em ruột	15.000.000	6%	22.500.000	6%



TT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Mối quan hệ	Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán	
			Số lượng Cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ	Số lượng Cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
<b>Tổng</b>			17.500.000	7%	26.250.000	7%

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

Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành mà cổ đông lớn có lợi ích liên quan: Chi tiết tại mục 3.4

**b. Đỗ Văn Trường**

Năm sinh: 01/05/1979

Quốc tịch: Việt Nam

Thời điểm trở thành cổ đông lớn: 05/11/2020 với số cổ phần nắm giữ là 15.000.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ là 6% vốn điều lệ.

Nội dung	Hiện tại	Dự kiến sau đợt chào bán
Vốn điều lệ của SSH	2.500.000.000.000	3.750.000.000.000
Số lượng cổ phần nắm giữ	15.000.000	22.500.000
Tỷ lệ cổ phần nắm giữ	6%	6%

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ của người có liên quan của Ông Đỗ Văn Trường:

T	Tên cá nhân/ Tổ chức	Mối quan hệ	Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán	
			Số lượng Cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ	Số lượng Cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
1	Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột	2.500.000	1%	3.750.000	1%
2	Đỗ Anh Tuấn	Anh ruột	162.500.000	65%	243.750.000	65%
<b>Tổng</b>			165.000.000	66%	247.500.000	66%

Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Không có.



Doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành mà cổ đông lớn có lợi ích liên quan: Chi tiết tại mục VI.3.4

### 3. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

#### 3.1. Hội đồng quản trị

Hiện tại Công ty đang hoạt động với 05 (năm) thành viên HĐQT, trong đó có 01 (một) thành viên là thành viên Độc lập HĐQT.

#### Danh sách HĐQT Công ty

STT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	
2	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT	Thành viên điều hành
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT	Thành viên điều hành
4	Lương Thành Long	Thành viên độc lập HĐQT	Thành viên không điều hành
5	Nguyễn Xuân Anh	Thành viên HĐQT	Thành viên không điều hành

#### a. Ông Đỗ Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Đỗ Anh Tuấn
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 15/05/1975
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- CMND/ CCCD: 038075000062 cấp ngày 09/07/2014 tại Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Ô số 23 lô D3A3, Khu đấu giá 18,6 ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, Hà Nội



- Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngành Công nghệ thông tin - Trường Đại học Khoa học Tự nhiên - Đại học Quốc gia Hà Nội
-



- Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngành Công nghệ thông tin - Trường 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 09/2021	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Giám đốc
Từ 07/2016 đến 09/2021	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 Tập đoàn KFinance	Chủ tịch HĐQT
Từ 03/2021 đến 08/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance	Chủ tịch HĐQT



Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chủ tịch HĐQT
Từ 09/2021 đến nay	Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ hiện nay Chủ tịch HĐQT tại TCPH:
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
  - 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 KSFinance
  - Phó Tổng Giám đốc – Ngân hàng TMCP Kiên Long
- Tổng số cổ phần nắm giữ, *162.500.000 cổ phiếu, chiếm 65% vốn điều lệ* trong đó:
  - Đại diện sở hữu *0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - Cá nhân sở hữu *162.500.000 cổ phiếu, chiếm 65% vốn điều lệ*
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: *17.500.000 chiếm 7% vốn điều lệ*
- Thông tin về những người có liên quan của Ông Đỗ Anh Tuấn đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty:

STT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số CMND/CCCD	Mối quan hệ	Số lượng Cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
1	Đỗ Thị Hồng Nhung	013505075	Em ruột	2.500.000	1,00%
2	Đỗ Văn Trường	038079011647	Em ruột	15.000.000	6,00%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:



- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa tổ chức phát hành và 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 được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá)... ) trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Thù lao	-	-	-
2	Tiền thưởng	-	-	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không

**b. Bà Đỗ Thị Định – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Đỗ Thị Định
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 26/12/1983
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- CMND/ CCCD: 038183019926 cấp ngày 12/03/2021 tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Căn hộ R2-3309 Lô CT03A-CT, KĐT Nam Thăng Long giai đoạn 3, Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội
- 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 02/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Thành viên HĐQT
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 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Chủ tịch HĐQT
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Chủ tịch HĐQT
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 Tập đoàn KSFinance	Thành viên HĐQT/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 nắm giữ hiện nay Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc tại Công ty:
- Các chức vụ nắm giữ tại 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

- Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance
  - 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
- Tổng số cổ phần nắm giữ, 4.479.000 cổ phiếu, chiếm 1,79% vốn điều lệ trong đó:
    - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
    - Cá nhân sở hữu 4.479.000 cổ phiếu, chiếm 1,79% vốn điều lệ
  - Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 3.000.000 cổ phiếu, chiếm 1,2% vốn điều lệ
  - Thông tin về những người có liên quan của Bà Đỗ Thị Định đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty:

STT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số CMND/CCCD	Mối quan hệ	Số lượng Cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
1	Đỗ Văn Bắc	174035924	Em ruột	2.500.000	1,00%
2	Nguyễn Đình Đức	172063627	Em rể	500.000	0,2%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:



+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa tổ chức phát hành và 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 được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá)... ) trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Thù lao	-	-	-
2	Tiền thưởng	-	-	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không

**c. Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh – Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Nguyễn Thị Hồng Hạnh
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 17/07/1983
- Nơi sinh: Hà Nội
- CMND/CCCD: 001183008126 cấp ngày 15/06/2015 tại Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 6 ngách 2 ngõ 15 Phương Mai, Phường Phương Mai, Quận Đống Đa, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:



<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
Từ 05/2005 đến 02/2006	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	Chuyên viên Phòng Khách hàng doanh nghiệp
Từ 02/2006 đến 02/2008	Công ty Cho thuê tài chính – Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	Chuyên viên Phòng Khách hàng doanh nghiệp
Từ 02/2008 đến 10/2010	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	Phó Phòng Tư vấn tài chính doanh nghiệp
Từ 04/2011 đến 02/2018	Tập đoàn Geleximco – Công ty Cổ phần	Trưởng Ban Tài chính
Từ 06/2015 đến 04/2018	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội	Thành viên HĐQT
Từ 10/2013 đến 04/2018	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán An Bình	Chủ tịch HĐQT
Từ 04/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc
Từ 04/2021 đến 10/2021	Công ty Cổ phần KS Group	Chủ tịch HĐQT
Từ 02/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Chủ tịch HĐQT
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc Công ty:



- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology
  - Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Chứng khoán KS
- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó:
  - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 100.000 cổ phiếu, chiếm 0,04% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: Không
- Thông tin về những người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa tổ chức phát hành và bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh và những người có liên quan của Hạnh: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá)... ) trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Thù lao	-	-	-
2	Tiền thưởng	-	-	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không

**d. Ông Lương Thành Long – Thành viên độc lập HĐQT**

- Họ và tên: Lương Thành Long
- Giới tính: Nam



- Ngày tháng năm sinh: 18/09/1976
- Nơi sinh: Bắc Giang
- CMND/CCCD: B5679581 cấp ngày 15/08/2011 tại Cục Quản lý xuất nhập cảnh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số nhà 02 ngõ 10/4 Đường Huyền Quang, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1998 đến 2002	Trung tâm Tin học Bộ Xây Dựng	Nhân viên lập trình
Từ 2003 đến 2005	Công ty Cổ phần Điện tử Tin học FSC	Giám đốc Trung tâm Phát triển Phần mềm Thương phẩm
Năm 2006	Làm việc tại Nhật Bản	Làm việc tại Nhật Bản
Từ 2007 đến 2010	Công ty Cổ phần Điện tử Tin học FSC	Giám đốc Trung tâm Phát triển Phần mềm Thương phẩm
Từ 2011 đến 2013	Làm việc tại Hàn Quốc	Làm việc tại Hàn Quốc
Từ 2014 đến 2017	Công ty Cổ phần Điện tử Tin học FSC	Giám đốc trung tâm phát triển phần mềm thương phẩm
Từ 06/2018 đến nay	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Sunshine Tech	Phó phòng Phần mềm
Từ 12/2019 đến nay	Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome	Thành viên HĐQT/Giám đốc

Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển xây dựng VNE	Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc
Từ 02/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Tổng Giám đốc
Từ 03/2021 đến 08/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Thành viên HĐQT
Từ 09/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Chủ tịch HĐQT
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Thành viên HĐQT
Từ 23/10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên độc lập HĐQT

- Chức vụ nắm giữ hiện nay      Thành viên độc lập HĐQT tại Công ty:
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Phó phòng Phần mềm - Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Sunshine Tech
  - Thành viên HĐTV/Giám đốc – Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome
  - Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance
  - Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển xây dựng VNE
  - Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Sunshine Homes



- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó
  - Đại diện sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 1.000.000 cổ phiếu, chiếm 0,40% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: Không
- Thông tin về những người có liên quan của Ông Lương Thành Long đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa tổ chức phát hành và ông Lương Thành 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 được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá)... ) trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Thù lao	-	-	-
2	Tiền thưởng	-	-	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- e. **Ông Nguyễn Xuân Anh – Thành viên HĐQT**
  - Họ và tên: Nguyễn Xuân Anh
  - Giới tính: Nam
  - Ngày tháng năm sinh: 10/01/1976
  - Nơi sinh: Thanh Hóa
  - CMND/CCCD: 038076002266 cấp ngày 02/10/2019 tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
  - Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: P307 K1 Thành Công, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng – Đại học Xây dựng Hà Nội
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2000 đến 2002	Công ty Xây dựng 319	Chuyên viên
Từ 2002 đến 2015	Tổng Công ty Vinaconex	Chuyên viên
Từ 2015 đến 09/2020	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Trưởng Ban Quản lý dự án City 1
Từ 04/2020 đến 10/2021	Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình xây dựng APAC	Thành viên HĐQT
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và phát triển xây dựng VNE	Thành viên HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Trưởng Ban Quản lý dự án CT01
Từ 23/10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên HĐQT

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác
  - Trưởng Ban Quản lý dự án CT01 – Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland
  - Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và phát triển xây dựng VNE
- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó *0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*



- Đại diện sở hữu *0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*
- Cá nhân sở hữu *0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: *Không*
- Thông tin về những người có liên quan của Ông Nguyễn Xuân Anh đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: *Không có*
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa tổ chức phát hành và ông Nguyễn Xuân Anh và những người có liên quan của ông Xuân Anh: *Không có*
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá)... ) trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Thù lao/lương	-	183.820.000	353.305.385
2	Tiền thưởng	-	67.500.000	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: *Không*

### 3.2. Ban Kiểm soát:

Danh sách thành viên Ban Kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Ông Trần Đăng Khoa	Thành viên Ban Kiểm soát

#### a. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy – Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thu Thủy
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 27/09/1986

- Nơi sinh: Nam Định
- CMND/CCCD: 036186000696 cấp ngày 16/09/2015 tại Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tổ 36 Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Học viện Tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 12/2008 đến 07/2013	Phòng kiểm toán BCTC – Công ty TNHH Kiểm toán APEC	Trưởng Nhóm kiểm toán
Từ 08/2013 đến 09/2015	Công ty TNHH Kiểm toán Việt Anh	Phó Phòng kiểm toán BCTC
Từ 10/2015 đến 09/2020	Công ty TNHH Kiểm toán An Việt	Phó Phòng kiểm toán BCTC
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chuyên viên - Ban Kiểm soát nội bộ
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ 12/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Trưởng Ban kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ hiện nay: Trưởng Ban Kiểm soát tại Công ty
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Chuyên viên - Ban Kiểm soát nội bộ – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine



Trưởng Ban kiểm soát – Công ty Cổ phần Xây lắp  
Sunshine E&C

- Tổng số cổ phần nắm giữ, *0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*  
trong đó:
- Tỷ lệ sở hữu của những *0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*  
người có liên quan:
- Thông tin về những người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Thu Thủy đồng thời là  
cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện  
giữa tổ chức phát hành và bà Nguyễn Thị Thu Thủy và những người có liên quan của bà  
Thủy: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương  
trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá...) trong 2 năm liên tục trước năm đăng  
ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Thù lao	-	70.787.037	218.269.231
2	Tiền thưởng	-	5.898.920	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không

**b. Ông Trần Đăng Khoa – Thành viên Ban Kiểm soát**

- Họ và tên: **Trần Đăng Khoa**
- Giới tính: **Nam**
- Ngày tháng năm sinh: **06/03/1983**
- Nơi sinh: **Nghệ An**
- CMND/CCCD: **182369930 cấp ngày 09/11/2013 tại CA Nghệ An**
- Quốc tịch: **Việt Nam**
- Dân tộc: **Kinh**

- Địa chỉ thường trú: Tổ 13, Yên Nghĩa, Hà Đông, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Đại học Kinh tế quốc dân
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 05/2008 đến 09/2008	Công ty Cổ phần Sông Đà 6	Chuyên viên - Phòng Tài chính Kế toán
Từ 10/2008 đến 09/2009	Chi nhánh Sông Đà 6.05 - Công ty Cổ phần Sông Đà 6	Chuyên viên - Phòng Tài chính Kế toán
Từ 09/2009 đến 04/2011	Chi nhánh Sông Đà 6.03 - Công ty Cổ phần Sông Đà 6	Phó Ban Tài chính Kế toán
Từ 04/2011 đến 07/2013	Chi nhánh Sông Đà 6.02 - Công ty Cổ phần Sông Đà 6	Trưởng Ban Tài chính Kế toán
Từ 07/2013 đến 10/2019	Công ty Cổ phần Sông Đà 6	Phó phòng Kế toán
Từ 11/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chuyên viên – Phòng Kế toán
Từ 09/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Thành viên Ban Kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên Ban Kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Chuyên viên – Phòng Kế toán - Công ty Cổ phần Xây dựng SCG
  - Thành viên Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Sunshine Homes



- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó: *0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: *Không*
- Thông tin về những người có liên quan của Ông Trần Đăng Khoa đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: *Không có*
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa tổ chức phát hành và ông Trần Đăng Khoa và những người có liên quan của ông Khoa: *Không có*
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá)... ) trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Thù lao	-	-	-
2	Tiền thưởng	-	-	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: *Không*

**c. Ông Nguyễn Hoàng Anh – Thành viên Ban Kiểm soát**

- Họ và tên: **Nguyễn Hoàng Anh**
- Giới tính: **Nam**
- Ngày tháng năm sinh: **30/07/1990**
- Nơi sinh: **Hải Phòng**
- CMND/CCCD: **031090008609 cấp ngày 08/08/2018 tại Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư**
- Quốc tịch: **Việt Nam**
- Dân tộc: **Kinh**
- Địa chỉ thường trú: **Mễ Trì Thượng, Nam Từ Liêm, Hà Nội**
- Trình độ chuyên môn: **Cử nhân Kế toán – Đại học Kinh tế quốc dân**
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
Từ 08/2012 đến 03/2013	Công ty TNHH Kiểm toán Việt Anh (nay là Công ty TNHH Kiểm toán An Việt)	Kiểm toán viên
Từ 08/2013 đến 08/2016	Công ty TNHH Kiểm toán An Việt	Trưởng nhóm kiểm toán
Từ 08/2016 đến 10/2018	Công ty TNHH Kiểm toán An Việt	Chủ nhiệm kiểm toán
Từ 10/2018 đến 09/2020	Công ty TNHH Kiểm toán KDG Việt Nam	Chủ nhiệm kiểm toán
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chuyên viên - Ban Kiểm soát nội bộ
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên Ban Kiểm soát
Từ 12/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Thành viên Ban kiểm soát
Từ 04/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Thành viên Ban Kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty Thành viên Ban Kiểm soát
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác
  - Chuyên viên - Ban Kiểm soát nội bộ – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
  - Thành viên Ban kiểm soát – Công ty Cổ phần Xây dựng SCG
  - Thành viên Ban kiểm soát – Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C
- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó: *0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*



- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: *Không*
- Thông tin về những người có liên quan của Ông Nguyễn Hoàng Anh đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: *Không*
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa tổ chức phát hành và ông Nguyễn Hoàng Anh và những người có liên quan của ông Hoàng Anh: *Không có*
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá....) trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Thù lao	-	50.444.444	194.545.538
2	Tiền thưởng	-	3.373.673	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: *Không*

### 3.3. Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

#### Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc & Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
2	Ông Bùi Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
5	Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
6	Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Kế toán trưởng

#### a. Bà Đỗ Thị Định – Tổng Giám đốc

Sơ yếu lý lịch đã trình bày ở phần 17.b

#### b. Ông Bùi Văn Tư – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Bùi Văn Tư**

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 12/03/1985
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- CMND/CCCD: 038085013631 cấp ngày 24/07/2018 tại Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tiến Đức, Hoàng Châu, Hoàng Hóa, Thanh Hóa
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp – Đại học Kiến trúc Hà Nội
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 08/2008 đến 10/2014	Công ty Cổ phần Vinaconex 6	Phó chỉ huy Trưởng công trình
Từ 10/2014 đến 08/2016	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cán bộ Ban Quản lý dự án
Từ 03/2015 đến 09/2015	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Tổng Giám đốc
Từ 05/2016 đến 09/2021	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chủ tịch HĐQT
Từ 10/2018 đến 02/2021	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phó Tổng Giám đốc
Từ 11/2018 đến nay	Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Smart	Tổng Giám đốc
Từ 04/2019 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Châu Á	Thành viên HĐQT
Từ 04/2019 đến 07/2021	Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	Tổng Giám đốc



Từ 09/2019 đến 07/2021	Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	Chủ tịch HĐQT
Từ 07/2021 đến nay	Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Nhật Tân	Thành viên HĐQT
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Thành viên HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Marina 2	Thành viên HĐQT
Từ 02/2021 đến 06/2021	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Tổng Giám đốc
Từ 02/2021 đến nay	Công ty Cổ phần KSINVEST	Tổng Giám đốc
Từ 03/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Thành viên HĐQT
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Smart
  - Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – Công ty TNHH kinh doanh bất động sản Kinh Bắc
  - Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần KSINVEST
  - Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Sunshine Nhật Tân

- Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Sunshine AM
- Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance
- Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Marina 2
- Thành viên HĐQT – Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Châu Á
- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó:
  - Đại diện sở hữu *0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*
  - Cá nhân sở hữu *1.000.000 cổ phiếu, chiếm 0,40 % vốn điều lệ*
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: *Không*
- Thông tin về những người có liên quan của Ông Bùi Văn Tư đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa tổ chức phát hành và ông Bùi Văn Tư và những người có liên quan của ông Tư: (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 được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá...) trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Tiền lương	-	290.713.200	735.230.769
2	Tiền thưởng	-	83.107.761	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- c. Bà Dương Thị Thu Hiền – Phó Tổng Giám đốc



- **Họ và tên:** Dương Thị Thu Hiền
- **Giới tính:** Nữ
- **Ngày tháng năm sinh:** 12/02/1991
- **Nơi sinh:** Ninh Bình
- **CMND/CCCD:** 290977205 cấp ngày 29/05/2010 tại CA Tây Ninh
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Dân tộc:** Kinh
- **Địa chỉ thường trú:** Phòng 705, 17T5 Hoàng Đạo Thúy, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Giáo dục học – Đại học Khoa học xã hội và Nhân văn TP.HCM
- **Quá trình công tác:**

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
Từ 2012 đến 2014	Công ty Cổ phần Thế giới di động	Quản lý kinh doanh
Từ 2014 đến 2018	Tập đoàn Đất Xanh	Trưởng phòng đầu tư
Từ 2018 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Giám đốc kinh doanh
Từ 09/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác Giám đốc kinh doanh – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: Không
- Thông tin về những người có liên quan của Bà Dương Thị Thu Hiền đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa tổ chức phát hành và bà Dương Thị Thu Hiền và những người có liên quan của ông Hiền: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá)... ) trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Tiền lương	-	200.000.000	438.461.538
2	Tiền thưởng	-	16.624.204	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không

d. **Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh – Phó Tổng Giám đốc**

Sơ yếu lý lịch đã trình bày ở phần 16.c

e. **Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thanh Ngọc
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 13/04/1977
- Nơi sinh: Hà Nội
- CMND/CCCD: 012145797 cấp ngày 08/06/2013 tại CA Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 16 ngách 2/43/5/6 đường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kiến trúc
- Quá trình công tác:



Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 06/2000 đến 07/2003	Công ty Tư vấn Kiến trúc AT	Cán bộ thiết kế kiến trúc, 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 01/2020	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
Từ 10/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty      Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác      Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Sunshine Landscape
- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó      0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan:      0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

- Thông tin về những người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa tổ chức phát hành và 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 được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá...) trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Tiền lương	-	-	-
2	Tiền thưởng	-	-	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không

**f. Bà Nguyễn Thị Phương Loan – Kế toán trưởng**

- Họ và tên: Nguyễn Thị Phương Loan
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 27/12/1985
- Nơi sinh: Hải Dương
- CMND/CCCD: 013016483 cấp ngày 12/12/2009 tại CA Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 6 Ngách 107/5 Vĩnh Hưng, Hoàng Mai, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán Kiểm toán – Đại học Hải Phòng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
-----------	-----------------	---------



Từ 2008 đến 2009	Ban Quản lý dự án CBRIP – Bộ Kế hoạch và Đầu tư	Chuyên viên kế toán
Từ 2009 đến 2010	Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) – Chi nhánh Hà Nội	Giao dịch viên
Từ 2010 đến 2017	Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt – Hội sở chính	Chuyên viên kế toán
Từ 2018 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trưởng Ban kế toán
Từ 03/2018 đến nay	Công ty cổ phần Giải trí Ánh Dương	Thành viên HĐQT/Giám đốc
Từ 07/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Thành viên HĐQT
Từ 10/2018 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Tổng Giám đốc
Từ 05/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Chủ tịch HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Kế toán trưởng

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty      Kế toán trưởng
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác
  - Trưởng Ban kế toán – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
  - Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa
  - Thành viên HĐQT - Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa
  - Thành viên HĐQT/Giám đốc - Công ty cổ phần Giải trí Ánh Dương

- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó
  - Đại diện sở hữu 20.000 cổ phiếu, chiếm 0,008% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 20.000 cổ phiếu, chiếm 0,008% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: Không
- Thông tin về những người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Phương Loan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa tổ chức phát hành và bà Nguyễn Thị Phương Loan và những người có liên quan của bà Loan: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn người lao động (số lượng, giá)... ) trong 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2019	Năm 2020	9 tháng 2021
1	Tiền lương	-	145.762.286	579.179.643
2	Tiền thưởng	-	48.273.534	-

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không

#### 3.4. 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:

S tt	Tên Doanh nghiệp	Ngành nghề kinh doanh	Số cổ phần/vốn góp tại doanh nghiệp	Tỷ lệ/ VDL 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	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 Ông Tuấn



S tt	Tên Doanh nghiệp	Ngành nghề kinh doanh	Số cổ phần/vốn góp tại doanh nghiệp	Tỷ lệ/ VDL Doanh nghiệp	Tên cổ đồng	Chức đanh tại doanh nghiệp	Mối quan hệ với Tổ chức phát hành
		hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	-	-	Đỗ Thị Định	Phó Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	CTCP Tập đoàn KSFinance	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	162.721.860	54,24 %	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Chủ tịch HĐQT
			12.721.860	4,24%	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
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
4	Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine tech	Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet	250.000	5%	Phùng Xuân Dương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chồng Bà Định
5	Công ty cổ phần Sunshine AM	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất	-	-	Bùi Văn Tư	Thành viên HĐQT	Phó Tổng Giám đốc
			-	-	Nguyễn Đình Đức	Chủ tịch HĐQT	Em rể Bà Định
6	Công ty cổ phần Sunshine Homes	Xây dựng nhà ở	375.000.000	25%	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Chủ tịch HĐQT
			30.000.000	2%	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

S tt	Tên Doanh nghiệp	Ngành nghề kinh doanh	Số cổ phần/vốn góp tại doanh nghiệp	Tỷ lệ/ VDL Doanh nghiệp	Tên cổ đồng	Chức danh tại doanh nghiệp	Mối quan hệ với Tổ chức phát hành
			15.000.000	1%	Đỗ Thị Hồng Nhưng	Thành viên HDQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Em ruột Ông Tuấn
			-	-	Lương Thành Long	Thành viên HDQT	Thành viên HDQT
7	Công ty cổ phần xây dựng SCG	Xây dựng nhà để ở	19.542.500	22,99 %	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HDQT	Chủ tịch HDQT
			8.500.000	10,00 %	Đỗ Văn Trường	Phó Chủ tịch HDQT	Em ruột Ông Tuấn
8	Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	Xây dựng công trình đường bộ	80.000	1%	Đỗ Văn Trường	Chủ tịch HDQT kiêm Tổng Giám đốc	Em ruột Ông Tuấn
			-	-	Phùng Xuân Dương	Thành viên HDQT	Chồng Bà Định

#### 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 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 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 125.000.000 cổ phiếu.

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

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá 1.250.000.000.000 đồng.

### 5. Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu

### 6. Phương pháp tính giá

- Căn cứ giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 là 9.329 đồng/cổ phiếu.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Giá trị sổ sách

Căn cứ BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, giá trị sổ sách của một cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes vào thời điểm 31/12/2020 được tính như sau:

$$\text{Giá trị 1 cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích của cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2020
Vốn chủ sở hữu (1)	Đồng	2.535.601.910.837
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (2)	Đồng	203.251.972.460
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (2)	Cổ phiếu	250.000.000
<b>Giá trị 1 Cổ phần (3) = (1) / (2)</b>	<b>Đồng/cổ phiếu</b>	<b>9.329</b>

Căn cứ 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, ĐHĐCD thường niên năm 2021 ngày 22 tháng 03 năm 2021 của Công ty đã ra Nghị quyết số 2203/2021/NQ-ĐHĐCD/XDSS thống nhất thông qua mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu

### 7. Phương thức phân phối



- Tỷ lệ phân phối: 2 : 1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, mỗi cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ nhận được 1 quyền mua, cứ 2 quyền mua sẽ được mua thêm 1 cổ phiếu mới).
- Phương thức phân phối:
- + Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và các thành viên lưu ký.
- + Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes. Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 7 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà Nước.

#### 8. Thời gian phân phối cổ phiếu

Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng có hiệu lực. Trường hợp không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá 30 ngày.

#### 9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Cổ phiếu chào bán ra công chúng 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 của UBCKNN.

**Bảng 34: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận được Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng	T
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và Sở Giao dịch chứng khoán để triển khai chào bán	T - T+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán ra công chúng trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp theo quy định và công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty	T - T+7
4	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu	T+12
5	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phiếu	T+20 - T+40



STT	Nội dung công việc	Thời gian
6	Thành viên lưu ký tổng hợp việc thực hiện quyền của Cổ đông hiện hữu và chuyển về cho VSD	T+41 - T+43
7	VSD gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	T+45 – T46
8	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN	T+ 47
9	Nhận thông báo của UBCKNN về việc nhận được Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu	T + 50
10	Nộp hồ sơ đăng ký đăng ký giao dịch bổ sung và hồ sơ đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung	T+ 51
11	Nhận giấy phép đăng ký giao dịch bổ sung và hồ sơ đăng ký chứng khoán bổ sung	T+61
12	Chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông (đối với trường hợp cổ đông chưa lưu ký)	T+ 48 - T+61
13	Nộp hồ sơ điều chỉnh Giấy chứng nhận ĐKDN	T+ 48- T+58

Đây là lịch trình phân phối dự kiến cho nhà đầu tư. Tuy nhiên tùy vào tình hình thực tế phát sinh, Hội đồng quản trị sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp và đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông, đồng thời cũng đảm bảo việc huy động vốn của công ty được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định của pháp luật hiện hành.

#### 10. Đăng ký mua cổ phiếu

- Thời hạn đăng ký: Tối thiểu 20 ngày kể từ ngày được phép thực hiện quyền tại SSH hoặc chuyển nhượng quyền mua theo thời gian đã công bố.
- Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: 125.000.000 cổ phiếu
- Phương thức thanh toán:
  - + Cổ đông đã lưu ký: Các cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
  - + Cổ đông chưa lưu ký: Các cổ đông đăng ký mua tại Phòng Kế toán - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes - Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16



Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, đồng thời nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa (chi tiết tại mục VII.15)

- + Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện sẽ hết hiệu lực.
- Chuyển giao cổ phiếu:
  - + Công ty lập danh sách phân bổ chứng khoán chào bán thêm cho Cổ đông hiện hữu.
  - + Thực hiện hạch toán chứng khoán chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu đăng ký mua trong Sổ đăng ký cổ đông và phát hành Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần.
  - + Tiến hành phân phối số cổ phiếu mà Cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết (nếu có) và số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) cho các đối tượng khác.
  - + Các cổ phiếu mới phát hành có quyền lợi và nghĩa vụ như cổ phiếu cũ.
  - + Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) theo đúng quy định của pháp luật.
- Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu: Không giới hạn số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HDQT quyết định phân phối tiếp.
- Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: Không áp dụng.

#### 11. Phương thức thực hiện quyền

- Đối tượng: Tất cả cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.
- Tỷ lệ thực hiện quyền với tỷ lệ 2 : 1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, mỗi cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ nhận được 1 quyền mua, cứ 2 quyền mua sẽ được mua thêm 1 cổ phiếu mới)
- Thời gian thực hiện quyền: sẽ công bố chính thức thời gian thực hiện quyền ngay sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.
- Các điều kiện khác liên quan đến quyền lợi của người sở hữu quyền mua:
  - + Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc mua một phần số lượng cổ phần chào bán theo quyền mua hoặc được tự do chuyển nhượng



- quyền mua của mình.
- + Quyền mua chỉ được chuyển nhượng một (01) lần: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho nhà đầu tư trong nước khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần.
  - + Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền của cổ đông
  - + Trường hợp chuyển nhượng quyền mua của các cổ đông dẫn đến tỷ lệ sở hữu của bên nhận chuyển nhượng vượt quá quy định về chào mua công khai theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành thì việc nhận chuyển nhượng quyền mua và mua cổ phần của đợt phát hành này không phải thực hiện chào mua công khai cổ phiếu. Các đối tượng nhận chuyển nhượng quyền mua phải công bố thông tin về giao dịch cổ phiếu theo quy định liên quan
- 12. Phương án xử lý cổ phần chưa phân phối hết và cổ phần lẻ phát sinh.**
- Đối với Số cổ phiếu lẻ phát sinh khi tính quyền mua cho từng cổ đông: số cổ phiếu mà mỗi cổ đông được mua sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ thập phân (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phiếu
- Ví dụ:* Cổ đông A sở hữu 105 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách. Với tỷ lệ thực hiện 2:1, cổ đông A sẽ nhận được quyền mua  $105 \cdot 1/2 = 52,5$  cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ, cổ đông A được quyền mua thêm 52 cổ phiếu mới, phần lẻ 0,5 cổ phiếu được làm tròn xuống thành 0 cổ phiếu.
- Số cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn đến hàng đơn vị sẽ được Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các nhà đầu tư trong nước khác với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Xử lý số cổ phiếu do cổ đông không đăng ký mua hết: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các nhà đầu tư trong nước khác với nguyên tắc giá bán không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu, 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 cổ đông 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 tại điểm a,b khoản 1 Điều 35 Luật Chứng khoán.

- + 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.

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

- Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ chuyển nhượng 01 lần (không được chuyển nhượng lại cho người thứ ba).
- Cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông tự do chuyển nhượng.
- Cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn đến hàng đơn vị phân phối cho đối tượng khác tự do chuyển nhượng.
- Cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết phân phối cho các đối tượng khác sẽ hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

### 14. Tỷ lệ chào bán thành công

Công ty không đặt 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 không đủ như dự kiến, tùy vào tình hình thực tế, HĐQT 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 các cổ đông hiện hữu không có nhu cầu mua tiếp hoặc đối tượng khác không mua hết số cổ phần chưa chào bán hết, thì Công ty sẽ đăng ký tăng vốn trên số cổ phần thực tế đã chào bán được, HĐQT căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty để cân đối sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty.

### 15. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tiền mua chứng khoán phải được chuyển vào tài khoản phong tỏa mở tại ngân hàng của Công ty cho đến khi hoàn tất đợt chào bán và báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, chi tiết như sau:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes



- Loại tài khoản: VND
- Số tài khoản: 049151626666
- Mở tại: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt

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

Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty được tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

UBCKNN đã có công văn số 3443/UBCK-PTTT, theo đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 0%.

Tại thời điểm ngày 01/07/2021, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes là 0%.

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%.

#### 17. Các loại thuế liên quan

##### a) 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.

##### b) 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.

#### **18. Thông tin về các cam kết**

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes cam kết sau khi kết thúc đợt phát hành tăng vốn Công ty sẽ thực hiện các công việc cần thiết để đưa toàn bộ số cổ phần mới phát hành thêm của Công ty được lưu ký bổ sung trên tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) theo đúng quy định của pháp luật.

**19. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt**  
Không có.



## VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Tăng quy mô vốn chủ sở hữu để đầu tư M&A các doanh nghiệp bất động sản và bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

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

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 2203/2021/NQ-ĐHĐCĐ/XDSS ngày 22/03/2021, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến là 1.250.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng để đầu tư thực hiện các dự án bất động sản và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

**Bảng 35: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán**

STT	Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	736.600.000.000	Trong năm 2021-2022, sau khi hoàn tất việc huy động vốn từ đợt chào bán cổ phiếu
2	Bổ sung vốn lưu động. Cụ thể:	513.400.000.000	
2.1	<i>Trả nợ vay Công ty cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Trường Minh</i>	<i>146.000.000.000</i>	
2.2	<i>Thanh toán các khoản phải trả nhà cung cấp, nhà thầu,...</i>	<i>60.191.724.490</i>	
2.3	<i>Thanh toán chi phí vận hành: lương, thuế, phí...</i>	<i>190.800.000.000</i>	
2.4	<i>Chi phí dự phòng khác</i>	<i>116.408.275.510</i>	
<b>Tổng Cộng</b>		<b>1.250.000.000.000</b>	

Trường hợp số vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu không đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị Công ty sẽ ưu tiên số vốn huy động được để thực hiện việc nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Đầu tư Xây dựng Xuân La. Số tiền còn dư mới tiếp tục thực hiện các hạng mục sử dụng vốn còn lại theo thứ tự đã trình bày tại bảng trên theo nguyên tắc sử dụng hết vốn huy động được cho hạng mục đó. Số vốn còn thừa mới dùng cho hạng mục tiếp theo cho đến khi hết số vốn huy động được.

Tùy vào điều kiện và tình hình cụ thể tại thời điểm giải ngân, Hội đồng quản trị có thể điều chỉnh, phân bổ lại số vốn cho từng hạng mục sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.



Trong trường hợp không phân phối hết số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo dự kiến, số cổ phiếu không chào bán hết cho cổ đông hiện hữu sẽ được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm chào bán nhưng không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.

Trong trường hợp vẫn không bán hết, Hội đồng quản trị sẽ ưu tiên cho mục đích cơ cấu lại các khoản nợ và sẽ căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty để cân đối sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty và vốn điều lệ sẽ mới được đăng ký căn cứ theo số cổ phần thực tế đã được phân phối trong đợt phát hành.

#### 1. Thông tin về việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La

##### ❖ Cơ sở pháp lý:

- + Nghị quyết HĐQT số 05/2021/SSH/NQ-HĐQT ngày 23/09/2021 của SSH về việc thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc.
- + Nghị quyết HĐQT số 2309/2021/NQ-HĐTV ngày 23/09/2021 của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc về việc chuyển nhượng cổ phần Công ty đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La cho SSH.
- + Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần số 2409/2021/HTMB-SSH ngày 24/09/2021 giữa CTCP Phát triển Sunshine Homes và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc.

##### ❖ Thông tin Công ty SSH mua cổ phần

- Tên công ty	: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
- Địa chỉ	: Số 83A Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội
- Giấy chứng nhận ĐKDN số	: 0107565651 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/09/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 30/08/2021
- Hoạt động kinh doanh chính	: Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

- Vốn điều lệ	: 780.000.000.0000 đồng
- SSH dự kiến mua	: 756.600.000.000 đồng
- Loại cổ phiếu mua	: Cổ phiếu phổ thông tự do chuyển nhượng
- Giá mua	: 10.000 đồng/cổ phần theo Chứng thư, báo cáo thẩm định giá số 3108.01/2021/CTTD-VFA ngày 20/09/2021 do Công ty TNHH Tư vấn Tài chính và Định giá Việt Nam ban hành.
- Tỷ lệ sở hữu dự kiến SSH sau khi hoàn tất mua	: 97%
- Mọi quan hệ với SSH và người có liên quan của SSH	: Không có

- Tình hình tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La:

*Đơn vị: triệu đồng*

Stt	Chi tiêu	31/12/2020	31/08/2021
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>302.654</b>	<b>780.239</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	451	142.710
2	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.224	325.266
3	Hàng tồn kho	300.526	311.997
4	Tài sản ngắn hạn khác	452	265
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>3.110</b>	<b>-</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	3.110	-
<b>Tổng tài sản</b>		<b>305.764</b>	<b>780.239</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, và BCTC kỳ kế toán đến 31/08/2021 của Xuân La)

- Thông tin về dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La:

Hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La đang là chủ đầu tư Dự án khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội (một phần Dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các ô đất CT-01, CT-02 và CX-04 (phần Dự án tại ô đất CT-



02 – nay là ô đất TT6-2) thuộc Dự án giải phóng mặt bằng khu đất hai bên đường trục Tây Thăng Long (vị trí ĐG 6B), phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm).

Căn cứ pháp lý:

+ Quyết định số 356/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND TP Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu CT-02.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 12 năm 2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La

Tổng diện tích: 13.100 m<sup>2</sup>

Quy mô dự án: Quy mô ô đất 13.001m<sup>2</sup> với tổng diện tích sàn 30.452 m<sup>2</sup>

Dự án là một khu đô thị có quy mô lớn, được trang bị đầy đủ về hạ tầng xã hội, hạ tầng giao thông. Vị trí nằm ngay trong phân khu S1 thuộc khu đô thị trung tâm của Hà Nội, cách trung tâm hành chính Tây Hồ Tây khoảng 6km, đồng thời cũng nằm trên tuyến đường kết nối khu đô thị trung tâm và khu đô thị vệ tinh Sơn Tây, Hòa Lạc, thuận lợi cho nhu cầu đi lại của khách hàng.

Tổng mức đầu tư dự án dự kiến là 1.311 tỷ đồng.

Tình hình triển khai dự án đến hiện tại: Hiện tại, dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện hạ tầng, hạng mục cọc ép của dự án. Dự kiến, trong thời gian tới dự án triển khai với như cầu vốn như sau:

*Đơn vị: triệu đồng*

T	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Khối lượng	Đơn giá	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Thành tiền sau thuế
<b>I</b>	<b>Phần chi phí chuẩn bị</b>				<b>44.764</b>	<b>4.476</b>	<b>49.241</b>
1	Chi phí mô hình, căn mẫu	m <sup>2</sup>	30.452	0,8	24.362	2.436	26.798
2	Chi phí tư vấn thiết kế	m <sup>2</sup>	30.452	0,32	9.745	974	10.719
3	Chi phí giám sát thi công	m <sup>2</sup>	30.452	0,25	7.613	761	8.374
4	Chi phí tư vấn thẩm tra	m <sup>2</sup>	30.452	0,1	3.045	305	3.350

T	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Khối lượng	Đơn giá	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Thành tiền sau thuế
<b>II</b>	<b>Chi phí xây dựng</b>	<b>Gepxd</b>			<b>994.322</b>	<b>99.432</b>	<b>1.093.754</b>
1	Hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, cây xanh	m2	13.000	9	117.000	11.700	128.700
2	Gói thi công khối liền kề Shophouse (Kết cấu thân, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài)	m2	22.495	11	247.445	24.745	272.189
3	Gói thi công khối Biệt thự (Kết cấu thân, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài)	m2	7.957	11	87.527	8.753	96.280
4	Gói hoàn thiện Nội thất khối liền kề Shophouse	m2	22.495	15	337.425	33.743	371.168
5	Gói hoàn thiện Nội thất khối Biệt thự	m2	7.957	25	198.925	19.893	218.818
6	Công vào dự án+hàng rào	cái	1	5.000	5.000	500	5.500
7	Gói trạm biến áp	Trạm	1	1.000	1.000	100	1.100
	<b>TỔNG CỘNG XÂY DỰNG+THIẾT BỊ</b>				<b>1.039.086</b>	<b>103.909</b>	<b>1.142.995</b>
	<b>DỰ PHÒNG PHÁT SINH</b>	<b>%</b>	<b>10</b>		<b>103.909</b>	<b>10.391</b>	<b>114.230</b>
	<b>TỔNG CỘNG (LÀM TRÒN)</b>				<b>1.142.995</b>	<b>114.299</b>	<b>1.257.295</b>

❖ Thông tin về người bán cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La cho SSH:

- Tên công ty	: Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc
---------------	--



- Địa chỉ	: Số nhà 30, ngõ Chùa Đồng Bàn, Đường Sa Đồi, Phường Phú Đô, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Giấy chứng nhận DKDN số	: 0108709232 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/04/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 25/08/2021
- Hoạt động kinh doanh chính	: Kinh doanh bất động sản
- Vốn điều lệ	: 500.000.000.0000 đồng
- Mọi quan hệ với SSH và người có liên quan của SSH	: Không có
- Thời điểm trở thành cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	: 27/08/2021
- Cổ phần chuyển nhượng	: Cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (Cổ phần này được Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc góp vốn theo đúng quy định của Pháp luật và được tự do chuyển nhượng).

❖ **Tiến độ thực hiện nhận chuyển nhượng:**

SSH và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc đã thực hiện ký kết hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần số 2409/2021/HTMB-SSH vào ngày 24/09/2021. Theo đó, SSH đã chuyển tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc. Việc chuyển tiền thanh toán Giá chuyển nhượng cổ phần được SSH thực hiện khi 2 bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng và SSH chuẩn bị đủ nguồn để thanh toán (sau khi đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng thành công).

Thời gian hoàn thành giao dịch chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La là: Tối đa đến hết Quý I năm 2022.

Trong trường hợp đến thời hạn phải hoàn thành hợp đồng mua cổ phần với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc nhưng Công ty chưa hoàn thành đợt chào bán, Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn khác để thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần hoặc thỏa thuận gia hạn hợp đồng với bên chuyển nhượng để phù hợp với tiến độ hoàn thành đợt chào bán.

Trong trường hợp đợt chào bán không thành công, hoặc số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, theo điều kiện hợp đồng nguyên tắc, SSH được quyền lựa chọn số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng thấp hơn với giá chuyển nhượng/cổ phần không đổi và Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn khác để thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần phù hợp với kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

## 2. Thông tin về bổ sung vốn lưu động

### 2.1. Thông tin về chủ nợ:

- Tên công ty	: Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Trường Minh
- Địa chỉ	: Số 8 tổ 47 Phố Nguyễn Khánh Toàn, Phường Quan Hoa, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam
- Mã số doanh nghiệp	: 0108695847
- Mối quan hệ với SSH và người có liên quan của SSH	: Không có
<b>a. Hợp đồng số 01.2021/HDVV/TM-XDSS</b>	
+ Giá trị hợp đồng	: 15.000.000.000 đồng
+ Lãi suất	: 0%
+ Kỳ hạn	: 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên
+ Thời gian trả nợ theo hợp đồng vay	: 28/01/2022
+ Thời gian trả nợ dự kiến	: Từ Quý IV/2021 đến Quý I/2022, sau khi hoàn tất việc huy động vốn từ đợt chào bán cổ phiếu
+ Mục đích vay nợ	: Phục vụ hoạt động kinh doanh của SSH và phù hợp với quy định của pháp luật
+ Phương án xử lý trong trường hợp đến ngày thanh toán hợp đồng nhưng SSH chưa hoàn thành đợt chào bán	: Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn khác để trả nợ vay hoặc thỏa thuận gia hạn khoản vay.
<b>b. Hợp đồng số 02.2021/HDVV/TM-XDSS</b>	
+ Giá trị hợp đồng	: 131.000.000.000 đồng



+ Lãi suất	: 0%
+ Kỳ hạn	: 24 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên
+ Thời gian trả nợ dự kiến	: Từ Quý IV/2021 đến Quý I/2022, sau khi hoàn tất việc huy động vốn từ đợt chào bán cổ phiếu
+ Mục đích vay nợ	: Phục vụ hoạt động kinh doanh của SSH và phù hợp với quy định của pháp luật

### 2.1. Thông tin về thanh toán chi phí vận hành

Ước tính cho các chi phí thanh toán vận hành (190.800.000.000 đồng) như sau:

- Chi phí lương trung bình 04 tỷ đồng/tháng phát sinh từ tháng 9 năm 2021 – tháng 12 năm 2021 và cho năm 2022 với mức lương trung bình 05 tỷ đồng/tháng: 76.000.000.000 đồng;
- Chi phí vận hành từ tháng 9 đến tháng 12/2021 và 2022: 10.400.000.000 đồng;
- Chi phí điện nước từ tháng 9 đến tháng 12/2021 và 2022: 44.000.000.000 đồng;
- Chi phí thuê văn phòng: 3.520.000.000 đồng;
- Chi phí hoạt động khác phát sinh: 14.080.000.000 đồng;
- Nộp thuế, phí và lệ phí: 42.800.000.000 đồng.

## X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

### 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 56789

Website: [www.deloitte.com/vn](http://www.deloitte.com/vn)

### 2. Tổ chức tư vấn

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT**

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

Điện thoại: (028) 6255 6586

Fax: (028) 6255 6580

Website: [www.vfs.com.vn](http://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 Phát triển Sunshine Homes, 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 tăng quy mô vốn chủ sở hữu để đầu tư mua bán, sáp nhập các doanh nghiệp bất động sản và bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

Công ty dự kiến chào bán cổ phiếu ra công chúng 125.000.000 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 SSH, 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 cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. 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 19. tháng 11. năm 2021

**ĐẠI DIỆN TÒ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**ĐỖ ANH TUẤN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**ĐỖ THỊ ĐỊNH**

 **KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**NGUYỄN THỊ PHƯƠNG LOAN**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẬT VIỆT**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Trần Anh Thắng*

---



## XII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của CTCP Phát triển Sunshine Homes số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 17/06/2021.
  2. **Phụ lục II:** Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 2203/2021/NQ-ĐHĐCĐ/XDSS, Biên bản ĐHĐCĐ số 2203/2021/BB-ĐHĐCĐ/XDSS ngày 22/03/2021 của CTCP Phát triển Sunshine Homes thông qua phương án chào bán phát hành. (Tờ trình số 09/2021/Ttr-HĐQT-XDSS và Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng).
  3. **Phụ lục III:** Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 06/2021/SSH/NQ-HĐQT, Biên bản HĐQT số 06/2021/SSH/BBH-HĐQT ngày 24/09/2021 của CTCP Phát triển Sunshine Homes thông qua việc triển khai phương án chào bán và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.
  4. **Phụ lục IV:** Điều lệ của CTCP Phát triển Sunshine Homes.
  5. **Phụ lục V:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, Báo cáo tài chính mẹ và Hợp nhất kiểm toán năm 2020, Báo cáo tài chính mẹ và Hợp nhất Quý 3/2021 của CTCP Phát triển Sunshine Homes.
  6. **Phụ lục VI:** Báo cáo giao dịch với các bên liên quan.
  7. **Phụ lục VII:** Các tài liệu khác.
-

Phụ lục Báo cáo giao dịch với các bên liên quan - PT SSH - BCTC riêng

1. Giao dịch với bên liên quan		Nội dung nghiệp vụ	Năm 2020	Năm 2019	Thông tin quyền quyết định
STT	Bên liên quan				
A. Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:					
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty cung cấp đồng góp vốn	Cung cấp lập dự thầu bị	33.950.143.160	34.986.020.205
1					Thông qua tài khoản HĐQT số 0105/2019/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty cung cấp dịch vụ ăn uống, mua sắm quà		98.169.194	26.363.182
2					Thông qua tài khoản HĐQT số 2201/2019/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Sunshine Tech	Công ty cung cấp đồng góp vốn liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Cung cấp lập dự thầu bị dự án	4.111.084.575	60.455.001
3					Thông qua tài khoản HĐQT số 0101/2019/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Sunshine Tech	Công ty cung cấp dịch vụ bảo hành máy giặt		4.143.443.907	
4					Thông qua tài khoản HĐQT số 0101/2019/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Sunshine Tech	Mua sắm tài sản cố định		1.000.000.000	
5					Thông qua tài khoản HĐQT số 0102/2020/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Sunshine Tech	Dịch vụ điện nước cho thuê BDS		679.842.464	-
6					Thông qua tài khoản HĐQT số 3012/2019/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Xây dựng Phú Thương	Công ty cung cấp đồng góp vốn liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Dịch vụ điện nước cho thuê BDS	679.842.464	-
7					Thông qua tài khoản HĐQT số 3012/2019/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Xây dựng Xuân Dịch	Công ty cung cấp đồng góp vốn liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Dịch vụ điện nước cho thuê BDS	23.277.287.948	-
8					Thông qua tài khoản HĐQT số 3010/2020/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Xây dựng Xuân Dịch	Công ty cung cấp đồng góp vốn liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Phí dịch vụ điện nước cho thuê BDS và phí kiểm toán	990.949.369	-
9					Thông qua tài khoản HĐQT số 3012/2019/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Công ty liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Chi phí dịch vụ bảo hành, sửa chữa	2.002.516.837	24.405.744.694
10					Thông qua tài khoản HĐQT số 1206/2017/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cung cấp đồng góp vốn liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Chi phí vận hành tòa nhà Sunshine Center	12.664.939.990	10.188.586.222
11					Thông qua tài khoản HĐQT số 3012/2019/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cung cấp đồng góp vốn liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Phí dịch vụ điện nước	427.261.420	-
12					Thông qua tài khoản HĐQT số 3012/2019/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cung cấp đồng góp vốn liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Dịch vụ điện nước cho thuê BDS	315.017.218	-
13					Thông qua tài khoản HĐQT số 0411/2019/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Công ty liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Phí dịch vụ điện nước	679.842.464	-
14					Thông qua tài khoản HĐQT số 3012/2019/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Công ty liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Chi phí tạm tính từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	-
15					Thông qua tài khoản HĐQT số 2810/2020/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Dịch vụ cho thuê sản thương mại	641.520.000	-
16					Thông qua tài khoản HĐQT số 3112/2020/NQ-HĐQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty cung cấp lập dự thầu bị dự án		5.670.000	6.777.501.000
17					Thông qua tài khoản HĐQT số 1609/2019/NQ-HĐQT/XDSS



18	Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty cung cấp dịch vụ vận tải liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Phí dịch vụ điện nước	147.924.288	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
19	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Công ty cung cấp dịch vụ vận tải liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	-	112.491.995.998	289.732.430.642	Thông qua tài khoản HDQT số: 0402/2016/NQ-HDQT/XDSS
20	Công ty Cổ phần Sunshine Homes		Phí dịch vụ điện nước	367.902.141	747.826.717	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
21	Công ty Cổ phần Sunshine Homes		Trà giải khát	20.000.000.000	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 1607/2020/NQ-HDQT/XDSS
22	Công ty Cổ phần Sunshine Homes		Thu giải khát	-	20.000.000.000	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 2801/2021/NQ-HDQT/XDSS
23	Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Công ty cung cấp dịch vụ vận tải liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Phí dịch vụ điện nước	177.836.265	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
24	Công ty Cổ phần Sunshine Marine Nha Trang	Công ty liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Đánh thuế cho thuê văn phòng	330.000.000	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2020/NQ-HDQT/XDSS
25	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty cung cấp dịch vụ vận tải liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Phí dịch vụ điện nước	265.864.966	611.858.212	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
26	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Trái phiếu năm giữ đến ngày đáo hạn	1.200.000.000.000	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 0110/2018/NQ-HDQT/XDSS
27	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Cung cấp thuế bị hoãn thanh dự án	-	47.049.269.528	125.550.000	Thông qua tài khoản HDQT số: 1203/2019/NQ-HDQT/XDSS
28	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Lãi đầu tư tài chính	65.457.534.247	132.000.000.000	132.000.000.000	Thông qua tài khoản HDQT số: 0110/2018/NQ-HDQT/XDSS
29	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Dữ liệu mua cổ phần	-	450.000.000.000	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 2105/2020/NQ-HDQT/XDSS
30	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		Phí dịch vụ thuế văn phòng	-	-	125.550.000	Thông qua tài khoản HDQT số: 2812/2016/NQ-HDQT/XDSS
31	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Công ty liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Trà giải khát	15.000.000.000	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 0112/2020/NQ-HDQT/XDSS
32	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology		Chi phí lãi vay	731.506.850	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 0112/2020/NQ-HDQT/XDSS
33	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sai Gon	Công ty cung cấp dịch vụ vận tải	Đánh thuế cho thuê xe ô tô	381.818.182	763.636.364	763.636.364	Thông qua tài khoản HDQT số: 0108/2018/NQ-HDQT/XDSS
34	Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty cung cấp dịch vụ vận tải	Chi phí quảng cáo dự án	889.645.000	797.320.000	4.394.359.000	Thông qua tài khoản HDQT số: 0101/2019/NQ-HDQT/XDSS
35	Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE		Phí dịch vụ điện nước	175.798.082	203.942.733	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
36	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Công ty cung cấp dịch vụ vận tải liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	5.753.009.909	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 0108/2020/NQ-HDQT/XDSS
37	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG		Phí dịch vụ điện nước	385.663.725	679.081.596	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
38	Công ty Cổ phần Xây lập Sunshine E&C	Công ty liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Phí dịch vụ điện nước	151.341.104	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
39	Công ty TNHH Cab's Plus	Công ty liên quan đến các bộ phận kỹ thuật	Phí dịch vụ điện nước	35.465.394	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS

40	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hàng Thịnh Phát	Công ty con trực tiếp	Phụ dịch vụ điện nước		72.727.273	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
41	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hàng Thịnh Phát		Cho vay ngắn hạn		9.000.000.000	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 2003/2011/NQ-HDQT/XDSS
42	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Dae Phát Lộc	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Nhận tiền vay		2.311.000.000	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 0112/2020/NQ-HDQT/XDSS
43	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Dae Phát Lộc	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Trợ giá vay		2.311.000.000	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 0112/2020/NQ-HDQT/XDSS
44	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Chi phí dịch vụ ăn uống		342.215.449	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3112/2020/NQ-HDQT/XDSS
45	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart		Phụ dịch vụ điện nước		123.474.430	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
B/	<b>Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính</b>						
	<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>						
	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Chi phí phải trả từ hợp đồng lập tác đầu tư		8.607.517.809	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 2810/2020/NQ-HDQT/XDSS
	<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>						
	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS		299.437.327	746.989.756	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thương	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS		-	746.989.756	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con gián tiếp	Phải thu từ phụ quản lý dự án		4.715.563.756	8.863.371.008	Thông qua tài khoản HDQT số: 3010/2020/NQ-HDQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cùng cổ đông góp vốn	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS		-	1.036.506.502	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS		315.419.997	746.989.756	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Phải thu từ cho thuê sản thương mại		705.672.000	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3112/2020/NQ-HDQT/XDSS
	Công ty cổ phần Sunshine Cab	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS		65.166.145	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS		311.167.727	821.688.739	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS		195.498.435	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ chốt	Phải thu từ cho thuê văn phòng		363.000.000	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2020/NQ-HDQT/XDSS



Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshone	Công ty cung cấp đồng góp vốn/ liên quan đến các bộ phận y chi chi	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS	-	672.290.774	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí OCE	Công ty cung cấp đồng góp vốn	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS	100.041.818	224.096.920	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Công ty cung cấp đồng góp vốn/ liên quan đến các bộ phận y chi chi	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS	323.830.727	746.989.756	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
Công ty Cổ phần Xây Lập Sunshone E&C	Công ty liên quan đến các bộ phận y chi chi	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS	68.098.745	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
Công ty TNHH Cầu's Plus	Công ty liên quan đến các bộ phận y chi chi	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS	38.876.114	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshone Mart	Công ty cung cấp đồng góp vốn/ liên quan đến các bộ phận y chi chi	Dịch vụ điện nước cho thuê BĐS	135.494.442	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshone Sài Gòn	Công ty cung cấp đồng góp vốn	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	-	1.050.000.000	Thông qua tài khoản HDQT số: 6108/2018/NQ-HDQT/XDSS
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshone Tech	Công ty cung cấp đồng góp vốn/ liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải thu từ thu hộ	100.000.000	100.000.000	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	Công ty cung cấp đồng góp vốn/ liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải thu từ Hợp đồng bảo trợ công nghệ bên	3.876.174.044	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 0203/2021/NQ-HDQT/XDSS
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cung cấp đồng góp vốn	Phải thu từ thu hộ và chi hộ (phí dịch vụ điện nước cho thuê BĐS)	390.334.075	814.138.335	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshone	Công ty cung cấp đồng góp vốn/ liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải thu từ các cơ quan chuyển nhượng cổ phần và lãi dự thu từ đầu tư trả phần	480.338.042.192	480.739.726.027	30.739.726.027	Thông qua tài khoản HDQT số: 2105/2020/NQ-HDQT/XDSS
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hàng Thành Phát	Công ty con trực tiếp	Phải thu từ chi hộ - dịch vụ kiểm toán	80.000.000	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 3012/2019/NQ-HDQT/XDSS
Công ty Cổ phần Marus 3	Công ty liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải thu từ thuê nhà tư	-	-	600.000.000.000	Thông qua tài khoản HDQT số: 2612/2019/NQ-HDQT/XDSS
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Công ty liên quan đến các bộ phận y chi chi	Khoản dự thu phí xây lắp	-	-	10.550.000.000	Thông qua tài khoản HDQT số: 2209/2015/NQ-HDQT/XDSS
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>						
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hàng Thành Phát	Công ty con trực tiếp	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	-	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 2003/2021/NQ-HDQT/XDSS
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Công ty Cổ phần Sunshone Homes	Công ty con gián tiếp	Vay ngắn hạn	-	20.000.000.000	-	Thông qua tài khoản HDQT số: 2801/2021/NQ-HDQT/XDSS

<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>									
Công ty Cổ phần Dấu tư Xây dựng Xuân Dĩnh	Công ty con gián tiếp	Phải trả tư Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	607.962.635	196.975.417.914	Thông qua tài khoản HEDQT số: 2912/2020/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	Công ty liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải trả tư Hợp đồng hợp tác đầu tư	160.950.000.000	207.589.138.000	46.619.138.000	Thông qua tài khoản HEDQT số: 2810/2020/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải trả tư Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	12.054.481.400	-	-	Thông qua tài khoản HEDQT số: 0203/2021/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Dấu tư Xây dựng Phú Thương	Công ty cùng cổ đồng góp vốn	Phải trả ngắn hạn khác - Phải trả do thành lý hợp đồng	-	-	226.948.996.381	Thông qua tài khoản HEDQT số: 3112/2019/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải trả ngắn hạn khác - Phải trả thành toán chưa khi thành lý hợp đồng thuê sân	-	-	3.350.000.000	Thông qua tài khoản HEDQT số: 2712/2019/NQ-HEDQT/XDSS			
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>									
Công ty Cổ phần Dấu tư Thương mại Sunshine Tech	Công ty cùng cổ đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải trả chi phí dịch vụ lưu trữ, môi giới và lập dự toán bị dư an	119.580.000	7.560.147.430	-	Thông qua tài khoản HEDQT số: 0101/2019/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Công ty liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải trả chi phí dịch vụ lưu trữ, môi giới	-	13.740.610.033	21.114.700.958	Thông qua tài khoản HEDQT số: 1206/2017/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty cùng cổ đồng góp vốn	Phải trả chi phí vận hành dự án	-	4.632.516.250	11.207.444.844	Thông qua tài khoản HEDQT số: 3012/2019/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải trả chi phí lập dự toán bị dư an	-	6.285.190.397	6.278.953.397	Thông qua tài khoản HEDQT số: 1609/2019/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Công ty cùng cổ đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	25.466.494.476	96.200.715.256	123.377.519.660	Thông qua tài khoản HEDQT số: 0402/2016/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty cùng cổ đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	-	51.754.196.261	-	Thông qua tài khoản HEDQT số: 1203/2019/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí CDD	Công ty cùng cổ đồng góp vốn	Phải trả chi phí quảng cáo	978.609.500	-	3.269.945.900	Thông qua tài khoản HEDQT số: 0101/2019/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Công ty cùng cổ đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	632.831.100	-	-	Thông qua tài khoản HEDQT số: 0108/2020/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty cùng cổ đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận y chi chi	Phải trả chi phí dịch vụ thuê sân	49.349.693	-	-	Thông qua tài khoản HEDQT số: 3112/2020/NQ-HEDQT/XDSS			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty cùng cổ đồng góp vốn	Phải trả người bán ngắn hạn	-	254.831.080	3.178.500	Thông qua tài khoản HEDQT số: 2010/2020/NQ-HEDQT/XDSS			



Phiếu báo cáo giám đốc với các báo cáo quản lý - PT 5508 - BCTC Hợp nhất

STT	Mã đơn vị/Các báo cáo quản lý	Mô tả báo cáo	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ (30/06/2021)	Năm 2020	Thông tin chi tiết
1	A: Tổng cộng, Công ty 08 và các đơn vị trực thuộc	Công ty 08 và các đơn vị trực thuộc	Chi phí liên quan đến phát hành nợ phải	14.211.345.917	-	Thông tin chi tiết: Công ty 08 và các đơn vị trực thuộc
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công cấp lập dự (bình lý)	-	33.950.143.160	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công cấp dịch vụ tư vấn, mua sắm	-	1.326.170.256	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công cấp dịch vụ tư vấn, mua sắm	162.694.000	4.111.084.975	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công cấp dịch vụ tư vấn, mua sắm	4.838.114.348	8.350.174.826	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Mua sắm tài sản cố định	-	4.000.000.000	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
7	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	317.814.973	679.842.664	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Đã chi và liên quan đến chi trả thuế	317.814.973	679.842.664	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí	-	54.650.000.000	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
10	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	-	8.274.080.122	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
11	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	16.400.728.933	-	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
12	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	33.340.940.444	19.306.457.642	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
13	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	7.278.573.844	427.261.420	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
14	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Đã chi và liên quan đến chi trả thuế	-	515.017.218	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
15	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	372.432.929	679.842.664	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
16	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	6.185.084.912	-	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
18	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	-	5.670.000	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
19	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	147.924.288	-	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
20	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	-	117.738.318.908	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
21	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	367.862.141	747.826.717	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
22	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	-	20.000.000.000	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
23	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	-	-	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
24	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	177.834.263	-	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
25	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	336.000.000	-	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	22.872.945.296	7.961.301.370	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	180.974.015.813	148.966.872.834	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
28	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	320.917.409	611.838.212	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
29	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	65.457.534.247	132.000.000.000	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart
30	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Chi phí liên quan đến chi trả thuế	117.773.972.862	40.342.465.753	Thông tin chi tiết: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart

31	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunhouse		Đội ngũ nhân viên			450.000.000.000		Thông qua tư vấn HĐQT số 2/05/2020/NQ-HĐQT-XDSS
32	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunhouse International Property Technology	Công ty liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Tư vấn kỹ thuật		15.000.000.000	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 01/12/2020/NQ-HĐQT-XDSS
33	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunhouse International Property Technology		Chi phí tài trợ		751.506.850	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 01/12/2020/NQ-HĐQT-XDSS
34	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunhouse Sea Gate	Công ty công có đồng góp vốn	Đầu tư chi nhánh và ô tô		361.818.142	763.636.364		Thông qua tư vấn HĐQT số 01/08/2018/NQ-HĐQT-XDSS
35	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Truettin Group và Sun IT (SEE)	Công ty công có đồng góp vốn	Chi phí quảng cáo dự án		5.757.840.000	797.320.000		Thông qua tư vấn HĐQT số 01/01/2019/NQ-HĐQT-XDSS và số 28/12/2020/NQ-HĐQT-XD
36	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Truettin Group và Sun IT (SEE)		Phụ dịch và điện nước		175.798.082	263.952.733		Thông qua tư vấn HĐQT số 30/12/2019/NQ-HĐQT-XDSS
37	Công ty Cổ phần Vietnamese Khach Hoa	Công ty liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Lãi chi trả		33.705.246.375	20.086.643.836		Thông qua tư vấn HĐQT số 19/05/2020/NQ-HĐQT-XD
38	Công ty Cổ phần Tập Đoàn MCG	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Chi phí thi công hoàn thiện dự án		5.751.005.900	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 01/08/2020/NQ-HĐQT-XDSS
39	Công ty Cổ phần Tập Đoàn MCG		Phụ dịch và điện nước		385.663.725	679.081.296		Thông qua tư vấn HĐQT số 30/12/2019/NQ-HĐQT-XDSS
40	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunhouse E&C	Công ty liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Phụ dịch và điện nước		151.341.104	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 30/12/2019/NQ-HĐQT-XDSS
41	Công ty TNHH Cầu Phố	Công ty liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Phụ dịch và điện nước		35.463.364	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 30/12/2019/NQ-HĐQT-XDSS
42	Công ty TNHH Bất Động Sản Phố Thương Phước Lộc	Công ty liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Chi phí mua sắm đồ dùng khách hàng		2.450.000.000	1.350.000.000		Thông qua tư vấn HĐQT số 19/12/2020/NQ-HĐQT-XD
43	Công ty TNHH Bất Động Sản Phố Thương Phước Lộc	Công ty liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Nhận tiền vay		2.311.000.000	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 01/12/2020/NQ-HĐQT-XDSS
44	Công ty TNHH Bất Động Sản Phố Thương Phước Lộc		Tư vấn kỹ thuật		2.311.000.000	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 01/12/2020/NQ-HĐQT-XDSS
45	Công ty TNHH Game Area Sunhouse Maple Beer	Công ty liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Chi phí mua sắm đồ dùng khách hàng		1.000.000.000	2.200.000.000		Thông qua tư vấn HĐQT số 19/12/2020/NQ-HĐQT-XD
46	Công ty TNHH Khách sạn Bất Động Sản Phố Thương	Công ty liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Lãi chi trả		56.729.843.014	4.936.438.336		Thông qua tư vấn HĐQT số 15/05/2020/NQ-HĐQT-XD
47	Công ty TNHH Khách sạn Thương mại và Dịch vụ Sunhouse Mart	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Chi phí thuê và ăn uống		2.150.342.721	350.122.727		Thông qua tư vấn HĐQT số 31/12/2020/NQ-HĐQT-XDSS và số 11/02/2020/NQ-HĐQT-XD
48	Công ty TNHH Khách sạn Thương mại và Dịch vụ Sunhouse Mart		Phụ dịch và điện nước		409.196.976	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 30/12/2019/NQ-HĐQT-XDSS và số 25/12/2020/NQ-HĐQT-XD
	<b>B. Số dư với các bên liên quan</b>							
	<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>							
	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunhouse	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Chi phí tài trợ phải trả		-	44.180.273.972		Thông qua tư vấn HĐQT số 11/05-1/NQ-HĐQT-XD
	Công ty Cổ phần Chứng khoán K5 Tech	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Chi phí phải trả liên quan đến vụ phá sản đã phải thanh		18.211.345.937	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 25/03/2021/NQ-HĐQT-XD
	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Phố Thương Phước Lộc	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Chi phí mua sắm đồ dùng khách hàng		781.314.495	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 30/06/2021/NQ-HĐQT-XD
	Công ty Cổ phần K5 Group	Công ty liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Chi phí phải trả liên quan đến vụ phá sản đã phải thanh		16.400.728.931	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 23/03/2021/NQ-HĐQT-XD
	Công ty Cổ phần Sao Anh Đường	Công ty liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Chi phí phải trả và chi phí đồng lập vụ án dân sự		8.467.517.809	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 28/10/2020/NQ-HĐQT-XDSS
	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunhouse	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Chi phí tài trợ phải trả		43.529.989.041	-		Thông qua tư vấn HĐQT số 11/05-1/NQ-HĐQT-XD
	<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>							
	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Phố Thương Phước Lộc	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Đã và chưa nhận chi thuê BĐS		200.437.127	746.980.756		Thông qua tư vấn HĐQT số 30/12/2019/NQ-HĐQT-XDSS
	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Phố Thương	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Đã và chưa nhận chi thuê BĐS		-	746.980.756		Thông qua tư vấn HĐQT số 30/12/2019/NQ-HĐQT-XDSS
	Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Servise	Công ty công có đồng góp vốn	Đã và chưa nhận chi thuê BĐS		-	1.034.306.952		Thông qua tư vấn HĐQT số 30/12/2019/NQ-HĐQT-XDSS
	Công ty Cổ phần Sao Anh Đường	Công ty liên quan đến các bộ phận ly chi nhánh	Đã và chưa nhận chi thuê BĐS		313.619.997	746.980.756		Thông qua tư vấn HĐQT số 30/12/2019/NQ-HĐQT-XDSS





	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải thu về chi vấp ngân hàng	430.000.000.000	400.000.000.000	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1105/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	<b>Phải thu về chi vấp ngân hàng</b>					
	Công ty Cổ phần Bất tư Mỹ Hưng Phú Thuận	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải thu về chi vấp ngân hàng	-	74.650.000.000	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1106/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Sunhouse Hanoi	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải thu về chi vấp ngân hàng	-	40.000.000.000	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 2106/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Sunhouse Tây Hồ	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải thu về chi vấp ngân hàng	1400.000.000.000	369.000.000.000	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1105/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Vinhomes Khe Sanh	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải thu về chi vấp ngân hàng	611.000.000.000	611.000.000.000	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1105/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải thu về chi vấp ngân hàng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1105/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	<b>Phải trả ngân hàng khác</b>					
	Công ty Cổ phần Bất tư Mỹ Hưng Phú Thuận	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải trả ngân hàng khác - Phải trả do thanh lý hợp	-	-	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 3112/2019/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần An Dương	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải trả từ hợp đồng thay thế đất tư	1400.900.000.000	207.949.138.000	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 2810/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Sunhouse Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải trả từ hợp đồng tư vấp công sự hạ tầng	12.054.081.400	-	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 0203/2021/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunhouse	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ	Chi phải từ vấp phải trả	31.064.109.588	-	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1105-1/MQ-HỒNG QUÝ
	<b>Phải trả người bán ngân hàng</b>					
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Từ 2020 trở về trước. Công ty công có đồng góp vốn	Phải trả người bán ngân hàng	Không còn là liên quan	1.487.387.249	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 2010/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Bất tư Thuận Hải Sunhouse Tech	Từ 2016/2021. Không còn là liên quan	Phải trả chi phí dịch vụ hạ tầng, sửa chữa và lắp đặt thiết bị điện	5.831.520.783	17.053.181.639	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 0101/2019/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunhouse	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải trả chi phí dịch vụ hạ tầng, sửa chữa	2.143.868.535	10.286.478.168	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1206/2011/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Quân lý và Văn hóa S-Service	Công ty công có đồng góp vốn	Phải trả chi phí vận hành dự án	7.647.237.854	8.438.025.664	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 3012/2019/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Sunhouse AM	Công ty liên lạc	Phải trả chi phí lắp đặt thiết bị điện	-	6.285.190.397	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1609/2019/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Sunhouse Hanoi	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải trả chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	25.866.494.476	107.391.844.161	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 0402/2016/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunhouse	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	277.548.114.001	168.621.426.430	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1203/2019/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tropic Đông và Gói 01/02	Công ty công có đồng góp vốn	Phải trả chi phí quản cáo	2.465.476.100	277.709.061	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 0101/2019/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty Cổ phần Sky Angel SGO	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	612.811.100	-	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 0106/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty TNHH Bất tư Giáo dục Phú Thuận	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải trả chi phí mua quá trình khách hàng	1.100.000.000	4.650.000.000	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1912/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty TNHH Giáo dục Sunhouse Maple Star	Công ty liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải trả chi phí mua quá trình khách hàng	3.650.000.000	4.600.000.000	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1912/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunhouse Mart	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ	Phải trả chi phí dịch vụ thuê lại	1.203.348.000	330.133.000	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 3112/2020/MQ-HỒNG QUÝ
	<b>Trả trước cho người bán ngân hàng</b>					
	Công ty Cổ phần Bất tư và Mỹ Hưng S-Service V&P	Công ty công có đồng góp vốn/liên quan đến các bộ phận lý chủ	Trả trước cho hợp đồng thi công xây dựng, tư v	240.750.000.000	240.750.000.000	Thông qua tài khoản HỒNG QUÝ số 1010/2020/MQ-HỒNG QUÝ



