ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
DN: C=VN, S=Thành phố Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106771556
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.09.29 19:24:42+07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.4

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 26/03/2025)

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ CHÀO MUA CÔNG KHAI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

(Giấy chứng nhận đăng ký phát hành số 227/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 04 tháng 7 năm 2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ……/……/2025 tại:

I. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Trụ sở chính: Tầng 12, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.7305.2999

Website: https://sunshinegroup.vn/

II. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Trụ sở chính: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028. 6255 6586 Fax: 028. 6255 6580

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

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Ông **Hồ Đức Việt** Chức vụ: Kế toán trưởng

Số điện thoại: 024.7305.2999

QUYỂN 1/2

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 26/03/2025)

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI CỔ PHẦN CHO CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES THEO PHƯƠNG THỨC CHÀO MUA CÔNG KHAI

Tên cổ phiếu:	**Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine**
Loại cổ phiếu:	**Cổ phiếu phổ thông**
Mệnh giá:	**10.000 VNĐ/cổ phần**
Tổng số lượng cổ phiếu phát hành:	**600.000.000 cổ phiếu** *(Sáu trăm triệu cổ phiếu)*
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá:	**6.000.000.000.000 đồng** *(Sáu nghìn tỷ đồng)*
Tên của Công ty đại chúng có cổ phần được hoán đổi:	**Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes**
Tỷ lệ hoán đổi:	**SSH : KSF = 1 : 1,6**
Số lượng cổ phiếu được hoán đổi của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes:	**375.000.000 cổ phiếu** *(Ba trăm bảy mươi lăm triệu cổ phiếu)*

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (024) 7105 0000 Fax: (024) 6288 5678

Website: www.deloitte.com/vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ CHÀO MUA CÔNG KHAI:

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, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 9

1. Tổ chức phát hành 9
2. Tổ chức tư vấn 9

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 10

1. Rủi ro về kinh tế 10
2. Rủi ro về luật pháp 14
3. Rủi ro đặc thù 15
4. Rủi ro của đợt phát hành 16
5. Rủi ro pha loãng 16
6. Rủi ro quản trị công ty 17
7. Rủi ro khác 17

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CÁC CHỮ VIẾT TẮT 18

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 20

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành 20
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành 20
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành 23
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành 25
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 trong 2 năm gần nhất và đến thời điểm hiện tại. 42
6. Quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành 50
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác 54
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành 55
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài 56
10. Hoạt động kinh doanh 56
11. Chính sách đối với người lao động 84

12. Chính sách cổ tức 87
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành 87
14. 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 phát hành để chào mua công khai, tỷ lệ hoán đổi 87
15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích 88

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH 88

1. Kết quả hoạt động kinh doanh 88
2. Tình hình tài chính 91
3. Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty 98
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức 100

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 103

1. Thông tin về cổ đông sáng lập 103
2. Thông tin về cổ đông lớn 103
3. Thông tin về Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng 104

VII. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CÓ CỔ PHẦN ĐƯỢC HOÁN ĐỔI 138

1. Thông tin chung về công ty đại chúng (CTCP Phát triển Sunshine Homes, "SSH") 138
2. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của SSH 141
3. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành 144
4. Hoạt động kinh doanh 144
5. Kết quả hoạt động kinh doanh 152
6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 153
7. Ý kiến của tổ chức kiểm toán 154
8. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng 155
9. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty đại chúng có thể ảnh hưởng đến đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai 171

VIII. MỐI QUAN HỆ GIỮA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH VÀ CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CỔ CỔ PHẦN ĐƯỢC HOÁN ĐỔI 171

1. Mối quan hệ giữa tổ chức phát hành, thành viên HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành với Công ty đại chúng trước và dự kiến sau đợt phát hành 171
2. Số lượng cổ phiếu của Công ty đại chúng có cổ phần được hoán đổi mà Tổ chức phát hành sở hữu hoặc gián tiếp sở hữu thông qua bên thứ ba hiện tại và dự kiến sau đợt phát hành 173
3. Các giao dịch, cam kết liên quan đến cổ phiếu của Công ty đại chúng có cổ phần được hoán đổi đến thời điểm hiện tại 173

IX. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH ĐỂ CHÀO MUA CÔNG KHAI 173

1. Loại cổ phiếu 173
2. Mệnh giá cổ phiếu 173
3. Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 173
4. Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá 173
5. Đối tượng phát hành để hoán đổi 173
6. Tỷ lệ hoán đổi 173
7. Số lượng cổ phiếu của cổ đông SSH được hoán đổi 175
8. Phương thức phân phối 175
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu 176
10. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành 178
11. Ý kiến của Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia về tập trung kinh tế được thực hiện hoặc tập trung kinh tế có điều kiện 179
12. Rút đề nghị phát hành cổ phiếu để chào mua công khai của Tổ chức phát hành 179
13. Rút đăng ký hoán đổi của cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes 179
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài 179
15. Các loại thuế có liên quan 181
16. Thông tin về các cam kết 182

X. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH 182

XI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH 182

1. Tổ chức kiểm toán 182
2. Tổ chức tư vấn và Đại lý chào mua công khai 182
3. Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt phát hành 182

XII. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ 183

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2014 - 2024 11
Biểu đồ 2: Tốc độ tăng CPI của của Việt Nam trong các năm giai đoạn 2014-2024 13
Biểu đồ 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức 24
Biểu đồ 4: Sơ đồ cơ cấu bộ máy tổ chức quản lý của Công ty 25

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Cơ cấu HĐQT đương nhiệm của Công ty 26
Bảng 2: Cơ cấu Ban kiểm soát đương nhiệm của Công ty 26
Bảng 3: Cơ cấu Ban điều hành đương nhiệm của Công ty 27
Bảng 4: Tóm tắt quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty 50
Bảng 5: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 27/03/2025 55
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần (Công ty mẹ) 60
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần (Hợp nhất) 61
Bảng 8: Cơ cấu Lợi nhuận gộp (Công ty mẹ) 63
Bảng 9: Cơ cấu Lợi nhuận gộp (Hợp nhất) 63
Bảng 10: Cơ cấu chi phí (Công ty mẹ) 64
Bảng 11: Cơ cấu chi phí (Hợp nhất) 65
Bảng 12: Tình hình tài sản cố định (Công ty mẹ) 66
Bảng 13: Tình hình tài sản cố định (Hợp nhất) 67
Bảng 14: Bất động sản đầu tư (Công ty mẹ) 68
Bảng 15: Bất động sản đầu tư (Hợp nhất) 68
Bảng 16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Hợp nhất) 69
Bảng 17: Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện hoặc đã ký kết của Công ty 71
Bảng 18: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty 74
Bảng 19: So sánh kết quả kinh doanh năm 2024 của một số doanh nghiệp niêm yết hoạt động trong lĩnh vực bất động sản 78
Bảng 20: Cơ cấu người lao động tại Công ty (Hợp nhất) 85
Bảng 21: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh (Công ty mẹ) 88
Bảng 22: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh (Hợp nhất) 89

Bảng 23: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh....91
Bảng 24: Khấu hao tài sản cố định....92
Bảng 25: Thu nhập bình quân....93
Bảng 26: Các khoản phải thu (Công ty mẹ)....93
Bảng 27: Các khoản phải thu (Hợp nhất)....93
Bảng 28: Nợ xấu (Hợp nhất)....94
Bảng 29: Các khoản phải trả (Công ty mẹ)....95
Bảng 30: Các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty....96
Bảng 31: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty....97
Bảng 32: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025....100
Bảng 33: Sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn....103
Bảng 34: Danh sách Hội đồng quản trị đương nhiệm....104
Bảng 35: Danh sách Ban Kiểm soát đương nhiệm....116
Bảng 36: Danh sách Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đương nhiệm....122
Bảng 37: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 13/03/2025....144
Bảng 38: Cơ cấu doanh thu (Công ty mẹ)....148
Bảng 39: Cơ cấu doanh thu (Hợp nhất)....149
Bảng 40: Cơ cấu lợi nhuận gộp (Công ty mẹ)....150
Bảng 41: Cơ cấu lợi nhuận gộp (Hợp nhất)....151
Bảng 42: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh (Công ty mẹ)....152
Bảng 43: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh (Hợp nhất)....153
Bảng 44: Chỉ tiêu tài chính chủ yếu....153
Bảng 45: Mối quan hệ trước và sau đợt phát hành....172
Bảng 46: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu....177

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

1. Tổ chức phát hành

Ông **Đỗ Anh Tuấn** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bà **Nguyễn Thị Phương Loan** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Ông **Hồ Đức Việt** 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

Bà **Trịnh Thị Lan** Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy Ủy quyền số 08/2025/UQ-VFS ngày 05/06/2025 của Tổng Giám đốc Công ty)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để chào mua công khai do Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 2603/2025/HĐTV/VFS-KSF ngày 26/03/2025 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine, 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 Tập đoàn Sunshine cung cấp.

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động kinh doanh của mỗi doanh nghiệp cũng có những đặc thù khác biệt. Do đó, kết quả kinh doanh và triển vọng phát triển của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi các yếu tố rủi ro được đề cập dưới đây.

1. Rủi ro về kinh tế

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; ii) tỷ lệ lạm phát và iii) tỷ lệ lãi suất. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

1.1. *Tốc độ tăng trưởng kinh tế (tăng trưởng GDP)*

❖ Tăng trưởng kinh tế thế giới và khu vực

Năm 2024, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Xung đột quân sự tiếp tục leo thang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt, nhiều quốc gia tăng cường chính sách bảo hộ thương mại, nợ công và thâm hụt ngân sách gia tăng, sự tụt dốc của một số nền kinh tế lớn. Cùng với đó, thiên tai, thời tiết cực đoan ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của dân cư và phát triển kinh tế – xã hội tại nhiều quốc gia. Tháng 4/2025, Tổng thống Mỹ Donald Trump đã công bố chính sách thuế đối ứng với các quốc gia, dù sau đó đã thông báo tạm hoãn thuế đối ứng với hơn 75 quốc gia trong 90 ngày. IMF dự báo tăng trưởng toàn cầu sẽ giảm đáng kể so với mức 3,3% vào hai năm 2025 và 2026 trong Báo cáo Kinh tế thế giới trước đó. Hội nghị Liên hợp quốc về thương mại và phát triển (UNCTAD) cũng dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu có thể chậm lại ở mức 2,3%. Triển vọng kinh tế thế giới sẽ phụ thuộc nhiều vào các các chính sách của Mỹ, các chính sách của Tổng thống Trump theo hướng "đặt nước Mỹ lên hàng đầu" có thể dẫn đến những tác động tiêu cực lên kinh tế thế giới do thay đổi chính sách thương mại và tác động đến thương mại toàn cầu, tái cấu trúc chuỗi cung ứng và tác động đến thị trường tài chính và tiền tệ...

Trong khu vực ASEAN, Việt Nam và Thái Lan có nguy cơ cao nhất phải đối mặt với thuế quan hoặc các biện pháp hạn chế thương mại từ Mỹ, do cả hai nước này đều có thặng dư thương mại cao với Mỹ. Các nước có độ mở cửa cao có thể chịu rủi ro gia tăng nếu Tổng thống Trump áp đặt thêm thuế quan hoặc thực hiện các chính sách thương mại nhằm tái định hình sản xuất và thương mại theo hướng có lợi cho nước Mỹ.

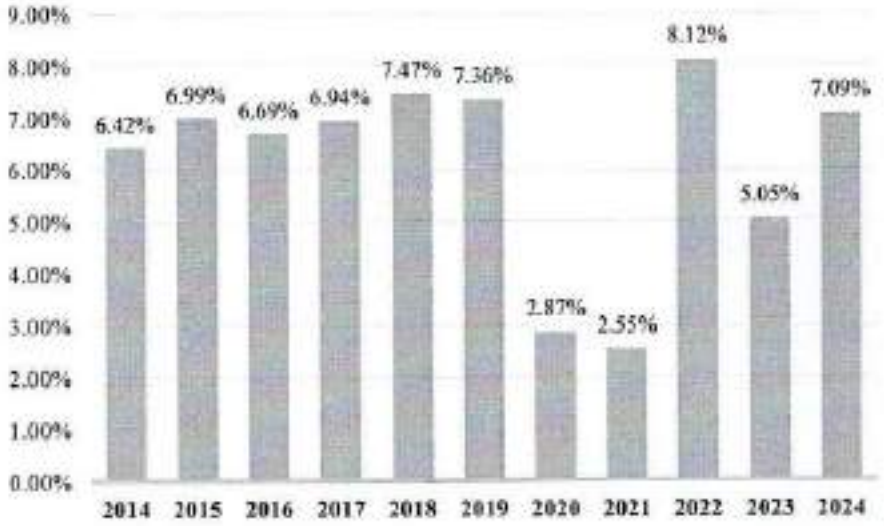
❖ Tăng trưởng kinh tế Việt Nam

Theo số liệu mới nhất của Tổng Cục thống kê, GDP năm 2024 ước tính tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ

tăng 7,38%, đóng góp 49,46%. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong năm 2024 được thúc đẩy bởi một số yếu tố quan trọng. Đầu tiên là sự phục hồi mạnh mẽ của xuất khẩu, đặc biệt trong lĩnh vực công nghệ cao. Kim ngạch xuất khẩu hàng điện tử tăng mạnh, đặc biệt là máy tính và linh kiện điện tử. Các mặt hàng này đóng vai trò then chốt trong sự phục hồi của ngành chế biến, chế tạo, giúp sản lượng công nghiệp tăng cao so với năm trước. Bên cạnh xuất khẩu, tiêu dùng nội địa cũng đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì tăng trưởng. Nhờ thị trường lao động được cải thiện và mức lương tăng, thu nhập khả dụng của người dân đã tăng lên, tạo động lực cho chi tiêu tiêu dùng. Dịch vụ du lịch và khách sạn cũng ghi nhận mức tăng trưởng cao, với lượng khách quốc tế đạt 17,6 triệu lượt trong năm 2024, tăng 39,5% so với năm trước. Thị trường bất động sản tuy chưa phục hồi hoàn toàn nhưng đã có những tín hiệu tích cực. Đầu tư công cũng đóng vai trò quan trọng trong tăng trưởng, đặc biệt là các dự án hạ tầng quy mô lớn như đường cao tốc, sân bay và hệ thống logistic.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I/2025 đạt mức tăng trưởng 6,93%, là mức tăng trưởng cao nhất của Quý I trong vòng 6 năm, cụ thể: Khu vực nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản tăng trưởng tốt, lần lượt đạt 3,53%, 6,67%, 3,98%; Khu vực công nghiệp và xây dựng có sự phục hồi rõ nét đặc biệt là công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 9,28%; Khu vực dịch vụ tăng 7,70%, đóng góp lớn vào tăng trưởng của toàn bộ nền kinh tế. Đặc biệt khách quốc tế đến nước ta trong những tháng đầu năm 2025 tăng 29,6% so với cùng kỳ năm trước.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2014 - 2024



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Theo báo cáo cập nhật kinh tế mới nhất của Ngân hàng Thế giới cho Việt Nam, GDP của Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng 6,8% vào năm 2025 và 6,5% vào năm 2026. Còn theo Báo cáo Triển vọng Phát triển Châu Á (ADO) do Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) công bố tháng 4/2025, ADB dự báo GDP Việt Nam sẽ tăng 6,6% trong năm 2025 và đạt 6,5% vào năm 2026, tuy nhiên, dự báo trên chưa bao gồm ảnh hưởng của các chính sách thuế mới từ Mỹ đối với Việt Nam.

Đứng trước chính sách thuế bất ngờ của Mỹ đầu tháng 4/2025, Chính phủ đang thực hiện đàm phán về thương mại giữa hai nước. Chính sách thuế của Mỹ có thể tác động mạnh đến kinh tế Việt

Nam do doanh thu xuất khẩu của Việt Nam có thể bị ảnh hưởng tiêu cực nếu Mỹ áp thuế lên các mặt hàng từ Việt Nam và áp lực lên tỷ giá USD/VND khi đồng USD liên tục tăng mạnh.

Chính phủ trình Quốc hội phê duyệt kế hoạch đầu tư công trong năm 2025 khoảng 875.000 tỷ đồng (tương đương khoảng 36 tỷ USD), tăng mạnh so với số thực giải ngân năm 2024 là 568.000 tỷ đồng, để tạo động lực thúc đẩy đầu tư khu vực công, làm gia tăng niềm tin đối với các lĩnh vực kinh tế khác cùng hướng đến sự phát triển.

Năm 2025 được đánh giá sẽ là một năm có nhiều thách thức đối với SSG. Là doanh nghiệp hoạt động đa ngành, trong đó hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lớn, những biến động của chính sách vĩ mô sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản và Công ty. Đối mặt với các cơ hội cũng như thách thức trên, Ban lãnh đạo Công ty đã xây dựng những kịch bản cụ thể, chuẩn bị các nguồn lực cần thiết để ứng phó với từng hoàn cảnh biến động của nền kinh tế, đảm bảo mục tiêu vừa phát triển vừa ứng phó với các tình huống có thể xảy ra.

1.2. *Rủi ro Lạm phát*

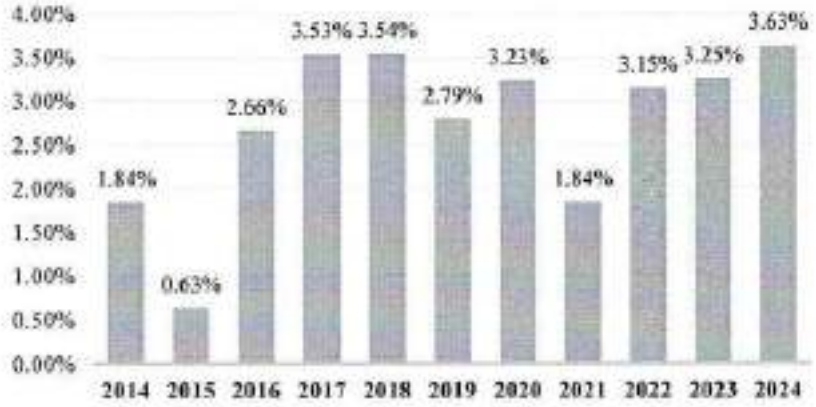
Lạm phát là yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến mọi mặt của đời sống người dân nói chung và tình hình tài chính của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chứng khoán nói riêng.

Năm 2024, thị trường hàng hóa toàn cầu chịu ảnh hưởng bởi diễn biến phức tạp của tình hình chính trị, kinh tế, xã hội thế giới: Xung đột leo thang ở Nga – Ukraina, Trung Đông; Cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn gay gắt; Bảo hộ thương mại và rào cản thương mại có xu hướng gia tăng khiến cho tình trạng phân mảnh của nền kinh tế toàn cầu diễn ra ngày càng nghiêm trọng. Trong nước, hoạt động sản xuất hàng hóa, dịch vụ duy trì theo hướng tăng trưởng ổn định, bảo đảm đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của nhân dân và phục vụ xuất khẩu. CPI cả năm 2024 tăng 3,63% so với năm 2023, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Chỉ số giá sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản, công nghiệp, dịch vụ, chỉ số giá nguyên nhiên vật liệu dùng cho sản xuất và chỉ số giá xuất khẩu hàng hóa năm 2024 có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm trước, riêng chỉ số giá nhập khẩu hàng hóa giảm theo thị trường thế giới. Bình quân năm 2024, lạm phát cơ bản tăng 2,71% so với năm 2023, thấp hơn mức tăng CPI bình quân chung (3,63%), chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, dịch vụ giáo dục, dịch vụ y tế là yếu tố tác động làm tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

Trong quý I/2025, thị trường hàng hóa thế giới có nhiều biến động do ảnh hưởng bởi các yếu tố chính trị, kinh tế, xã hội của các quốc gia. Cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn tiếp tục gay gắt, đặc biệt chính sách thuế quan mới của Hoa Kỳ gây căng thẳng thương mại và ảnh hưởng đến chuỗi cung ứng toàn cầu. Bên cạnh đó, xung đột quân sự Nga – Ukraina tiếp tục leo thang ảnh hưởng tiêu cực đến ổn định khu vực và kinh tế thế giới. Những bất ổn chính trị tại Trung Đông, Biển Đỏ và dải Gaza kéo dài. Trong bối cảnh tăng trưởng yếu đi và lạm phát giảm xuống của các tháng đầu năm, nhiều quốc gia đã nới lỏng chính sách tiền tệ để hỗ trợ tăng trưởng. Lạm phát có xu hướng hạ nhiệt nhưng vẫn chưa trở về mức mục tiêu của một số quốc gia. Các ngân hàng Trung ương tiếp tục theo dõi và điều chỉnh chính sách tiền tệ để đối phó với áp lực lạm phát. Tại cuộc họp ngày 19/3/2025, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) quyết định giữ nguyên lãi suất ở mức 4,25%-4,5%. Trong tháng 02/2025, lạm phát của Mỹ tăng 2,8% so với cùng kỳ năm trước; khu vực đồng Euro và Đức cùng tăng 2,3%; I-ta-li-a tăng 1,6%; Pháp tăng 0,8%. Tại châu Á, lạm phát tháng 02/2025 của Phi-lip-pin tăng 2,1%; Hàn

Quốc tăng 2%; Thái Lan tăng 1,1%. Lạm phát của Việt Nam được kiểm soát ở mức phù hợp để hỗ trợ cho tăng trưởng kinh tế, CPI tháng 3/2025 tăng 3,13% so với cùng kỳ năm trước.

Biểu đồ 2: Tốc độ tăng CPI của của Việt Nam trong các năm giai đoạn 2014-2024



(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 thi công, chi phí vận hành, chi phí marketing..... Nhằm giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Ban lãnh đạo 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. Lạm phát thấp là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong hầu hết mọi lĩnh vực và kích thích tiêu dùng. Bên cạnh đó, khi lãi suất huy động và lãi suất cho vay đều giảm sẽ tạo điều kiện khuyến khích người tiêu dùng nhiều hơn, từ đó có tác động tích cực đến sản xuất và tăng trưởng.

Việc tăng lãi suất được sử dụng phổ biến như một công cụ mạnh trong kiểm soát lạm phát và để bảo vệ đồng bản tệ trước sự biến động nhanh chóng của các luồng vốn trên thị trường quốc tế và trước những thiếu hụt trong cán cân thanh toán quốc tế; đồng thời, kích thích hạn chế tiêu dùng, tăng tích trữ hàng hóa và vàng, làm tăng tiền gửi và sử dụng tiết kiệm các khoản vay, làm giảm cầu tín dụng, thu hẹp nhập khẩu. Mức lãi suất càng cao hơn mức lạm phát thì tác động tức thời của nó đến việc làm giảm mức lạm phát càng rõ rệt.

Năm 2024, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã thực hiện nhiều biện pháp linh hoạt trên thị trường liên ngân hàng (thị trường 2) nhằm ổn định tỷ giá và duy trì thanh khoản hệ thống ngân hàng. Cụ thể,

trong các giai đoạn tỷ giá chịu áp lực tăng cao, như tháng 5-6/2024 và cuối năm, NHNN đã tập trung vào hoạt động hút ròng thông qua phát hành tín phiếu, nhằm giảm lượng tiền đồng trong lưu thông và kiểm soát áp lực mất giá của VND. Trên thị trường, đầu năm 2024, lãi suất huy động tiếp tục xu hướng giảm từ năm 2023 và chạm mức đáy, thấp hơn cả giai đoạn đáy lãi suất trong thời kỳ COVID-19. Tuy nhiên, lãi suất bắt đầu ghi nhận tăng tại các ngân hàng kể từ tháng 4/2024, mức tăng đáng kể đặc biệt là với các kỳ hạn ngắn, trong khi nhóm ngân hàng quốc doanh không có sự thay đổi nhiều về lãi suất huy động trong cả năm 2024.

Theo dự báo, năm 2025, NHNN sẽ tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ nới lỏng, giữ lãi suất ở mặt bằng thấp để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế (với mục tiêu Quốc hội đặt ra là 6,5-7%). Do vậy lãi suất huy động thị trường 1 có thể tăng nhẹ nhưng vẫn ở mức thấp, dự báo tăng 30-100 điểm cơ bản (tuỳ nhóm ngân hàng). Mức tăng lãi suất huy động sẽ có sự phân hoá giữa các ngân hàng. Tại nhóm Ngân hàng quốc doanh, lãi suất huy động có thể tăng 30-50 điểm cơ bản từ mức hiện tại. Mức tăng này vẫn thấp hơn nhóm ngân hàng thương mại tư nhân do có sự hỗ trợ từ tiền gửi Kho bạc Nhà nước nên vấn đề thanh khoản không quá lo ngại. Nhóm ngân hàng thương mại còn lại sẽ có sự phân hoá và mức tăng cũng sẽ lớn hơn (50- 100 điểm cơ bản). Những ngân hàng quy mô nhỏ, không có lợi thế về CASA sẽ chịu áp lực nhiều hơn trong việc tăng lãi suất huy động.

Để hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, SSG 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, SSG cũng luôn tìm kiếm các nguồn tín dụng khác có chi phí vốn thấp hơn để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro pháp lý xảy ra trong quá trình chấp hành pháp luật do thay đổi quy định, không tuân thủ đúng quy định hoặc khi phát sinh tranh chấp, kiện cáo… từ các bên liên quan trong quá trình hoạt động của Công ty. Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, SSG 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 Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và Luật Nhà ở (sửa đổi) mới được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ đầu năm 2025, do đó, sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của SSG. 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, SSG 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 SSG. 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 bất động sản 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**

SSG hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là các chi phí liên quan đến: Chi phí nhận chuyển nhượng 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; Chi phí tài chính, 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 chuyển 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, SSG đang và sẽ tiếp tục triển khai việc đầu tư hàng loạt các dự án bất động sản 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… 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. Do đó, Công ty luôn áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.

❖ **Rủi ro về môi trường**

Trong quá trình giải phóng mặt bằng, thực hiện dự án của Công ty sẽ không tránh khỏi tác động xấu đến môi trường như: Ảnh hưởng đến địa chất, ô nhiễm không khí, tiếng ồn. Công ty luôn thực hiện đúng quy định công tác quản lý môi trường, đánh giá đưa ra giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường.

4. Rủi ro của đợt phát hành

Với diễn biến phức tạp của tình hình thế giới cũng như những dự báo thận trọng của các chuyên gia về tình hình kinh tế của Việt Nam năm 2025, bên cạnh việc thị trường chứng khoán còn có những bất ổn đã ít nhiều có những tác động đến tâm lý nhà đầu tư, khiến nhà đầu tư sẽ thận trọng hơn trong việc đưa ra các quyết định. Đợt phát hành cổ phiếu của SSG sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố kinh tế vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn vốn có của cổ phiếu SSG.

5. Rủi ro pha loãng

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

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức sau:

$$\textit{Giá trị sổ sách/cổ phiếu} = \frac{\textit{Vốn chủ sở hữu}}{\textit{Tổng số cổ phiếu lưu hành bình quân}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu lưu hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm.

❖ ***Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) Công ty sau khi phát hành***

Sau khi phát hành thêm cổ phiếu thì số lượng cổ phiếu sẽ tăng lên, trong khi tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận có thể chưa tăng kịp tương ứng. Điều này sẽ ảnh hưởng tới chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS).

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

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

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của Lợi nhuận sau thuế thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu lưu hành thì Thu nhập trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm. Tuy nhiên, việc EPS dự kiến điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với việc phát hành cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes - một doanh nghiệp có cùng chiến lược kinh doanh trong thị trường bất động sản với SSG, hoạt động kinh doanh của SSG trong thời gian tới được 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**

Việc phát hành cổ phiếu mà không chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ làm giảm tỷ lệ biểu quyết của các cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ giảm theo công thức:

$$Tỷ\ lệ\ biểu\ quyết\ sau\ phát\ hành = \frac{Tỷ\ lệ\ biểu\ quyết\ trước\ phát\ hành}{(1+Số\ cổ\ phiếu\ phát\ hành\ thêm)/số\ cổ\ phiếu\ đang\ lưu\ hành\ trước\ phát\ hành}$$

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị Công ty xuất phát từ việc quản trị Công ty không tốt, thiếu nhất quán, ảnh hưởng đến sự phát triển ổn định và lâu dài, gây thiệt hại cho Công ty, người lao động và cổ đông của Công ty. Những thông tin liên quan đến quản trị Công ty như cơ cấu cổ đông, mối quan hệ sở hữu giữa các cổ đông, giữa các thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các bên liên quan, giữa cổ đông với Công ty... cũng là yếu tố gây ra rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, quyền lợi của các cổ đông và người lao động. Việc phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi cổ phần với Công ty khác sẽ làm thay đổi cơ cấu tổ chức của SSG.

Để khắc phục những rủi ro có thể xảy ra nêu trên, Công ty luôn hoàn thiện các thể chế hoạt động, năng lực quản lý, trình độ chuyên môn của Hội đồng quản trị, Ban điều hành cũng như công tác giám sát từ Ban Kiểm soát, thực hiện đúng chủ trương, kế hoạch hoạt động kinh doanh đã trình và được ĐHĐCĐ thông qua. SSG cũng tuân thủ các quy định về quản trị công ty và công bố thông tin đối với công ty niêm yết quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

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 ảnh hưởng đến tình hình hoạt động chung của Công ty. Để giảm thiểu những rủi ro này, Công ty thường xuyên nắm bắt kịp thời các thông tin trên các phương tiện truyền thông, xã hội, cũng như thường xuyên

kiểm tra hệ thống phòng chống cháy nổ tại Công ty để giảm thiểu và phòng ngừa những tổn thất lớn có thể xảy ra.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CÁC CHỮ VIẾT TẮT

1. **"Bản cáo bạch"**: Tài liệu hoặc dữ liệu điện tử công khai những thông tin chính xác, trung thực, khách quan liên quan đến việc phát hànhchứng khoán của tổ chức phát hành.
2. **"Công ty"/"KSF"/"Sunshine Group/SSG"** là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
3. **"SSH"/"Sunshine Homes"** là Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
4. **"Cổ phiếu"**: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành.
5. **"Cổ đông"**: Cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần.
6. **"Cổ tức"**: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác.
7. **"Điều lệ Công ty"**: Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
8. **"Đại hội đồng cổ đông"**: Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
9. **"Hội đồng quản trị"**: Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
10. **"Ban kiểm soát"**: Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
11. **"Ban điều hành"**: Ban điều hành của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
12. **"Vốn điều lệ"**: Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều lệ.
13. **"Tổ chức phát hành"**: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
14. **"Tổ chức tư vấn"**: Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt.
15. **"Tổ chức kiểm toán"**: Công ty TNHH Kiểm toán 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:

▪ **BCTC**	Báo cáo tài chính
▪ **BĐS**	Bất động sản
▪ **BKS**	Ban kiểm soát
▪ **CBNV**	Cán bộ nhân viên
▪ **CPI**	Chỉ số giá tiêu dùng
▪ **CTCP**	Công ty cổ phần
▪ **ĐHĐCĐ**	Đại hội đồng cổ đông
▪ **GDP**	Tổng sản phẩm quốc nội
▪ **Giấy CNĐKDN**	Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

GTCL	Giá trị còn lại
HĐQT	Hội đồng quản trị
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
M&E	Hệ thống cơ điện
KTT	Kế toán trưởng
LNST	Lợi nhuận sau thuế
M&A	Mua lại và sáp nhập
MTV	Một thành viên
NG	Nguyên giá
BKS	Ban kiểm soát
TGĐ	Tổng giám đốc
GĐ	Giám đốc
Thuế TNCN	Thuế Thu nhập cá nhân
Thuế TNDN	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
TMCP	Thương mại Cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TP	Thành phố
TV HĐQT	Thành viên Hội đồng quản trị
UBCKNN	Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước
VĐL	Vốn điều lệ
VNĐ	Đồng Việt Nam
VSDC	Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
QLDA	Quản lý Dự án
HĐMB	Hợp đồng mua bán
TVLK	Thành viên lưu ký
NĐT	Nhà đầu tư
NĐTNN	Nhà đầu tư nước ngoài

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

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

- Tên đầy đủ	: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
- Tên viết bằng tiếng nước ngoài	: SUNSHINE GROUP JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt	: SUNSHINE GROUP.,JSC
- Logo của Công ty	:
- Địa chỉ trụ sở chính	: Tầng 12, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại/Fax	: 0247 305 2999
- Website	: https://sunshinegroup.vn/
- Người đại diện theo pháp luật	: Bà **Nguyễn Thị Phương Loan** – Tổng Giám đốc Ông **Đỗ Anh Tuấn** – Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Giấy CNĐKDN	: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 26/03/2025
- Vốn điều lệ đăng ký	: 3.000.000.000.000 *(Ba nghìn tỷ)* đồng
- Vốn thực góp	: 3.000.000.000.000 *(Ba nghìn tỷ)* đồng
- Mã cổ phiếu	: KSF
- Sàn giao dịch	: HNX
- Ngành nghề kinh doanh chính	: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê - Mã ngành: 6810 Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Điều 3 Nghị định 76/2015/NĐ-CP) (Không bao gồm Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)

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

Trải qua hơn 10 năm xây dựng và phát triển, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine 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. Tính đến thời điểm hiện tại, SSG đã phát triển rất nhiều Dự án mà chủ đầu tư là SSG, các công ty con/công ty liên kết, công ty có cổ phần, vốn góp của SSG, bao gồm các dự án tiêu biểu như: Sunshine Riverside (quận Tây Hồ, Hà Nội); Sunshine Golden River (Khu đô thị Ciputra - Nam Thăng Long, Hà Nội); Sunshine Sky City; ....

Các mốc lịch sử hình thành phát triển của Công ty:

Năm	Những cột mốc quan trọng
2015	• Công ty thành lập và hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần với vốn điều lệ là 6 tỷ đồng. • Mảng hoạt động kinh doanh chính là lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản.
2016	• Công ty tăng vốn điều lệ lên 223 tỷ đồng. • Công ty – chủ đầu tư dự án - chính thức ra mắt, giới thiệu Dự án Sunshine Riverside (quận Tây Hồ, Hà Nội) trên thị trường và được triển khai thi công.
2017	• Công ty tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng. • Dự án Sunshine Riverside do Công ty là chủ đầu tư dự án được thi công và triển khai xây dựng.
2018	• Công ty hoàn tất tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng. Việc tăng vốn điều lệ nhằm mục đích thanh toán chi phí cho các nhà thầu/ nhà cung cấp phục vụ triển khai thi công hoàn thiện dự án Sunshine Riverside; Hợp tác, đầu tư, tìm kiếm, thực hiện và phát triển dự án bất động sản, đầu tư mở rộng thêm quỹ đất.
2019	• Năm 2019, dự án Sunshine Riverside chính thức được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng. • Công ty với vai trò là công ty liên kết của Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – chủ đầu tư dự án) đã cùng tập đoàn Sunshine chính thức ra mắt dự án Sunshine Golden River (Khu đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Hà Nội), dự án chung cư sở hữu sân vườn riêng đầu tiên tại Hà Nội. • Công ty hợp tác cùng Samsung Vina cung ứng các giải pháp nhà ở thông minh cho các dự án cao cấp của Sunshine Group.
2020	• Thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty từ Tầng 43, tòa nhà Keangnam về Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. • Tháng 3/2020, SSG và Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức phân phối các dự án nhà ở thông minh thông qua siêu ứng dụng thông minh đột phá mang tên Sunshine App, mang đến sự tiện lợi tối đa cho khách hàng. • Tháng 7/2020, Ứng dụng Sunshine App đạt Giải thưởng công nhận đặc biệt cho sự đổi mới năm 2020, đồng thời, dự án Sunshine Riverside cũng được vinh danh là một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 trong khuôn khổ Diễn đàn BĐS 2020 do Tạp chí diễn đàn doanh nghiệp và hiệp hội BĐS Việt Nam tổ chức. • Sunshine Group đã đầu tư góp vốn vào CTCP Thiên Hải (4,57% vốn điều lệ) – Chủ đầu tư dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm – Mũi Né

Năm	Những cột mốc quan trọng
2021	• Ngày 25/08/2021, Sunshine Group đã chào bán thành công 50.000.000 cổ phiếu ra công chúng, tăng vốn điều lệ Công ty lên 3.000.000.000.000 đồng. • Ngày 30/08/2021, Sunshine Group đã chính thức trở thành công ty đại chúng theo công văn số 4986/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. • Ngày 31/08/2021, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng thành Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance. • Ngày 06/10/2021, cổ phiếu Công ty chính thức niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.
2022	• Ngày 09/04/2022, Công ty tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên, thông qua nhiều nội dung quan trọng. • Ngày 05/05/2022 Công ty đã thực hiện nhận chuyển nhượng phần vốn góp Công ty Cổ phần Phát triển S.I, do đó kể từ ngày 05/05/2022 Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành công ty con của Công ty.
2023	• Ngày 31/05/2023, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech. • Từ ngày 23/06/2023, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (chủ đầu tư dự án Sunshine Golden River) trở thành Công ty con trực tiếp của Công ty với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 92%. • Từ ngày 23/10/2023 Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu là 78,48% và tỷ lệ biểu quyết là 84,44%.
2024	• Ngày 07/05/2024, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine • Bàn giao đưa vào sử dụng dự án Sunshine Golden River.

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Hiện nay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hiện đang hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con theo Luật Doanh nghiệp 2020 với 11 công ty con và 02 công ty liên kết, trong đó:

- **Công ty con:**

+ ***06 công ty con trực tiếp:***

- Công ty TNHH Dynamic Innovation
- Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind
- Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart
- Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service

+ ***05 công ty con gián tiếp***

- Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip (thông qua CTCP Tập đoàn Công nghệ Unicloud)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud (thông qua CTCP Tập đoàn Công nghệ Unicloud)
- Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (thông qua CTCP Quản lý & Vận hành S-Service và Công Ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại Và Dịch Vụ Sunshine Mart)
- Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (thông qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)
- Công ty Cổ phần S - Service Sài Gòn (thông qua Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service)

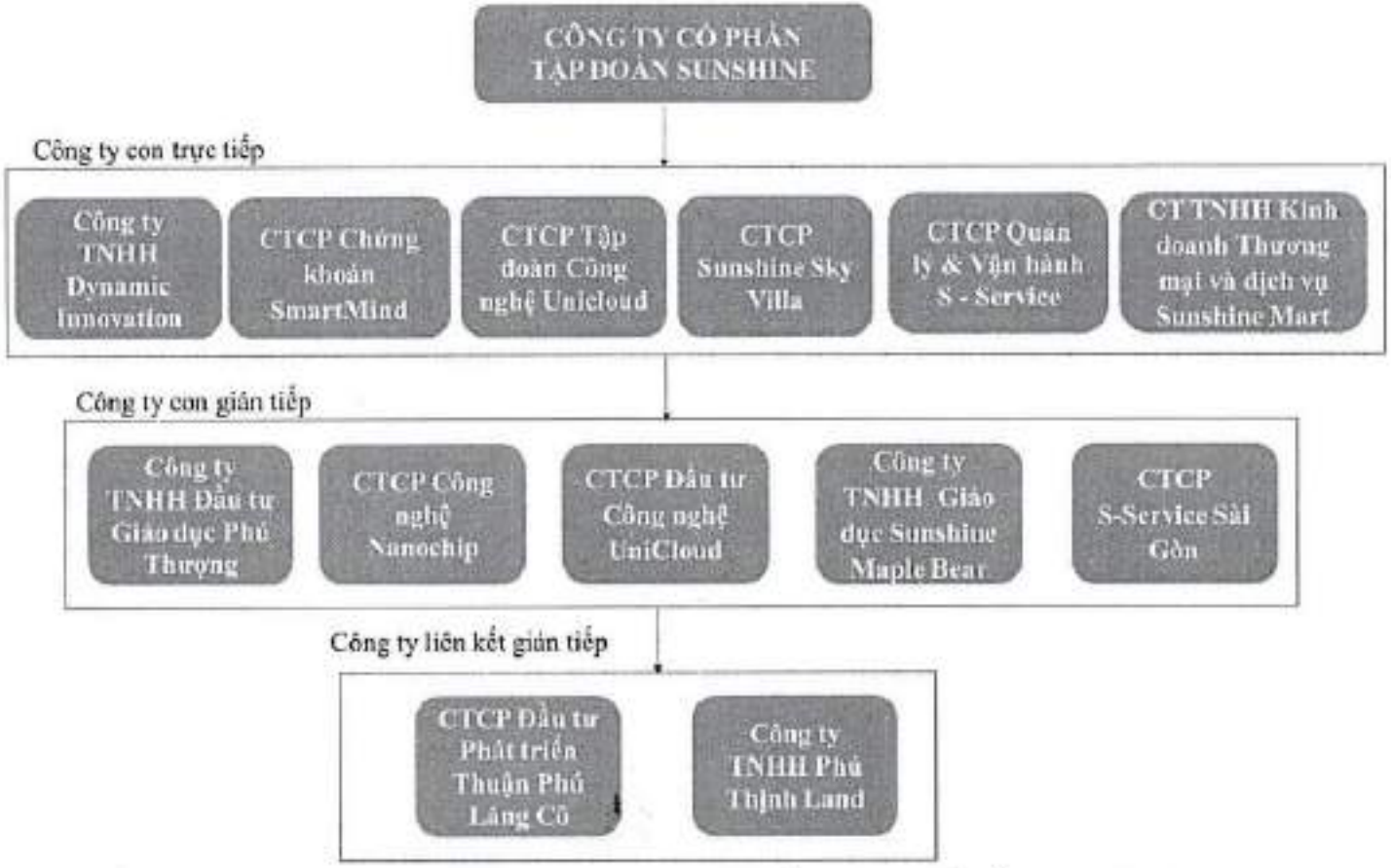
- **Công ty liên kết:**

+ ***02 công ty liên kết gián tiếp***

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (thông qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)
- Công ty TNHH Phú Thịnh Land (thông qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

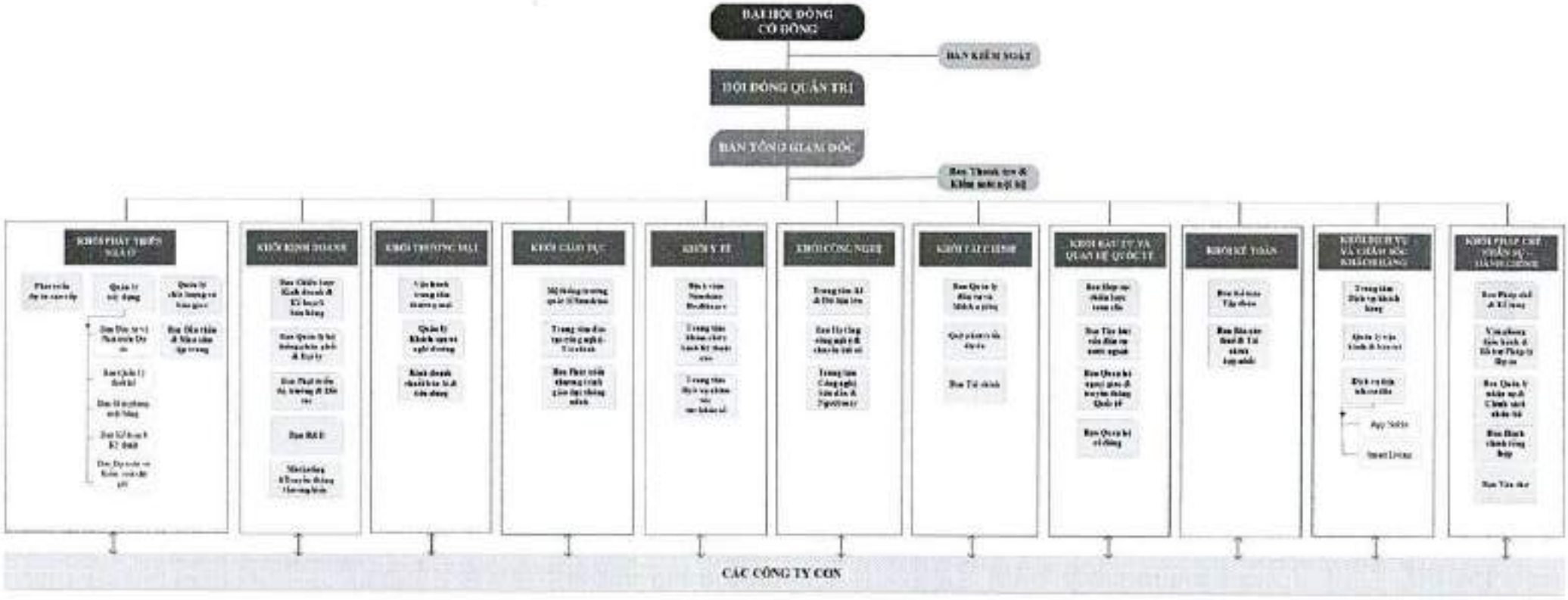
Biểu đồ 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức



(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

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

Biểu đồ 4: Sơ đồ cơ cấu bộ máy tổ chức quản lý của Công ty



(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

Diễn giải:

❖ **Đại hội đồng cổ đông**

Gồm các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Trong năm, Công ty có tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và/hoặc bất thường để lấy ý kiến về các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định.

❖ **Hội đồng quản trị**

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Thành viên HĐQT của SSG có nhiệm kỳ 05 năm. Cơ cấu và tổ chức của HĐQT cũng đã được liên tục hoàn thiện để nâng cao tính thần tuân thủ pháp luật, tăng cường năng lực giám sát và hiệu quả điều hành. Tiêu biểu là việc đảm bảo vai trò, năng lực và tính độc lập của Ban kiểm soát. Hiện nay, SSG cũng đã đạt được tính minh bạch cao với sự độc lập về vai trò của Chủ tịch HĐQT và TGĐ. Ngoài ra, HĐQT cũng phân công các thành viên phụ trách các lĩnh vực chủ chốt của Công ty. Khi cần quyết định các vấn đề quan trọng, HĐQT sẽ triệu tập cuộc họp để thành viên phụ trách lĩnh vực báo cáo. Các thành viên khác của HĐQT sẽ trao đổi, thảo luận, đưa ý kiến đánh giá... HĐQT có quyết định cuối cùng dựa trên biểu quyết tán thành.

Bảng 1: Cơ cấu HĐQT đương nhiệm của Công ty

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Jun Sungbae	Thành viên HĐQT
3	Đỗ Văn Trường	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên HĐQT
5	Vũ Lê Hiếu	Thành viên độc lập HĐQT

❖ **Ban kiểm soát**

Được thành lập và bổ nhiệm theo đúng yêu cầu của Pháp luật về quản trị công ty, gồm các thành viên có chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp. BKS có vai trò giám sát Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty, giám sát tính trung thực của các BCTC, tính tuân thủ pháp luật của Công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định pháp luật.

Bảng 2: Cơ cấu Ban kiểm soát đương nhiệm của Công ty

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh
2	Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên Ban kiểm soát
3	Đỗ Ngọc Anh	Thành viên Ban kiểm soát

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc: là những người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

Bảng 3: Cơ cấu Ban điều hành đương nhiệm của Công ty

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc
2	Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính
3	Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc phụ trách thiết kế và kiến trúc
4	Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc phụ trách nội thất và thi công hoàn thiện
5	Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh khu vực miền Nam
6	Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công nghiệp bán dẫn, điện tử

Diễn giải chức năng của Các Khối chức năng:

Các Khối/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 kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc được hiệu quả và đúng pháp luật.

❖ **Khối Phát triển nhà ở**

Khối Phát triển nhà ở chịu trách nhiệm nghiên cứu, đề xuất, triển khai và giám sát toàn bộ quy trình phát triển các dự án nhà ở. Khối bao gồm mảng Phát triển dự án cao cấp, mảng Quản lý xây dựng và mảng Quản lý chất lượng và bàn giao; thực hiện các chức năng như sau:

- Nghiên cứu và đề xuất dự án;
- Thực hiện thủ tục pháp lý dự án;
- Quản lý và triển khai dự án;
- Quản lý thiết kế, kế hoạch kỹ thuật;

- Lập tiến độ thi công chi tiết, biện pháp thi công, bố trí nhân lực và máy móc;
- Triển khai thi công theo bản vẽ;
- Cung cấp và phát triển sản phẩm tới người tiêu dùng.

a. Mảng Phát triển dự án cao cấp:

- Khảo sát, đánh giá tiềm năng quỹ đất và lập quy hoạch tổng thể;
- Lập kế hoạch triển khai chi tiết từ GPMB đến bàn giao;
- Làm việc với đơn vị thiết kế, đảm bảo phát triển bền vững và kiến trúc cao cấp;
- Đảm bảo pháp lý đầy đủ trước khi triển khai;
- Phối hợp với khối kinh doanh để định hình sản phẩm cao cấp.

b. Mảng Quản lý xây dựng:

- **Ban Đầu tư và Phát triển dự án:**
  - Thực hiện các chức năng liên quan đến M&A dự án, bao gồm: (i) Phân tích và xác định cơ hội đầu tư; (ii) Lập phương án M&A; (iii) Đàm phán và thực hiện M&A;
  - Tìm kiếm và phát triển quỹ đất, quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư các dự án;
  - Xây dựng phương án, phân tích & đánh giá hiệu quả các dự án;
  - Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến phát triển và mua bán dự án; triển khai và hoàn thành dự án đưa vào sử dụng. Đảm bảo hoạt động phù hợp với tầm nhìn, sứ mệnh và chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn. Thiết lập, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý hiệu quả nhằm đáp ứng yêu cầu pháp lý và tiêu chuẩn nội bộ.
- **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. Thiết lập, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý hiệu quả nhằm đáp ứng yêu cầu pháp lý và tiêu chuẩn nội bộ.
- **Ban Giải phóng mặt bằng:**
  - Đề xuất phương án giải phóng mặt bằng phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế tại địa phương;
  - Tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng các dự án;
  - Quản lý tiến độ và giám sát thủ tục pháp lý liên quan đến đất đai;
  - Phối hợp giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác thu hồi đất, bồi thường.
- **Ban Kế hoạch Kỹ thuật:**
  - Giai đoạn tiền khả thi & đầu tư:

+ Thu thập dữ liệu hiện trường, điều kiện địa chất, hạ tầng xung quanh;
+ Phối hợp lên phương án khảo sát, báo cáo thuyết minh kỹ thuật;
+ Ước tính khối lượng, chi phí đầu tư sơ bộ.

- Giai đoạn thiết kế:
  + Lập biện pháp thi công, tiến độ thi công;
  + Tổ chức họp nghiệm thu giai đoạn thiết kế trước khi chuyển hồ sơ sang Thi công.
- Giai đoạn thi công – giám sát:
  + Theo dõi tiến độ kỹ thuật so với kế hoạch;
  + Giám sát chất lượng thi công: nghiệm thu vật liệu, kiểm tra tiêu chuẩn thi công;
  + Quản lý thay đổi về kỹ thuật, đánh giá ảnh hưởng chi phí – tiến độ.
- Quản lý hồ sơ & tài liệu:
  + Lưu trữ, cập nhật bản vẽ hoàn công;
  + Hồ sơ nghiệm thu, biên bản kiểm tra, báo cáo tiến độ, nhật ký công trình.
- Kiểm soát rủi ro và an toàn:
  + Đánh giá, nhận diện rủi ro kỹ thuật (địa chất, kết cấu, M&E…);
  + Đề xuất biện pháp phòng ngừa, xử lý khi phát sinh sự cố;
  + Giám sát tuân thủ an toàn lao động, PCCC.

• **Ban Dự toán và Kiểm soát chi phí:**
- Xây dựng và tính toán Tổng mức đầu tư phục vụ phần hồ sơ pháp lý (Lập chủ trương đầu tư, hồ sơ thẩm duyệt PCCC, hồ sơ đánh giá tác động môi trường…);
- Xây dựng và tính toán Tổng mức đầu tư xây dựng thực tế, cung cấp số liệu chi phí để tài chính đánh giá hiệu quả thực của các Dự án.

c. Mảng Quản lý chất lượng và bàn giao:
- Kiểm tra chất lượng sản phẩm (tường, sàn, cửa, điện, nước, điều hòa);
- Thử áp, test điện, test nước, cân chỉnh thiết bị;
- Lập danh sách khuyết điểm cần khắc phục;
- Theo dõi tiến độ xử lý fix-list của nhà thầu, nghiệm thu lần cuối;
- Tổ chức bàn giao căn hộ với khách hàng: hướng dẫn sử dụng, ký biên bản bàn giao;
- Cung cấp sổ tay vận hành, bảo hành, phiếu bảo trì.

d. Ban Đấu thầu & Mua sắm tập trung:
- Phối hợp với các phòng ban liên quan để tổng hợp nhu cầu mua sắm, xây dựng kế hoạch đấu thầu/mua sắm hàng năm;

- Chuẩn bị hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, tổ chức đấu thầu, chào giá cạnh tranh theo quy định của pháp luật và quy trình công ty;
- Tổ chức mở thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu và trình kết quả lựa chọn nhà thầu;
- Thực hiện mua sắm tập trung các vật tư, thiết bị, dịch vụ… sử dụng chung trong toàn công ty hoặc theo từng dự án;
- Đàm phán, ký kết hợp đồng mua sắm tập trung với nhà cung cấp được lựa chọn. Tham gia kiểm soát chi phí trong mua sắm, đảm bảo hiệu quả tài chính cho từng gói thầu/dự án;
- Đánh giá rủi ro trong quá trình đấu thầu và đưa ra giải pháp phòng ngừa, xử lý.

❖ **Khối Kinh doanh**

Khối Kinh doanh triển khai, quản trị và điều hành toàn bộ hoạt động bán hàng và phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm bất động sản của công ty; đảm bảo doanh thu, thị phần và hiệu quả hoạt động kinh doanh.

a. **Ban Chiến lược kinh doanh & Kế hoạch bán hàng:**
- Xây dựng mục tiêu, chiến lược, kế hoạch bán hàng của các Dự án theo theo từng giai đoạn;
- Theo sát diễn biến thị trường, tiến độ từng giai đoạn bán hàng để kịp thời điều chỉnh phương án kinh doanh;
- Kiểm tra, soát xét các hoạt động kinh doanh của các bộ phận đảm bảo chiến lược và định hướng phát triển của Tập đoàn.

b. **Ban Quản lý hệ thống phân phối & Đại lý:**
- Xây dựng và phát triển hệ thống phân phối;
- Quản lý, điều hành và kiểm soát hệ thống đại lý;
- Đào tạo và hỗ trợ đại lý;
- Triển khai chính sách bán hàng & thúc đẩy doanh số;
- Quan hệ đối tác và phát triển kênh phân phối chiến lược;
- Báo cáo và đánh giá (Báo cáo định kỳ kết quả bán hàng của hệ thống phân phối cho Ban Lãnh đạo và Khối Kinh doanh).

c. **Ban Phát triển thị trường & Đối tác:**
- Nghiên cứu và phát triển thị trường;
- Xây dựng và phát triển đối tác kinh doanh;
- Phát triển kênh tiếp thị – kết nối khách hàng tiềm năng;
- Phối hợp Ban R&D phát triển sản phẩm phù hợp với thị trường;
- Báo cáo và đề xuất chiến lược mở rộng thị trường.

d. **Ban R&D**
- Nghiên cứu chuyên sâu, khảo sát và đánh giá thị trường mục tiêu, nhu cầu và thị hiếu Khách hàng;

- Phân tích loại hình các Dự án, loại hình sản phẩm. Tư vấn, phối hợp với các bộ phận liên quan hoàn thiện quy hoạch, kiến trúc và tiện ích của các dự án;
- Tham mưu và đề xuất các phương án phát triển sản phẩm mới;
- Là đầu mối tiếp nhận các thông tin liên quan đến sản phẩm từ phía các bộ phận chuyên môn (về concept, thiết kế, quy hoạch, ...) và truyền tải thông tin tới các bộ phận hỗ trợ trong và sau bán hàng;
- Phân tích và xây dựng toàn bộ khung giá, lên hệ số giá chi tiết đối với từng sản phẩm, điều chỉnh bảng giá theo phương án kinh doanh và theo chỉ đạo của Ban Lãnh đạo;
- Chủ trì xây dựng các quy định, quy trình, chính sách, cơ chế bán hàng, ... của Khối Kinh doanh.

e. Ban Marketing & Truyền thông thương hiệu:

- Xây dựng chiến lược thương hiệu tổng thể và chiến dịch marketing tích hợp cho toàn Tập đoàn và từng dự án cụ thể.
- Quản lý hệ thống nhận diện thương hiệu, đảm bảo tính nhất quán trên mọi nền tảng truyền thông và tại điểm tiếp xúc khách hàng.
- Triển khai các hoạt động truyền thông thương hiệu, quảng cáo, sự kiện, PR nhằm nâng cao nhận diện và giá trị thương hiệu Sunshine.
- Phối hợp với các khối Kinh doanh, Phát triển dự án và Dịch vụ để thực hiện marketing sản phẩm, hỗ trợ công cụ bán hàng và tổ chức sự kiện bán hàng.
- Phát triển nội dung truyền thông số trên các kênh online (website, mạng xã hội, email, video...), thu hút khách hàng và nuôi dưỡng cộng đồng.
- Thực hiện nghiên cứu thị trường, phân tích hành vi người tiêu dùng, đánh giá hiệu quả các chiến dịch để tối ưu hóa ngân sách marketing.
- Định hướng và triển khai marketing dự án bất động sản từ giai đoạn tiền truyền thông, mở bán cho đến hậu mãi và vận hành.

❖ **Khối Thương mại**

Khối Thương mại là đơn vị chuyên trách trong việc quản lý, khai thác và vận hành thương mại các tài sản bất động sản thuộc sở hữu hoặc phát triển bởi Tập đoàn, bao gồm: mặt bằng cho thuê, trung tâm thương mại, bán lẻ, khách sạn và khu nghỉ dưỡng.Khối chịu trách nhiệm tối đa hóa doanh thu khai thác, duy trì hình ảnh thương hiệu, nâng cao giá trị tài sản và gia tăng trải nghiệm khách hàng.

a. Mảng Vận hành trung tâm thương mại:

- Quản lý toàn bộ hoạt động vận hành, bảo trì, và an ninh trong các trung tâm thương mại của Tập đoàn;
- Xây dựng tiêu chuẩn dịch vụ vận hành trung tâm thương mại chuyên nghiệp, thân thiện với khách hàng;

- Tối ưu tỷ lệ lấp đầy mặt bằng cho thuê, nâng cao hiệu quả kinh doanh cho khách thuê và tập đoàn;
- Giám sát hoạt động kinh doanh của các gian hàng, hỗ trợ xử lý sự cố phát sinh nhanh chóng;
- Phối hợp với các đơn vị marketing tổ chức các sự kiện, chương trình kích cầu tiêu dùng;
- Báo cáo định kỳ tình hình vận hành và hiệu suất tài chính từng trung tâm thương mại.

b. Mảng quản lý Khách sạn và nghỉ dưỡng:

- Quản lý toàn diện các khách sạn, resort thuộc hệ sinh thái Sunshine theo tiêu chuẩn 4-5 sao;
- Xây dựng và giám sát quy trình phục vụ khách hàng, chăm sóc khách lưu trú chuyên nghiệp;
- Thiết lập hệ thống quản lý phòng, đặt phòng, dịch vụ nhà hàng – spa – hội nghị,... đảm bảo tối ưu doanh thu
- Tuyển dụng, đào tạo đội ngũ nhân sự khách sạn chuyên nghiệp, có trình độ ngoại ngữ và kỹ năng dịch vụ;
- Triển khai các chiến dịch marketing – truyền thông nhằm nâng cao thương hiệu khách sạn và nghỉ dưỡng của Sunshine;
- Phối hợp với Khối Công nghệ phát triển hệ thống đặt phòng online, quản lý vận hành thông minh.

c. Mảng kinh doanh chuỗi bán lẻ và tiêu dùng:

- Xây dựng chiến lược phát triển các thương hiệu bán lẻ (café, siêu thị, cửa hàng tiện lợi…) phù hợp từng phân khúc;
- Quản lý vận hành hệ thống cửa hàng bán lẻ, đảm bảo đồng bộ thương hiệu và chất lượng dịch vụ;
- Lập kế hoạch nhập hàng, tồn kho, kiểm kê và tối ưu chuỗi cung ứng theo thời gian thực;
- Thiết lập hệ thống CRM, quản lý khách hàng thân thiết, cá nhân hóa ưu đãi và trải nghiệm mua sắm;
- Phối hợp triển khai các chương trình marketing kích cầu, khuyến mãi theo mùa vụ và dịp lễ;
- Giám sát doanh thu, chi phí, lợi nhuận từng điểm bán và tối ưu vận hành thông qua báo cáo phân tích.

❖ **Khối Giáo dục**

Khối Giáo dục là đơn vị chuyên trách trong Tập đoàn, có chức năng quản lý, điều hành, phát triển và mở rộng các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo, nhằm góp phần thực hiện chiến lược phát triển bền vững và nâng cao vị thế thương hiệu Tập đoàn trong lĩnh vực giáo dục.

a. Hệ thống trường quốc tế Sunshine:

- Quản lý và vận hành hệ thống trường mầm non theo tiêu chuẩn quốc tế;
- Quản lý và vận hành hệ thống trường học từ Tiểu học đến THPT theo chuẩn giáo dục Việt Nam - Canada, bao gồm chương trình học thuật và phát triển cá nhân học sinh.

b. Trung tâm đào tạo Công nghệ - Tài chính:

- Thiết kế, tổ chức các khóa học về chuyển đổi số, lập trình, quản lý hệ thống CNTT, phân tích dữ liệu...;

- Hợp tác với các đơn vị chuyên môn và đối tác công nghệ để triển khai chứng chỉ, học phần theo tiêu chuẩn quốc tế;
- Xây dựng nền tảng học trực tuyến (LMS) hỗ trợ tự học, học tập cá nhân hóa;
- Tổ chức các lớp đào tạo kỹ năng tài chính – kế toán – đầu tư cho đội ngũ nhân sự;
- Phát triển khóa học tài chính cá nhân cho học viên nhằm thúc đẩy tư duy tài chính sớm;
- Đào tạo kỹ năng quản trị tài chính, phân tích chi phí – lợi nhuận, tối ưu vận hành;
- Phối hợp với các công ty thành viên (Công nghệ, Tài chính, Đầu tư, Dịch vụ...) để triển khai học kỳ doanh nghiệp, thực tập, mentor, tuyển dụng;
- Xây dựng học liệu thực tiễn từ các case study nội bộ.

c. Ban Phát triển chương trình giáo dục thông minh:

- Nghiên cứu và phát triển các chương trình giáo dục tích hợp công nghệ để tối ưu hóa việc giảng dạy và học tập, bao gồm các phương pháp học dựa trên công nghệ (e-learning, học máy, trí tuệ nhân tạo, VR/AR);
- Tổ chức thiết kế và cập nhật các chương trình đào tạo ứng dụng công nghệ cao vào giáo dục, nhằm nâng cao chất lượng và hiệu quả học tập cho người học;
- Phối hợp với các bộ phận khác để đưa các công nghệ mới vào thực tiễn giảng dạy và học tập, đảm bảo phù hợp với nhu cầu và xu hướng thị trường giáo dục hiện đại.

❖ **Khối Y tế**

Khối Y tế có chức năng tổ chức, quản lý và điều hành toàn diện các hoạt động liên quan đến khám chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe, dịch vụ y tế kỹ thuật cao và y tế số; bảo đảm cung cấp dịch vụ y tế chất lượng, hiện đại, hiệu quả cho cộng đồng; đồng thời nghiên cứu, ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số trong y tế nhằm nâng cao hiệu quả chăm sóc và quản lý sức khỏe toàn diện.

a. Bệnh viện Sunshine Healthcare:

- Cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh đa khoa và chuyên khoa theo tiêu chuẩn quốc tế;
- Tổ chức điều trị nội trú, ngoại trú, cấp cứu và chăm sóc sau điều trị;
- Đảm bảo an toàn người bệnh, kiểm soát nhiễm khuẩn và chất lượng điều trị;
- Phát triển các kỹ thuật y tế chuyên sâu;
- Ứng dụng công nghệ y tế số và chuyển đổi số y tế.

b. Trung tâm khám chữa bệnh kỹ thuật cao:

- Khám, chẩn đoán và điều trị chuyên sâu;
- Áp dụng các kỹ thuật hiện đại như: phẫu thuật ít xâm lấn, robot phẫu thuật, can thiệp nội mạch, xạ trị định vị...
- Phát triển các đơn nguyên kỹ thuật cao: đơn vị chẩn đoán hình ảnh chuyên sâu, labo xét nghiệm sinh học phân tử, trung tâm IVF...;
- Sử dụng các hệ thống quản lý hiện đại;

- Tích hợp khám chữa bệnh từ xa, theo dõi sức khỏe từ xa, tư vấn chuyên gia liên viện.

e. Trung tâm Dịch vụ chăm sóc sức khỏe số:

- Cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe từ xa: Cung cấp các dịch vụ khám chữa bệnh và tư vấn sức khỏe qua các kênh trực tuyến, bao gồm điện thoại, video call, ứng dụng di động, và nền tảng web;
- Ứng dụng công nghệ số trong y tế: Áp dụng các công nghệ tiên tiến như trí tuệ nhân tạo (AI), dữ liệu lớn (big data), và học máy (machine learning) để phân tích, chẩn đoán và dự đoán bệnh lý;
- Tư vấn sức khỏe và hỗ trợ điều trị qua mạng: Tạo ra các hệ thống hỗ trợ bệnh nhân trong việc chăm sóc sức khỏe và cung cấp thông tin y tế qua các nền tảng kỹ thuật số.

❖ **Khối Công nghệ:**

Khối Công nghệ đóng vai trò là trung tâm chiến lược trong việc nghiên cứu, phát triển, triển khai và vận hành các giải pháp công nghệ nhằm hỗ trợ và thúc đẩy các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn. Đây là bộ phận tiên phong trong việc ứng dụng các công nghệ mới để tạo ra lợi thế cạnh tranh, tối ưu hóa vận hành và phát triển sản phẩm dịch vụ mới; tham mưu cho Ban Lãnh đạo Tập đoàn về chiến lược chuyển đổi số và định hướng công nghệ dài hạn.

a. Trung tâm AI & Dữ liệu lớn:

- Nghiên cứu các công nghệ AI tiên tiến;
- Phát triển các mô hình, thuật toán phù hợp với các bài toán cụ thể của doanh nghiệp: dự báo nhu cầu, phân tích hành vi khách hàng, chấm điểm tín dụng, tự động hóa chăm sóc khách hàng…;
- Đánh giá và thử nghiệm các công nghệ Big Data, đảm bảo khả năng xử lý dữ liệu quy mô lớn, đa dạng, tốc độ cao;
- Tích hợp AI vào sản phẩm, dịch vụ công nghệ của công ty: chatbot, hệ thống khuyến nghị, nhận dạng hình ảnh/giọng nói…;
- Hỗ trợ xây dựng sản phẩm thông minh (Smart Products) ứng dụng AI trong các ngành: tài chính, y tế, giáo dục, logistics, bán lẻ…;
- Quản trị dữ liệu và bảo mật.

b. Ban Hạ tầng công nghệ & chuyển đổi số:

- Xây dựng và duy trì hạ tầng công nghệ;
- Thiết kế và phát triển hệ thống hạ tầng công nghệ: Xây dựng các hạ tầng công nghệ như hệ thống máy chủ, lưu trữ dữ liệu, mạng nội bộ và các công nghệ nền tảng phục vụ hoạt động của doanh nghiệp;
- Quản lý cơ sở hạ tầng CNTT: Đảm bảo các thiết bị phần cứng, mạng, và phần mềm cơ bản của doanh nghiệp luôn hoạt động ổn định, đảm bảo hiệu suất cao và bảo mật;

- Cập nhật và bảo trì hệ thống hạ tầng: Đảm bảo hệ thống hạ tầng công nghệ được bảo trì thường xuyên, cập nhật các phiên bản phần mềm, hệ điều hành và các ứng dụng công nghệ để duy trì hiệu suất tối ưu;
- Xây dựng và triển khai chiến lược chuyển đổi số phù hợp với định hướng của công ty;
- Số hóa quy trình nội bộ: tài chính, nhân sự, vận hành, mua sắm, chăm sóc khách hàng…;
- Triển khai các giải pháp ERP, CRM và các nền tảng quản lý tích hợp.

c. Trung tâm Công nghệ bán dẫn & Người máy:

- Nghiên cứu và phát triển các linh kiện bán dẫn: Phát triển các linh kiện bán dẫn mới, bao gồm các loại chip, vi mạch, transistor và các thành phần điện tử khác phục vụ cho các ngành công nghiệp điện tử, viễn thông, tự động hóa, và công nghệ thông tin;
- Tối ưu hóa công nghệ sản xuất bán dẫn: Nghiên cứu và cải tiến quy trình sản xuất các vi mạch bán dẫn, nhằm tăng hiệu suất và giảm chi phí sản xuất, đồng thời cải thiện khả năng tích hợp và tiết kiệm năng lượng của các linh kiện bán dẫn;
- Phát triển công nghệ nano trong bán dẫn: Ứng dụng công nghệ nano để phát triển các linh kiện bán dẫn với kích thước siêu nhỏ, hiệu suất cao và tiết kiệm năng lượng. Đảm bảo hoạt động phù hợp với tầm nhìn, sứ mệnh và chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn. Thiết lập, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý hiệu quả nhằm đáp ứng yêu cầu pháp lý và tiêu chuẩn nội bộ;
- Phát triển robot công nghiệp, robot dịch vụ, robot tự hành (AMR), robot hỗ trợ trong lĩnh vực y tế, giáo dục, logistics...;
- Thiết kế hệ thống điều khiển robot (control system), thị giác máy tính (vision system), và lập trình AI cho robot;
- Kết hợp IoT, AI, cảm biến để xây dựng hệ sinh thái robot thông minh, tự động hóa cao.

❖ **Khối Tài chính**

Khối Tài chính là đơn vị nòng cốt giúp Ban Lãnh đạo Tập đoàn hoạch định chiến lược tài chính, quản trị vốn và rủi ro, kiểm soát hiệu quả sử dụng nguồn lực tài chính trong toàn hệ sinh thái tập đoàn. Đồng thời, khối này đóng vai trò trung tâm trong việc tạo lập cấu trúc tài chính bền vững, hỗ trợ các công ty thành viên, thúc đẩy hoạt động đầu tư và tăng trưởng dài hạn.

a. Ban Quản lý đầu tư và M&A:

- Phân tích và nghiên cứu cơ hội đầu tư;
- Thực hiện các giao dịch M&A;
- Quản lý và giám sát các dự án đầu tư;
- Xây dựng và duy trì mối quan hệ với đối tác chiến lược;
- Đánh giá và tối ưu hóa các tài sản sau M&A;
- Đảm bảo tuân thủ pháp lý và quy định;
- Phân tích và đánh giá kết quả của giao dịch M&A;

- Lập kế hoạch tài chính và lập ngân sách cho các giao dịch đầu tư và M&A.

b. **Quỹ phát triển dự án:**

- Lập kế hoạch và phân bổ vốn phát triển dự án theo nhu cầu, tiến độ và năng lực triển khai của các đơn vị phát triển dự án;
- Đề xuất và xây dựng cơ chế tài chính nội bộ cho từng dự án (vốn góp, lãi vay, phân chia lợi nhuận...), đảm bảo phù hợp với chiến lược tài chính toàn Tập đoàn;
- Theo dõi, giám sát và đánh giá hiệu quả sử dụng vốn tại các dự án, cảnh báo sớm các rủi ro tài chính, đề xuất điều chỉnh khi cần thiết;
- Phối hợp với các bộ phận tài chính kế toán, pháp lý và phát triển dự án để đảm bảo dòng vốn được giải ngân đúng mục tiêu, đúng tiến độ;
- Xây dựng mô hình tài chính và đánh giá hiệu quả đầu tư cho các dự án trước khi triển khai hoặc chuyển nhượng;
- Tham gia góp ý chính sách tài chính – đầu tư, quy chế quản lý dự án và cơ chế lợi nhuận liên quan đến các bên phát triển.

c. **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…

❖ **Khối Đầu tư và Quan hệ quốc tế**

Khối Đầu tư và Quan hệ quốc tế tham mưu chiến lược và tổ chức thực hiện hoạt động đầu tư, hợp tác trong và ngoài nước, đồng thời xây dựng, duy trì quan hệ đối ngoại nhằm mở rộng mạng lưới đối tác và nâng cao vị thế Tập đoàn trên thị trường quốc tế.

a. **Ban Hợp tác chiến lược toàn cầu:**

- Xây dựng và đề xuất chiến lược hợp tác toàn cầu phù hợp với định hướng phát triển của Tập đoàn trong từng giai đoạn;
- Tìm kiếm, đánh giá và đề xuất các đối tác chiến lược quốc tế trong các lĩnh vực ưu tiên (công nghệ, tài chính, sản xuất, y tế, giáo dục...);

- Tham gia đàm phán, xây dựng phương án hợp tác và cơ chế phối hợp với đối tác nước ngoài, bao gồm liên doanh, liên kết, đầu tư song phương...;
- Phối hợp với các đơn vị trong và ngoài Khối để triển khai hiệu quả các chương trình hợp tác chiến lược đã được ký kết;
- Theo dõi, đánh giá hiệu quả các mối quan hệ hợp tác, đề xuất điều chỉnh, nâng cấp hoặc tái cấu trúc quan hệ đối tác khi cần thiết;
- Thiết lập và duy trì kênh liên lạc với các tổ chức quốc tế, cơ quan xúc tiến đầu tư, đại sứ quán và các hiệp hội doanh nghiệp toàn cầu;
- Tổ chức hội thảo, chương trình xúc tiến đầu tư – thương mại quốc tế, tạo nền tảng gắn kết và nâng cao hình ảnh Tập đoàn;
- Cập nhật xu hướng, chính sách quốc tế và cơ hội hội nhập, từ đó tư vấn Ban lãnh đạo về định hướng chiến lược toàn cầu.

b. Ban Thu hút vốn đầu tư nước ngoài:

- Phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng chiến lược, kế hoạch ngắn hạn, trung hạn và dài hạn về thu hút vốn đầu tư nước ngoài phù hợp với định hướng phát triển của Tập đoàn;
- Nghiên cứu, đánh giá xu hướng thị trường vốn quốc tế, đề xuất thị trường trọng điểm để tiếp cận và thu hút nhà đầu tư;
- Chủ động tiếp cận, làm việc với các tổ chức tài chính, quỹ đầu tư, tập đoàn quốc tế, cơ quan ngoại giao, tổ chức xúc tiến đầu tư để giới thiệu về Tập đoàn và các dự án tiềm năng;
- Thiết lập và duy trì quan hệ chiến lược với các đối tác đầu tư tiềm năng;
- Tổ chức hội thảo, hội nghị, gặp gỡ đối tác, tham gia các sự kiện xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước;
- Tham gia các đoàn công tác xúc tiến đầu tư cùng lãnh đạo Tập đoàn;
- Tham gia đàm phán các điều khoản đầu tư, hợp tác, thỏa thuận nguyên tắc với các đối tác nước ngoài.

c. Ban Quan hệ ngoại giao và Truyền thông quốc tế:

- Xây dựng chiến lược quan hệ ngoại giao và truyền thông quốc tế gắn với chiến lược đầu tư và phát triển của Tập đoàn;
- Đề xuất các chương trình hợp tác quốc tế phục vụ mục tiêu đầu tư, kinh doanh và nâng cao vị thế Tập đoàn;
- Thiết lập, duy trì quan hệ với các cơ quan đại diện ngoại giao, tổ chức xúc tiến đầu tư, cơ quan chính phủ và tổ chức quốc tế;
- Là đầu mối tổ chức các cuộc tiếp xúc, làm việc giữa Tập đoàn và các đoàn khách quốc tế;
- Phối hợp tổ chức các sự kiện ngoại giao, hội nghị, diễn đàn, lễ ký kết, gặp gỡ cấp cao với đối tác nước ngoài;

- Xây dựng chiến lược và triển khai hoạt động truyền thông quốc tế, bao gồm quản lý hình ảnh Tập đoàn trên các phương tiện truyền thông nước ngoài, mạng xã hội quốc tế, website song ngữ…;
- Hợp tác với các cơ quan báo chí quốc tế, tổ chức truyền thông toàn cầu để quảng bá thương hiệu, dự án, và hoạt động của Tập đoàn.

d. Ban Quan hệ cổ đông:

- Quản lý danh sách cổ đông theo cập nhật từ Trung tâm Lưu ký Chứng khoán (VSD);
- Thiết lập và duy trì kênh liên lạc hiệu quả với các nhóm cổ đông (cá nhân, tổ chức, nhà đầu tư chiến lược, cổ đông lớn…);
- Chủ trì hoặc phối hợp tổ chức các cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và bất thường: chuẩn bị tài liệu, thư mời, công bố thông tin, tiếp nhận ý kiến, kiểm phiếu, lập biên bản họp…;
- Đảm bảo tính pháp lý, minh bạch thông tin và đúng quy trình theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và Điều lệ Tập đoàn;
- Phối hợp với bộ phận quan hệ nhà đầu tư (IR) để thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định và kịp thời đến cổ đông;
- Trả lời các thắc mắc, yêu cầu thông tin của cổ đông một cách chính xác, chuyên nghiệp và đúng thẩm quyền;
- Là đầu mối phối hợp với đơn vị chuyển nhượng/lưu ký để triển khai chi trả cổ tức, chia cổ phiếu thưởng, thực hiện quyền mua theo Nghị quyết ĐHĐCĐ;
- Đề xuất các chính sách cổ tức, phương án phát hành, ưu đãi cho cổ đông chiến lược, quyền biểu quyết… trên cơ sở lợi ích dài hạn và bền vững của Tập đoàn;
- Phối hợp với HĐQT xây dựng văn hóa doanh nghiệp gắn kết cổ đông và nâng cao trách nhiệm với nhà đầu tư;
- Đảm bảo các hoạt động quản lý cổ đông tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về chứng khoán, doanh nghiệp và các quy chế nội bộ.

❖ **Khối Kế toán**

Khối Kế toán tổ chức công tác kế toán, kiểm soát tài chính, hạch toán tập trung, báo cáo và tuân thủ tài chính kế toán của toàn hệ thống. Khối đồng thời đóng vai trò trung tâm trong việc chuẩn hóa, hợp nhất và nâng cao hiệu quả quản trị tài chính kế toán tại các đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn.

a. Ban Kế toán Tập đoàn:

- Xây dựng, duy trì và cập nhật hệ thống kế toán phù hợp với quy mô và đặc thù hoạt động đa ngành của Tập đoàn;
- Ban hành quy trình nghiệp vụ, định mức hạch toán, chuẩn hóa biểu mẫu, tài khoản kế toán dùng thống nhất trong toàn hệ thống;

- Ghi nhận đầy đủ, chính xác các nghiệp vụ kinh tế phát sinh theo đúng chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định liên quan;
- Đảm bảo tính hợp lệ, hợp pháp và nhất quán trong hệ thống sổ sách kế toán, phục vụ kiểm toán, thanh tra và báo cáo tài chính;
- Làm đầu mối cung cấp hồ sơ, tài liệu cho kiểm toán độc lập, kiểm toán nội bộ, cơ quan thuế và các đơn vị kiểm tra, thanh tra khác;
- Phối hợp với bộ phận thuế thực hiện các nghĩa vụ kê khai, nộp thuế, hoàn thuế... theo đúng quy định;
- Kiểm soát chứng từ kế toán, định mức chi phí, hạn mức thanh toán... đảm bảo đúng quy chế tài chính nội bộ;
- Phối hợp với các bộ phận liên quan để xây dựng ngân sách hàng năm.

b. Ban Báo cáo thuế & Tài chính hợp nhất:

- Thực hiện lập báo cáo tài chính hợp nhất định kỳ (tháng, quý, năm) theo chuẩn mực kế toán Việt Nam;
- Phối hợp với kiểm toán độc lập để cung cấp số liệu, giải trình và hoàn tất kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm;
- Theo dõi, tổng hợp nghĩa vụ thuế của các công ty thành viên (Giá trị gia tăng, Thu nhập doanh nghiệp, Thu nhập cá nhân, thuế nhà thầu, lệ phí môn bài...);
- Kiểm soát việc kê khai, nộp thuế, quyết toán thuế định kỳ đúng thời hạn và quy định pháp luật;
- Tham mưu các chính sách thuế tối ưu, tư vấn xử lý các vấn đề phát sinh, vướng mắc trong quá trình thực hiện nghĩa vụ thuế;
- Làm đầu mối phối hợp với cơ quan thuế trong các đợt thanh tra, kiểm tra thuế tại Tập đoàn hoặc các công ty thành viên;
- Tham mưu cho Ban Lãnh đạo các chính sách quản trị thuế – tài chính phù hợp theo định hướng phát triển từng ngành, từng công ty con;
- Hỗ trợ đánh giá hiệu quả tài chính hợp nhất, phân tích xu hướng lợi nhuận, đòn bẩy tài chính, cơ cấu sở hữu...

❖ **Khối Dịch vụ và Chăm sóc khách hàng**

Khối Dịch vụ và Chăm sóc khách hàng là đơn vị chuyên trách, thực hiện các hoạt động chăm sóc – hỗ trợ khách hàng xuyên suốt vòng đời sản phẩm, từ giai đoạn đặt mua – ký hợp đồng – bàn giao – vận hành – đến hậu mãi lâu dài. Đồng thời, Khối chịu trách nhiệm quản lý vận hành, bảo trì, cung cấp dịch vụ tiện ích cho cư dân tại các dự án, đảm bảo chất lượng sống và gia tăng giá trị bất động sản cho khách hàng.

a. Trung tâm Dịch vụ khách hàng:

- Cập nhật, quản lý dữ liệu khách hàng;

- Phối hợp với Ban Pháp chế và các bộ phận liên quan soạn thảo các loại Hợp đồng/văn bản giấy tờ liên quan đến hoạt động kinh doanh BĐS;
- Phối hợp với Ban phát triển dự án trong công tác làm sổ; Phối hợp với Ban QLDA tiến hành kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm trước khi bàn giao cho khách hàng;
- Thực hiện công tác lập Hợp đồng/văn bản giấy tờ liên quan cho khách hàng trong quá trình ký HĐ trước mua bán, HĐMB, giai đoạn bàn giao và giai đoạn làm sổ;
- Tiếp nhận xử lý thắc mắc và khiếu nại của khách hàng liên quan đến sản phẩm BĐS Tập đoàn triển khai trong phạm vi cho phép;
- Thông báo tới khách hàng tiến độ thu tiền, tiến độ dự án và chịu trách nhiệm về đòng thu sau bán hàng;
- Lên kế hoạch chăm sóc khách hàng định kỳ như gửi thư chăm sóc khách hàng các dịp lễ tết, sinh nhật…;
- Các công việc liên quan khác theo sự phân công của Ban Lãnh đạo.

b. Quản lý vận hành và bảo trì:

- Quản lý vận hành và bảo trì tòa nhà;
- Cung cấp các dịch vụ vệ sinh tòa nhà;
- Chăm sóc cảnh quan;
- Quản lý tài sản và chi phí vận hành;
- Cung cấp dịch vụ khách hàng và hỗ trợ cư dân;
- Lựa chọn và giám sát nhà thầu: Lựa chọn các nhà thầu dịch vụ phù hợp và giám sát chất lượng công việc của họ để đảm bảo các dịch vụ được cung cấp đúng tiêu chuẩn;
- Quản lý thu phí và các dịch vụ liên quan;
- Cung cấp các dịch vụ bảo vệ 24/7, đảm bảo an ninh cho cư dân và tài sản trong tòa nhà, bao gồm việc kiểm soát ra vào và giám sát qua hệ thống camera;
- Đảm bảo các hệ thống PCCC luôn hoạt động tốt và nhân viên được đào tạo để xử lý tình huống khẩn cấp.

c. Dịch vụ tiện ích cư dân:

- Phát triển và vận hành ứng dụng cư dân thông minh tích hợp nhiều tiện ích số: thanh toán, gửi phản ánh, đặt dịch vụ…;
- Cập nhật thông tin, thông báo, lịch sự kiện trong khu dân cư một cách nhanh chóng, tiện lợi qua ứng dụng;
- Tích hợp tính năng chăm sóc khách hàng cá nhân hóa, phản hồi đánh giá ngay trên nền tảng;
- Hỗ trợ các dịch vụ booking như: đặt lịch sửa chữa, vệ sinh, bảo trì, thuê thiết bị…;
- Thu thập dữ liệu hành vi người dùng phục vụ cải tiến dịch vụ và gợi ý tiện ích phù hợp;

- Kết nối cư dân với hệ sinh thái tiện ích Sunshine: y tế, giáo dục, thương mại, giải trí...

❖ **Khối Pháp chế - Nhân sự - Hành chính**

a. Ban Pháp chế & Tố tụng:

- Tham mưu, giúp việc cho BLĐ về việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty;
- Tư vấn 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;
- 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;
- Tham gia xử lý các vấn đề pháp lý/khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng/thỏa thuận với khách hàng/đối tác;
- Chủ trì xử lý các khiếu nại nghiêm trọng;
- 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.

b. Văn phòng điều hành và Hỗ trợ pháp lý dự án:

- Điều phối pháp lý và kiểm soát tiến độ pháp lý các dự án trong toàn Tập đoàn từ khâu chuẩn bị đầu tư đến triển khai, bàn giao;
- Tư vấn, hỗ trợ pháp lý cho các đơn vị liên quan về thủ tục pháp lý đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, hợp đồng và làm việc với cơ quan nhà nước;
- Rà soát, chuẩn hóa và lưu trữ hồ sơ pháp lý dự án, đảm bảo tuân thủ pháp luật và hỗ trợ công tác kiểm toán, thanh tra;
- Tổng hợp, báo cáo tình trạng pháp lý các dự án, cảnh báo rủi ro và đề xuất biện pháp xử lý kịp thời;
- Phối hợp liên thông giữa các phòng/ban, đơn vị thành viên và các khối chức năng để đảm bảo tính đồng bộ và hợp pháp trong triển khai dự án.

c. Ban Quản lý nhân sự & Chính sách nhân tài:

- Tham mưu và tư vấn cho BLĐ về việc xây dựng kế hoạch và chính sách quản trị 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;
- 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;
- Quản lý thông tin nhân sự & Giải quyết các phát sinh với 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,
- Bảo hiểm y tế, chế độ phép, thôi việc, kỷ luật...hồ sơ lý lịch và giấy tờ,....
- Tổ chức triển khai các chương trình đào tạo nội bộ hoặc bên ngoài, phục vụ mục tiêu nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng và hiệu suất làm việc;
- Đánh giá hiệu quả đào tạo và phát triển nghề nghiệp cho nhân viên. Đảm bảo hoạt động phù hợp với tầm nhìn, sứ mệnh và chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn. Thiết lập, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý hiệu quả nhằm đáp ứng yêu cầu pháp lý và tiêu chuẩn nội bộ.

d. Ban Hành chính tổng hợp:

Thực hiện các chức năng về hành chính cho văn phòng và dự án, bao gồm:

- Quản lý và mua sắm trang thiết bị;
- Thực hiện hành chính tổng hợp: cấp phát văn phòng phẩm, nước uống, máy in, bưu kiện, bưu phẩm, công tác,...;
- Cung cấp dịch vụ lễ tân, khánh tiết, hậu cần;
- Quản lý xe và lái xe;
- Văn thư lưu trữ, quản lý hành chính, các công tác về thủ tục hành chính cho cán bộ nhân viên.

e. Ban Văn thư:

- Thực hiện sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của Pháp luật và của Công ty;
- Tổ chức và quản lý công tác văn thư – lưu trữ trong toàn đơn vị;
- Đảm bảo quy trình xử lý văn bản, thông tin hành chính được thông suốt, an toàn, đúng quy định;
- Hỗ trợ các bộ phận khác trong việc ban hành, tiếp nhận, luân chuyển, lưu trữ và bảo mật văn bản.

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 trong 2 năm gần nhất và đến thời điểm hiện tại.

5.1. ***Công ty mẹ***

Không có.

5.2. ***Công ty con***

Hiện tại Công ty có 06 công ty con trực tiếp và 05 công ty con gián tiếp.

Thông tin chi tiết các công ty con của SSG trong 02 năm gần nhất và đến thời điểm hiện tại[1].

Các công ty con trực tiếp:

❖ **Công ty TNHH Dynamic Innovation**

+ Tên công ty : Công ty TNHH Dynamic Innovation
+ Địa chỉ : Khu TM số S1.A2.01.02, Tầng 01, Tháp S1, Số 23 Phú Thuận, P. Tân Phú, Quận 7, TP HCM
+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0314269019 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/03/2017 thay đổi lần thứ 11 ngày 14/07/2023
+ Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản
+ Vốn điều lệ đăng ký : 3.667.000.000.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 3.667.000.000.000 đồng
+ 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: 86,52%

❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind**

+ Tên công ty : Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần chứng khoán KS)
+ Địa chỉ : Tầng 1 và tầng 6, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0304763878 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/02/2006 thay đổi lần thứ 11 ngày 07/11/2024

---

[1] Nguồn thông tin: Theo BCTC hợp nhất Quý 1/2025 của Công ty Tập đoàn Sunshine và cập nhật đến thời điểm lập Bản cáo bạch do Công ty cung cấp.

Tỷ lệ sở hữu (trực tiếp và gián tiếp) của Tổ chức phát hành (SSG) tại công ty con = Tỷ lệ sở hữu của SSG tại công ty con + [Tỷ lệ sở hữu của SSG tại (các) công ty khác do SSG chi phối (x) Tỷ lệ sở hữu của (các) công ty khác do SSG chi phối tại công ty con].

Tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty con = Tỷ lệ biểu quyết của SSG tại công ty con tương ứng với tỷ lệ sở hữu trực tiếp của SSG tại công ty con + Tỷ lệ biểu quyết của (các) công ty khác do SSG chi phối tại công ty con tương ứng với tỷ lệ sở hữu của (các) công ty khác này tại công ty con.

+ Ngành nghề kinh doanh : Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
+ Vốn điều lệ đăng ký : 1.000.373.030.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 1.000.373.030.000 đồng
+ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành: 0%
+ Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại công ty này: 88,63%(2)
+ Tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này: 94,50%(3)

*(2) Sau ngày 31/03/2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation (DIC) - công ty con của SSG đã nhận chuyển nhượng 43.522.841 cổ phần, tương ứng 43,51% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind. Tỷ lệ sở hữu của SSG tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind (Smartmind) được tính bằng tỷ lệ sở hữu trực tiếp của SSG tại Smartmind là 50,99% và sở hữu gián tiếp thông qua DIC là 37,64% (=tỷ lệ sở hữu của SSG tại DIC là 86,52%*tỷ lệ sở hữu của DIC tại Smartmind là 43,51%).*

(3) Sau ngày 31/03/2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của SSG đã nhận chuyển nhượng 43.522.841 cổ phần, tương ứng 43,51% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind. Tỷ lệ biểu quyết của SSG tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind (Smartmind) được tính bằng tỷ lệ biểu quyết của SSG tại Smartmind tương ứng với tỷ lệ sở hữu trực tiếp là 50,99% và tỷ lệ biểu quyết của DIC (do SSG chi phối) tại Smartmind tương ứng với tỷ lệ sở hữu của DIC tại Smartmind là 43,51%.

❖ **Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa**

+ Tên công ty : Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
+ Địa chỉ : Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0108359563 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/07/2018 thay đổi lần thứ 3 ngày 18/11/2024
+ Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản
+ Vốn điều lệ đăng ký : 2.000.000.000.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 2.000.000.000.000 đồng
+ 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: 92%

❖ **Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud**

+ Tên công ty : Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud
+ Địa chỉ : Tầng 10, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0107432651 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/05/2016 thay đổi lần thứ 7 ngày 29/12/2021
+ Ngành nghề kinh doanh : Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính
+ Vốn điều lệ đăng ký : 900.000.000.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 900.000.000.000 đồng
+ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành: 0%
+ Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại công ty này: 78,48%[4]
+ Tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này: 84,44%[5]

*[4] Tỷ lệ sở hữu của SSG tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Tập đoàn Unicloud) được tính bằng tỷ lệ sở hữu trực tiếp của SSG tại Tập đoàn Unicloud là 10% và sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (Sky Villa) là 68,48% (=tỷ lệ sở hữu của SSG tại Sky Villa là 92%*tỷ lệ sở hữu của Sky Villa tại Tập đoàn Unicloud là 74,43%).*

[5] Tỷ lệ biểu quyết của SSG tại Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Tập đoàn Unicloud) được tính bằng tỷ lệ biểu quyết của SSG tại Tập đoàn Unicloud tương ứng với tỷ lệ sở hữu trực tiếp là 10% và tỷ lệ biểu quyết của Sky Villa (do SSG chi phối) tại Tập đoàn Unicloud tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Sky Villa tại Tập đoàn Unicloud là 74,43%.

❖ **Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart**

+ Tên công ty : Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart
+ Địa chỉ : Tầng 1, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0109334554 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/09/2020 thay đổi lần thứ 1 ngày 12/12/2024
+ Ngành nghề kinh doanh : Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ tại cửa hàng tiện lợi
+ Vốn điều lệ đăng ký : 50.000.000.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 50.000.000.000 đồng
+ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành: 0%
+ Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này: 51%

❖ **Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service**

+ Tên công ty : Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service
+ Địa chỉ : Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0107744812 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/03/2017 thay đổi lần thứ 11 ngày 07/03/2025
+ Ngành nghề kinh doanh : Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
+ Vốn điều lệ đăng ký : 100.000.000.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 100.000.000.000 đồng
+ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành: 0%
+ Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này: 55%

❖ **Công ty Cổ phần Phát triển S.I (Đã chuyển nhượng 58% và không còn là công ty con của SSG kể từ ngày 12/06/2024)**

+ Tên công ty : Công ty Cổ phần Phát triển S.I
+ Địa chỉ : Khu biệt thự Sunny Villa, đường Xuân Thủy, Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 3400499597 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 26/10/2007 thay đổi lần thứ 6 ngày 18/03/2022
+ Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh Bất động sản
+ Vốn điều lệ đăng ký : 500.000.000.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 500.000.000.000 đồng
+ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành: 0%
+ Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này trước khi chuyển nhượng: 65%
+ Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này hiện nay: 7%

Công ty con gián tiếp

❖ **Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip (thông qua CTCP Tập đoàn Công nghệ Unicloud)**

+ Tên công ty : Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip
+ Địa chỉ : L17-11, Tầng 17, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0313885664 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/06/2016 thay đổi lần thứ 8 ngày 07/08/2024
+ Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh thiết bị điện tử
+ Vốn điều lệ đăng ký : 55.000.000.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 55.000.000.000 đồng
+ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành: 0%
+ Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại công ty này: 78,46%[6]
+ Tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này: 99,98%[7]

*[6] Tỷ lệ sở hữu của SSG tại Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip (Nanochip) được tính bằng tỷ lệ sở gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Tập đoàn Unicloud) là 78,46% (=tỷ lệ sở hữu của SSG tại Tập đoàn Unicloud là 78,48%*tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Unicloud tại Nanochip là 99,98%).*

[7] Tỷ lệ biểu quyết của SSG tại Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip (Nanochip) được tính bằng tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn Unicloud (do SSG chi phối) tại Nanochip tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Unicloud tại Nanochip là 99,98%.

❖ **Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud (thông qua CTCP Tập đoàn Công nghệ Unicloud)**

+ Tên công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud
+ Địa chỉ : Tầng 6, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0109656689 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/06/2021 thay đổi lần thứ 2 ngày 22/11/2021
+ Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh phần mềm
+ Vốn điều lệ đăng ký : 150.000.000.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 150.000.000.000 đồng
+ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành: 0%
+ Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại công ty này: 77,70%[8]
+ Tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này: 99,00%[9]

*[8] Tỷ lệ sở hữu của SSG tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud (Đầu tư Unicloud) được tính bằng tỷ lệ sở gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Tập đoàn Unicloud) là 77,7% (=tỷ lệ sở hữu của SSG tại Tập đoàn Unicloud là 78,48%*tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Unicloud tại Đầu tư Unicloud là 99%).*

(9) Tỷ lệ biểu quyết của SSG tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud (Đầu tư Unicloud) được tính bằng tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn Unicloud (do SSG chi phối) tại Đầu tư Unicloud tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Unicloud tại Nanochip là 99%).

❖ **Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (thông qua Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart)**

+ Tên công ty : Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear
+ Địa chỉ : Tầng 1, Chung cư Sunshine Palace, Ô đất C2/CN3, Ngõ 13 đường Lĩnh Nam, Phường Mai Động, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội
+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0108078467 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 30/11/2017 thay đổi lần thứ 4 ngày 10/01/2025
+ Ngành nghề kinh doanh : Dịch vụ giáo dục
+ Vốn điều lệ đăng ký : 55.000.000.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 55.000.000.000 đồng
+ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành: 0%
+ Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại công ty này: 52,91%[10]
+ Tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này: 98,18%[11]

*(10) Tỷ lệ sở hữu của SSG tại Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (Maple Bear) là 52,91% được tính bằng tổng tỷ lệ sở gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service (SSV) là 39% (=tỷ lệ sở hữu của SSG tại SSV là 55%*tỷ lệ sở hữu của SSV tại Maple Bear là 70,91%) và tỷ lệ sở gián tiếp thông qua Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart (SSM) là 13,91% (=tỷ lệ sở hữu của SSG tại SSM là 51%*tỷ lệ sở hữu của SSM tại Maple Bear là 27,27%).*

(11) Tỷ lệ biểu quyết của SSG tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud (Đầu tư Unicloud) là 98,18% được tính bằng tổng tỷ lệ biểu quyết của SSV (do SSG chi phối) tại Maple Bear tương ứng với tỷ lệ sở hữu của SSV tại Mapble Bear là 70,91% và tỷ lệ biểu quyết của SSM (do SSG chi phối) tại Maple Bear tương ứng với tỷ lệ sở hữu của SSM tại Mapble Bear là 27,27%.

❖ **Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (thông qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)**

+ Tên công ty : Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng
+ Địa chỉ : Tầng 10, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0107520675 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/07/2016 thay đổi lần thứ 7 ngày 06/01/2025
+ Ngành nghề kinh doanh : Dịch vụ giáo dục
+ Vốn điều lệ đăng ký : 125.000.000.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 125.000.000.000 đồng
+ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành: 0%
+ Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại công ty này: 44,62%[12]
+ Tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này: 52%[13]

*[12] Tỷ lệ sở hữu của SSG tại Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (GDPT) được tính bằng tỷ lệ sở gián tiếp thông qua Công ty TNHH Dynamic Innovation (DIC) là 44,99% (=tỷ lệ sở hữu của SSG tại DIC là 86,52%*tỷ lệ sở hữu của DIC tại GDPT là 52%).*

[13] Tỷ lệ biểu quyết của SSG tại Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (GDPT) được tính bằng tỷ lệ biểu quyết của DIC (do SSG chi phối) tại GDPT tương ứng với tỷ lệ sở hữu của DIC tại GDPT là 52%.

❖ **Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn (thông qua Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service)**

+ Tên công ty : Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn
+ Địa chỉ : Khu TM số S1.A2.01.01, Tầng 1, Tháp S1, Số 23 Phú Thuận, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
+ Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0315954049 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 11/01/2019 thay đổi lần thứ 5 ngày 26/05/2023
+ Ngành nghề kinh doanh : Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
+ Vốn điều lệ đăng ký : 50.000.000.000 đồng
+ Vốn điều lệ thực góp : 50.000.000.000 đồng
+ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại Tổ chức phát hành: 0%
+ Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại công ty này: 38,50%[14]
+ Tỷ lệ biểu quyết của Tổ chức phát hành tại công ty này 70%[15]

*[14] Tỷ lệ sở hữu của SSG tại Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn (SSVG) được tính bằng tỷ lệ sở gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service (SSV) là 38,5% (=tỷ lệ sở hữu của SSG tại SSV là 55%*tỷ lệ sở hữu của DIC tại GDPT là 70%).*

[15] Tỷ lệ biểu quyết của SSG tại Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn (SSVG) được tính bằng tỷ lệ biểu quyết của SSV (do SSG chi phối) tại SSVG tương ứng với tỷ lệ sở hữu của SSV tại SSVG là 70%.

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 với vốn điều lệ ban đầu là 6.000.000.000 đồng. Sau hơn 10 năm hoạt động Công ty đã có 04 lần tăng vốn, vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 3.000.000.000.000 đồng, tương ứng 300.000.000 cổ phần, chi tiết quá trình góp vốn, tăng vốn điều lệ của Công ty như sau:

Bảng 4: Tóm tắt quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty

TT	Thời gian thực hiện	VĐL trước khi thay đổi *(Triệu đồng)*	Giá trị vốn tăng/giảm *(Triệu đồng)*	VĐL sau khi thay đổi *(Triệu đồng)*	Hình thức tăng/ giảm VĐL	Căn cứ pháp lý
Thành lập	09/02/2015	-	-	6.000	Các cổ đông sáng lập góp vốn thành lập Công ty	Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở KH và ĐT TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015.
Lần 1	05/01/2016	6.000	217.000	223.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 0401/2016/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 04/01/2016. - Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở KH và ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 11/01/2016.
Lần 2	13/03/2017	223.000	77.000	300.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 0803/2017/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 08/03/2017. - Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở KH và ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 20/03/2017.
Lần 3	07/12/2018	300.000	2.200.000	2.500.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 2010/2018/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 20/10/2018. - Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở KH và ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 28/11/2018

TT	Thời gian thực hiện	VĐL trước khi thay đổi *(Triệu đồng)*	Giá trị vốn tăng/giảm *(Triệu đồng)*	VĐL sau khi thay đổi *(Triệu đồng)*	Hình thức tăng/ giảm VĐL	Căn cứ pháp lý
Lần 4	25/08/2021	2.500.000	500.000	3.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 0104/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2021. - GCN đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 87/GCN-UBCK ngày 19/07/2021 của UBCKNN. - Báo cáo kết quả phát hành số 122/2021/SSR ngày 25/08/2021. - Thông báo số 4958/UBCK-QLCB ngày 27/08/2021 của UBCK về việc báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng. - Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở KH và ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 31/08/2021.

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

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

6.1. ***Đợt tăng vốn lần 1: 6.000.000.000 đồng lên 223.000.000.000 đồng***

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

- Mục đích phát hành: Đầu tư nhận chuyển nhượng dự án Sunshine Riverside; Chi tạm ứng, thanh toán cho tổng thầu ADG; tạm ứng cho hạng mục thi công hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy và bổ sung vốn hoạt động sản xuất, kinh doanh cho Công ty.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 03 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 03 cổ đông.
- Cơ quan cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

6.2. ***Đợt tăng vốn lần 2: Vốn điều lệ tăng từ 223.000.000.000 đồng lên 300.000.000.000 đồng***

- Căn cứ pháp lý:
  + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0803/2017/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 08/03/2017.
  + Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 20/03/2017.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 223.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 300.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 7.700.000 cổ phiếu.
- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 77.000.000.000 đồng.
- Hình thức phát hành: Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Phương thức phát hành: Góp vốn bằng tiền.
- Mục đích phát hành: Thanh toán chi phí cho các nhà thầu/nhà cung cấp phục vụ triển khai thi công hoàn thiện dự án Sunshine Riverside; bổ sung vốn phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 03 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 03 cổ đông.
- Cơ quan cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

6.3. ***Đợt tăng vốn lần 3: Vốn điều lệ tăng từ 300.000.000.000 đồng lên 2.500.000.000.000 đồng***

- Căn cứ pháp lý:
  + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 2010/2018/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 20/10/2018.
  + Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 28/11/2018.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 300.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 2.500.000.000.000 đồng.

- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 220.000.000 cổ phiếu.
- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 2.200.000.000.000 đồng.
- Hình thức phát hành: Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Phương thức phát hành: Góp vốn bằng tiền.
- Mục đích phát hành: Hợp tác đầu tư, tìm kiếm, thực hiện và phát triển dự án bất động sản, đầu tư mở rộng thêm quỹ đất, góp vốn, mua cổ phần/phần vốn góp tại các tổ chức khác; Thanh toán chi phí cho các nhà thầu/nhà cung cấp phục vụ triển khai thi công hoàn thiện dự án Sunshine Riverside; mua sắm tài sản cố định; bổ sung vốn phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 03 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 03 cổ đông.
- Cơ quan cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

6.4. *Đợt tăng vốn lần 4: Vốn điều lệ tăng từ 2.500.000.000.000 đồng lên 3.000.000.000.000 đồng*

- Căn cứ pháp lý:
  + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0104/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2021.
  + Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2021/SSR/NQ-HĐQT ngày 25/08/2021 về việc thông qua Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu do nhà đầu tư không thực hiện quyền mua.
  + Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 31/08/2021.
  + Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 87/GCN-UBCK ngày 19/07/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
  + Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 122/2021/SSR ngày 25 tháng 8 năm 2021;
  + Thông báo số 4958/UBCK-QLCB ngày 27/08/2021 của UBCK về việc báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 2.500.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 3.000.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 50.000.000 cổ phiếu.
- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 500.000.000.000 đồng.

- Hình thức phát hành: Chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Phương thức phát hành: Góp vốn bằng tiền.
- Mục đích phát hành: Trả nợ Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine; bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh: thanh toán chi phí vận hành, chi phí thuê văn phòng, thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 82 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 312 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

6.5. *Ý kiến của đơn vị kiểm toán*

Ý kiến của Công ty TNHH Deloitte Việt Nam 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 đã được kiểm toán:

"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".

Ý kiến của Công ty TNHH Deloitte Việt Nam tại Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần từ ngày 23/07/2021 đến 25/08/2021 đã được kiểm toán:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 02 của Báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần".

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

Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn tại các doanh nghiệp khác có giá trị từ 10% tổng tài sản được ghi Báo cáo tài chính Riêng năm 2023 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính Riêng năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty:

(i) Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa

Ngày 23/06/2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 92% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với giá nhận chuyển nhượng là 1.840.000.000.000 VND

(ii) Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud

Ngày 23/10/2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 10% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud với giá nhận chuyển nhượng là 90.000.000.000 VND; Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của SSG) đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 74,44% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud với giá nhận chuyển nhượng là 669.960.000.000 VND.

(iii) Công ty Cổ phần Phát triển S.I

Ngày 12/06/2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I với giá chuyển nhượng là 522.000.000.000 VND.

(iv) Công ty TNHH Dynamic Innovation

Ngày 30/9/2024, Công ty đã hoàn thành thanh toán để nhận chuyển nhượng thêm 16,1% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation với số tiền là 605.800.000.000 VND.

Ngày 31/12/2024, Công ty đã hoàn thành thanh toán để nhận chuyển nhượng thêm 18,81% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation với số tiền là 708.000.000.000 VND.

Ngày 06/01/2025, Công ty đã hoàn thành thanh toán để nhận chuyển nhượng thêm 0,72% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation với số tiền là 27.000.000.000 VND.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

- **Cổ phiếu phổ thông:**
  + Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 300.000.000 cổ phiếu;
  + Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 300.000.000 cổ phiếu;
  + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu;
  + Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành (theo mệnh giá): 3.000.000.000.000 đồng.

Bảng 5: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 27/03/2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông (người)	Số cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	**Trong nước**	**381**	**299.996.200**	**99,9987%**
1.1	*Tổ chức*	28	4.127.358	1,3758%
1.2	*Cá nhân*	353	295.868.842	98,6229%
2	**Nước ngoài**	**05**	**3.800**	**0,0013%**
2.1	*Tổ chức*	02	1.700	0,0006%
2.2	*Cá nhân*	03	2.100	0,0007%
2.3	*Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ*	0	0	0%
3	**Cổ phiếu quỹ**	**0**	**0**	**0%**
	Tổng cộng	**386**	**300.000.000**	**100%**

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 27/03/2025 do VSDC cung cấp)

- **Cổ phiếu ưu đãi:** Không có.
- **Các loại chứng khoán khác:** Không có.

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- **Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật:**
  + Theo Văn bản số 3706/UBCK-PTTT ngày 15/06/2023 của UBCKNN, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50%.
- **Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ:**
  + Đại hội đồng cổ đông của Công ty không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài.
  + Điều lệ của Công ty không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài.
- **Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại:**

  Theo thông tin về số liệu sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài (NĐTNN) do VSDC công bố vào ngày 28/05/2025, ngày hiệu lực là ngày 29/05/2025 thì số lượng cổ phiếu NĐTNN đang nắm giữ là 4.900 cổ phiếu KSF tương ứng với tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSG là: 0,0016%.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

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

Sunshine Group là doanh nghiệp kinh doanh đa ngành, lĩnh vực. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh thông qua hình thức quản lý, đầu tư vào các công ty con trực tiếp và gián tiếp. Việc hoạt động trong mỗi lĩnh vực của Sunshine đều được thực hiện thông qua các công ty con này.

Trong giai đoạn đầu thành lập, hoạt động kinh doanh chính của Sunshine Group là đầu tư dự án bất động sản và định hướng trở thành nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, tập trung vào phát triển phân khúc bất động sản cao cấp.

- Cùng với chiến lược liên tục mở rộng quỹ đất, đặt nền móng phát triển các dự án bất động sản giá trị thực cho người dùng cuối, Sunshine Group đồng thời theo đuổi chiến lược phát triển đa ngành có chiều sâu, tối ưu hóa toàn bộ giá trị thặng dư của hệ sinh thái để "Làm công nghệ và làm chủ công nghệ lõi", với việc đầu tư phát triển từ nền tảng gốc rễ là giáo dục, đào tạo, mở rộng tới các hoạt động nghiên cứu, sản xuất và phân phối các sản phẩm công nghệ, tập trung vào hai trụ cột chiến lược của nền kinh tế số toàn cầu: công nghệ bán dẫn (Semiconductor) và trí tuệ nhân tạo (AI).

❖ **Lĩnh vực bất động sản**

Phát triển bất động sản là lĩnh vực cốt lõi, được xác định là nền tảng chiến lược dài hạn của Công ty. SSG đặt mục tiêu chuyên nghiệp hóa toàn diện hoạt động phát triển bất động sản, từ đầu tư, thiết kế, xây dựng đến hành và cung ứng dịch vụ. Danh mục đầu tư bất động sản của Công ty gồm nhiều dự án bất động sản quy mô lớn có quỹ đất sạch, đã hoàn thiện đầy đủ pháp lý, có vị trí chiến lược. Hiện nay Công ty đang là chủ đầu tư hoặc thông qua các Công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp phát triển một số dự án bất động sản lớn như: Sunshine Riverside, Sunshine Sky City, Sunshine Golden River...

Công ty cũng từng bước xây dựng hoàn thiện hệ thống bán hàng, đào tạo nguồn nhân lực kinh doanh bất động sản,.. Hiện tại, Công ty phân phối các sản phẩm thuộc các dự án do Công ty thực hiện đầu tư trực tiếp, gián tiếp. Các sản phẩm bất động sản được Công ty phân phối một cách chuyên nghiệp và nhanh chóng qua nhiều kênh bán hàng, đội ngũ bán hàng đông đảo với mục tiêu lớn nhất là mang những sản phẩm chất lượng nhất tới khách hàng.

Vai trò của SSG tại các dự án: SSG là chủ đầu tư trực tiếp dự án hoặc đầu tư gián tiếp các dự án thông qua việc sở hữu cổ phần tại các công ty chủ đầu tư dự án; cử người tham gia đại diện phần vốn góp tại một số công ty chủ đầu tư dự án, cụ thể như sau:

TT	Tên dự án	Tổng mức vốn đầu tư	Chủ đầu tư dự án	Vốn điều lệ của Công ty là Chủ đầu tư dự án	Mối quan hệ của SSG tại Công ty là Chủ đầu tư dự án		Tình trạng
					Sở hữu	Người đại diện phần vốn	
1	Sunshine Riverside	~2.000 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	3.000 tỷ đồng	SSG là chủ đầu tư trực tiếp	-	Đã bàn giao và đi vào sử dụng
2	Sunshine Sky City	~13.500 tỷ đồng	Công ty TNHH Dynamic Innovation	3.667 tỷ đồng	SSG sở hữu 86,52% Công ty chủ đầu tư dự án		Tòa S1 đã bàn giao và đi vào sử dụng; Tòa S2-S3-S4 đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện; Tòa S5-S6-S7-S8-S9 đang thực hiện và hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án.
3	Sunshine Golden River	~2.300 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	2.000 tỷ đồng	SSG sở hữu 92,00% Công ty chủ đầu tư dự án	Ông Đỗ Văn Trường – Thành viên HĐQT là đại diện phần vốn góp	Đã bàn giao và đi vào sử dụng

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

Hình 3: Hình ảnh một số dự án do Công ty/Công ty con phát triển

Sunshine Riverside

Sunshine Sky City

Sunshine Golden River

(Nguồn: CTCP Tập đoàn Sunshine)

❖ **Hoạt động xây dựng và các dịch vụ bất động sản**

Hoạt động xây dựng: Hoạt động nhà thầu xây dựng do Công ty Cổ phần Tập đoàn Susnhine - công ty mẹ trực tiếp thực hiện với vai trò nhà thầu phụ thông qua việc ký kết hợp đồng với các Tổng thầu xây dựng. Lĩnh vực xây dựng Sunshine Group đang tham gia chính là xây dựng công trình dân dụng, xây dựng nhà ở các loại. Với năng lực, kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công xây dựng, Công ty đã tham gia xây dựng một số dự án lớn như: Sunshine Sky City, Sunshine Golden River, Sunshine Diamond River, ...

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

Dịch vụ quản lý tòa nhà: Nhằm đa dạng hóa nguồn doanh thu và tận dụng những nguồn lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty cung cấp dịch vụ quản lý dự án, quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng với mục tiêu cung cấp dịch vụ chất lượng cao và chuyên nghiệp nhất đến khách hàng.

❖ **Công nghệ: Hoạt động cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm**

Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Sunshine Group cung cấp các sản phẩm, giải pháp công nghệ quan trọng cho hầu hết các lĩnh vực của nền kinh tế. Nhằm mục tiêu tăng cường năng lực và thúc đẩy sự phát triển của các ngành nghề, nâng cao chất lượng cuộc sống.

Hệ sinh thái của Tập đoàn Công nghệ Unicloud cung cấp:

- Hệ sinh thái Digital Banking Platform: Áp dụng công nghệ số hoá trong hoạt động tài chính ngân hàng nhằm cải tiến và tiết giảm tối đa thủ tục, thời gian (gồm: Giải pháp phần mềm ngân hàng số; Giải pháp về phần cứng giao dịch 24/7; Dịch vụ bảo trì máy ATM/STM);
- Hệ sinh thái Digital Transformation: Ứng dụng quản lý cư dân; Giải pháp quản lý kho bãi vận hành hệ thống; Giải pháp định danh điện tử; Hóa đơn điện tử; Dịch vụ chứng thực chữ ký số; ....
- Hệ sinh thái Smart City: Giải pháp nhà thông minh; Giải pháp chiếu sáng thông minh; Giải pháp bãi đỗ xe thông tin; Hệ thống bảo vệ toàn diện; .....
- Hệ sinh thái Virtual Trality (VR): Với công nghệ thực tại ảo (VR) và thực tế ảo tăng cường (AR) giúp cung cấp phương pháp trực quan và giải pháp kinh doanh tối ưu cho doanh nghiệp trong tương lai ở lĩnh vực bất động sản, công nghiệp ô tô, du lịch (gồm: Hệ thống trình chiếu 360; Ứng dụng Game thực tế ảo; Điều khiển chuyển động thực tế ảo; Ứng dụng trải nghiệm thực tế ảo).

❖ **Tài chính: Hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán**

Chứng khoán Smartmind là công ty con của Sunshine Group, một số hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán mà Chứng khoán Smartmind cung cấp như: Môi giới giao dịch cổ phiếu; Hỗ trợ giao dịch chứng khoán; Giao dịch ký quỹ; Quản lý, lưu ký cổ phiếu, trái phiếu.

❖ **Giáo dục:**

Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Phú Thượng và Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear - Công ty con gián tiếp của Công ty hiện đang phát triển hệ thống trường học chất lượng quốc tế Sunshine Mapple Bear từ cấp mầm non đến PTTH, hướng đến giáo dục toàn diện tới hệ đại học, không chỉ đáp ứng nhu cầu học tập của thế hệ trẻ mà còn góp phần nâng cao năng lực trí tuệ và phát triển nhân tài cho xã hội. Đây là bước đi chiến lược, tạo tiền đề vững chắc để Sunshine Group mở rộng hệ sinh thái giáo dục trong giai đoạn tiếp theo.

Song song với việc mở rộng mạng lưới giáo dục, SSG cũng mạnh mẽ ứng dụng công nghệ hiện đại vào công tác quản lý, vận hành và giảng dạy, hướng tới xây dựng môi trường giáo dục thông minh, phù hợp với xu hướng giáo dục toàn cầu. Đây là tiền đề để Sunshine Group tạo dựng thương hiệu giáo dục riêng, đóng góp vào việc đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu của kỷ nguyên số.

❖ **Y tế:**

Khẳng định chiến lược phát triển hệ sinh thái đa ngành, SSG tiếp tục mở rộng hoạt động sang lĩnh vực y tế với dự án bệnh viện quốc tế Sunshine Hospital, chính thức khởi công vào quý I/2025 tại khu đô thị Noble Palace Tây Thăng Long. Đây là một công trình trọng điểm nằm trong hệ tiện ích

"ALL in One" 5 sao, được xây dựng theo mô hình bệnh viện đa khoa quốc tế phức hợp, kết hợp giữa điều trị và nghỉ dưỡng cao cấp. Dự án không chỉ được kỳ vọng sẽ trở thành mô hình mẫu trong lĩnh vực y tế tư nhân mà còn đóng góp tích cực vào mục tiêu chăm sóc sức khỏe cộng đồng, nâng cao chất lượng an sinh xã hội và thúc đẩy sự phát triển trong ngành y tế.

❖ **Hoạt động khác: Hoạt động kinh doanh hàng hóa và dịch vụ vận hành**

Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart và Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service – công ty con của Công ty đã và đang tập trung phát triển chuỗi siêu thị bán lẻ cùng với dịch vụ quản lý vận hành chuyên nghiệp mang lại tiện ích và trải nghiệm tốt nhất cho cộng đồng cư dân tại các dự án bất động sản do Công ty/Công ty liên quan đến Công ty phát triển

10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Sunshine Group và các Công ty con hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản, chứng khoán, công nghệ, thương mại hoạt động kinh doanh không mang tính thời vụ mà diễn ra liên tục trong năm.

10.1.3. Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty thực hiện triển khai Dự án và tổ chức bán hàng cho các khách hàng thông qua đội ngũ bán hàng trực tiếp của công ty, đại lý môi giới và cộng tác viên. Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận từ hoạt động bán căn hộ sau khi đã hoàn tất việc bàn giao.

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tăng trưởng		Quý 1 năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1. Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý	0	0	125.657	80,38	125.657	/	10.513	14,55
2. Doanh thu dịch vụ thầu phụ	50.705	41,35	14.730	9,42	(35.975)	(70,95)	0	0
3. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và doanh thu khác	71.919	58,65	15.947	10,20	(55.972)	(77,83)	61.754	85,45
Tổng cộng	**122.624**	**100**	**156.334**	**100**	**33.710**	**27,49**	**72.267**	**100**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý 1 năm 2025 của SSG)

Năm 2023 và năm 2024, doanh thu của Công ty mẹ đạt lần lượt là 122,6 tỷ đồng và 156,3 tỷ đồng. Từ năm 2019, dự án Sunshine Riverside do Công ty mẹ làm chủ đầu tư đã thực hiện bàn giao và đưa vào sử dụng, Cho đến hết năm 2024 doanh thu đã ghi nhận của dự án là 3.063,5 tỷ đồng, trong đó, doanh thu chuyển nhượng 2023 và 2024 đạt lần lượt là 71,9 tỷ đồng và 15,9 tỷ đồng (giảm 77,8% so với năm 2023); doanh thu dịch vụ thầu phụ năm 2024 đạt 14,7 tỷ đồng, giảm 70,9% so với năm 2023 (năm 2023 đạt 50,7 tỷ đồng), do quỹ căn bàn giao tại dự án Sunshine Riverside còn ít, đồng thời Công ty dành nguồn lực tài chính chuyển về các hoạt động đầu tư và mua bán sáp nhập. Tuy doanh thu từ hoạt động thầu phụ và chuyển nhượng bất động sản giảm so năm 2023 nhưng năm 2024, Công ty ghi nhận thêm doanh thu từ hoạt động dịch tư vấn quản lý là 125,6 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 80,4% doanh thu thuần của Công ty, doanh thu này ghi nhận các hợp đồng tư vấn đối với các Công ty con liên quan đến chuyển nhượng Bất động sản. Quý I năm 2025, doanh thu chủ yếu đến từ chuyển nhượng bất động sản và doanh thu khác (tỷ trọng 85% trên tổng doanh thu), còn lại là doanh thu dịch vụ tư vấn và quản lý. Dịch vụ thầu phụ chưa phát sinh doanh thu trong Quý này.

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tăng trưởng		Quý 1 năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	350.387	63,18	2.234.467	90,48	1.884.080	537,71	284.358	68,74
2. Doanh thu kinh doanh hàng hóa	206	0,04	76.384	3,09	76.178	36.979,61	35.304	8,53
3. Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	81.957	14,78	53.934	2,18	(28.023)	(34,19)	14.298	3,46
4. Doanh thu hoạt động khác	122.069	22,01	104.896	4,25	(17.173)	(14,01)	83.480	20,18
5. Các khoản giảm trừ doanh thu	0	0	(212)	(0,01)	(212)	/	(3.771)	(0,91)
Tổng cộng	**554.619**	**100**	**2.469.469**	**100**	**1.914.850**	**345,26**	**413.669**	**100**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý I hợp nhất năm 2025 của SSG)

Năm 2023 và năm 2024, doanh thu của Công ty đạt lần lượt là 554,6 tỷ đồng và 2.469,5 tỷ đồng. Trong năm 2024, hoạt động mang lại doanh thu chính cho Công ty chủ yếu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư đạt 2.234,5 tỷ đồng (chiếm 90,48% doanh thu thuần); doanh thu kinh doanh hàng hóa đạt 76,4 tỷ đồng (chiếm 3,09% doanh thu thuần); doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán đạt 53,9 tỷ đồng (chiếm 2,18% doanh thu thuần); doanh thu hoạt động khác đạt 104,9 tỷ đồng (chiếm 4,25% doanh thu thuần). Nhìn chung, hoạt động kinh doanh của SSG tăng trưởng vượt bậc trong năm 2024, tăng 345,3% so với năm 2023.

- Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư đạt 2.234,5 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn nhất (90,48% doanh thu thuần), tăng trưởng vượt bậc (537,7%) so với năm 2023, do năm 204 giá bất động sản (đặc biệt là giá căn hộ chung cư) cũng như nhu cầu khách hàng tăng cao và những thay đổi linh hoạt trong chính sách bán hàng, nhờ đó đã giúp mang lại kết quả tích cực. Trong giai đoạn năm 2023 -2024, Công ty đẩy mạnh bàn giao căn hộ tại các Dự án Sunshine Golden River; và các căn hộ còn lại tại Dự án Sunshine Riverside.
- Doanh thu kinh doanh hàng hóa đạt 76,4 tỷ đồng, tăng 36.979,6% so với năm 2023 (năm 2023 đạt 206 triệu đồng) do nhu cầu hàng hoá, công nghệ tăng dẫn đến việc tăng doanh thu hàng hoá công nghệ điện tử tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Công ty con của Công ty). Ngoài ra, việc thực thực hiện mua bán sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại dịch vụ Sunshine Mart cũng góp phần tăng doanh thu kinh doanh hàng hoá nêu trên.
- Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán đạt 53,9 tỷ đồng, giảm 34,2% so với năm 2023 do tình hình khó khăn chung của nền kinh tế trong năm 2024, đặc biệt ngành chứng khoán vẫn đầy biến động, chưa bước vào chu kỳ khởi sắc, cũng như gặp phải sự cạnh tranh từ các đơn vị khác trong ngành.
- Doanh thu hoạt động khác đạt 104,9 tỷ đồng, giảm 14% so với năm 2024, gồm doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý, doanh thu cho thuê xe ô tô và phân chia cước viễn thông.

Quý I năm 2025, Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất (68,74%), tiếp đến là Doanh thu hoạt động khác (20%) tương đương tỷ trọng năm 2023. Doanh thu kinh doanh hàng hóa đạt 35,3 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 8,53%; Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán đạt 14,3 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 3,46% trên doanh thu.

10.1.4. Cơ cấu lợi nhuận gộp

Bảng 8: Cơ cấu Lợi nhuận gộp (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tăng trưởng		Quý I năm 2025	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	%/DTT
1. Lợi nhuận gộp dịch vụ tư vấn quản lý	0	0	95.100	60,83	95.100	/	9.035	12,50
2. Lợi nhuận gộp dịch vụ thầu phụ	5.156	4,20	2.946	1,88	(2.210)	(42,86)	0	0
3. Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản và doanh thu khác	38.115	31,08	9.757	6,24	(28.358)	(74,40)	46.055	63,73
Tổng lợi nhuận gộp	**43.271**	**35,29**	**107.803**	**68,96**	**64.532**	**149,13**	**55.090**	**76,23**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2025 của SSG)

Bảng 9: Cơ cấu Lợi nhuận gộp (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tăng trưởng		Quý I năm 2025	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	%/DTT
1. Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	172.743	31,15	1.197.566	48,49	1.024.823	593,26	69.553	16,81
2. Lợi nhuận gộp kinh doanh hàng hóa	(6.404)	(1,15)	(2.301)	(0,09)	4.103	64,07	1.772	0,43
3. Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	73.155	13,19	37.991	1,54	(35.164)	(48,07)	11.568	2,80

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tăng trưởng		Quý I năm 2025	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	%/DTT
4. Lợi nhuận gộp hoạt động khác	55.266	9,96	1.556	0,06	(53.710)	(97,18)	8.197	1,98
Tổng lợi nhuận gộp	**294.760**	**53,15**	**1.234.812**	**50,00**	**940.052**	**318,92**	**91.090**	**22,02**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2025 của SSG)

Năm 2024, Lợi nhuận gộp của Công ty đạt 1.234,8 tỷ đồng, tăng 318,9% so với năm 2023 (năm 2023 đạt 294,8 tỷ đồng). Lợi nhuận gộp của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư. Trong đó:

- Lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư đạt 1.197,6 tỷ đồng (tương ứng 48,5% DTT), tăng trưởng 593,26% so với năm trước.
- Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh hàng hóa là - 2,3 tỷ đồng, cải thiện so với năm 2023 (-6,4 tỷ đồng)
- Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán là 38 tỷ đồng (tương ứng 1,54% DTT), giảm 48% so với năm 2023 (năm 2023 đạt 73,1 tỷ đồng)
- Lợi nhuận gộp khác đạt 1,5 tỷ đồng (tương ứng 0,06% DTT), giảm 97,18% so với năm 2023 (55,3 tỷ đồng).

Quý I/2025, Lợi nhuận gộp của Công ty đạt 91,09 tỷ đồng, đạt 22,02% doanh thu thuần. Lợi nhuận gộp của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động chuyển bất động sản và bất động sản đầu tư, đạt 69,5 tỷ đồng, đạt 16,81% doanh thu thuần, tiếp đến là từ hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán đạt 11,6 tỷ đồng, đạt 2,8% doanh thu thuần.

10.1.5. Cơ cấu chi phí của Công ty

Bảng 10: Cơ cấu chi phí (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tăng/giảm so với 2023		Quý I năm 2025	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	%/DTT
I. Giá vốn hàng bán	**79.353**	**64,71**	**48.531**	**31,04**	**(30.822)**	**(38,84)**	17.177	23,77

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tăng/giảm so với 2023		Quý I năm 2025	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	%/DTT
1. Giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý	0	0,00	30.557	19,55	30.557	/	1.478	2,45
2. Giá vốn dịch vụ thầu phụ	45.549	37,15	11.784	7,54	(33.765)	(74,13)	0	0
3. Trích lập dự phòng bảo hành	0	0,00	142	0,09	142	/	-	0
4. Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và doanh thu khác	33.804	27,57	6.048	3,87	(27.756)	(82,11)	15.699	21,32
II. Chi phí tài chính	**40.907**	**33,36**	**18.571**	**11,88**	**(22.336)**	**(54,60)**	**0**	**0**
III. Chi phí bán hàng	**778**	**0,63**	**187**	**0,12**	**(591)**	**(75,96)**	**48**	**0,07**
IV. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**42.725**	**34,84**	**19.136**	**12,24**	**(23.589)**	**(55,21)**	**12.773**	**17,67**
V. Chi phí khác	**3.057**	**2,49**	**1.712**	**1,10**	**(1.345)**	**(44,00)**	**127**	**0,18**
Tổng cộng	**166.820**	**136,04**	**88.137**	**56,38**	**(78.683)**	**(47,17)**	**30.125**	**41,69**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý I năm 2025 của SSG)

Bảng 11: Cơ cấu chi phí (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tăng giảm so với năm 2023		Quý I năm 2025	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	%DTT
I. Giá vốn hàng bán	**259.859**	**46,85**	**1.234.657**	**50,00**	**974.798**	**375,13**	**322.580**	77,98%
1. Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	177.644	32,03	1.036.901	41,99	859.257	483,70	214.805	51,93%

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tăng giảm so với năm 2023		Quý I năm 2025	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	%DTT
2. Giá vốn kinh doanh hàng hóa	6.610	1,19	78.473	3,18	71.863	1087,19	29.762	7,19%
3. Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	8.802	1,59	15.943	0,65	7.141	81,13	2.730	0,66%
4. Giá vốn hoạt động khác	66.803	12,04	103.340	4,18	36.537	54,69	75.283	18,20%
II. Chi phí tài chính	**433.665**	**78,19**	**634.776**	**25,70**	**201.111**	**46,37**	**118.785**	**28,71%**
III. Chi phí bán hàng	**38.179**	**6,88**	**158.199**	**6,41**	**120.020**	**314,36**	**7.076**	**1,71%**
IV. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**157.527**	**28,40**	**166.510**	**6,74**	**8.983**	**5,70**	**41.757**	**10,09%**
V. Chi phí khác	**7.433**	**1,34**	**6.241**	**0,25**	**(1.192)**	**(16,04)**	**5.784**	**1,40%**
Tổng cộng	**896.663**	**161,67**	**2.200.383**	**89,10**	**1.303.720**	**(145,40)**	**495.982**	**119,90 %**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I năm 2025 của SSG)

10.2. Tài sản cố định

10.2.1. Tài sản cố định

Bảng 12: Tình hình tài sản cố định (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023			31/12/2024		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/NG	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/NG
I. Tài sản cố định hữu hình	**21.702**	**16.249**	**74,87**	**41.909**	**31.022**	**74,02**
1. Nhà cửa và vật kiến trúc	0	0	/	16.532	14.810	89,58

Chỉ tiêu	31/12/2023			31/12/2024		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/NG	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/NG
2. Máy móc và thiết bị	0	0	/	3.657	2.335	63,85
3. Thiết bị văn phòng	929	589	63,40	929	404	43,49
4. Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	20.772	15.663	75,40	20.772	13.472	64,86
II. Tài sản cố định vô hình	**0**	0	/	**0**	**0**	/
Tổng cộng	**21.702**	**16.249**	**74,87**	**41.909**	**31.022**	**74,02**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của SSG)

Bảng 13: Tình hình tài sản cố định (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023			31/12/2024		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/NG	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/NG
I. Tài sản cố định hữu hình	**104.361**	**68.349**	**65,49**	**427.702**	**331.653**	**77,54**
1. Nhà xưởng, vật kiến trúc	0	0	/	272.616	254.439	93,33
2. Máy móc, thiết bị	0	0	/	59.090	25.035	42,37
3. Thiết bị văn phòng	56.119	34.270	61,07	19.587	11.072	56,53
4. Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	48.243	34.079	70,64	76.409	41.107	53,80
II. Tài sản cố định vô hình	**29.929**	**13.844**	**46,26**	**47.644**	**16.515**	34,66
1. Chương trình phần mềm	29.929	13.844	46,26	38.755	12.057	31,11
2. Bản quyền	0	0	/	8.772	4.358	49,68
3. Quyền sở hữu công nghiệp	0	0	/	118	99	83,90
Tổng cộng	**134.290**	**82.193**	**61,21**	**475.346**	**348.168**	**73,25**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của SSG)

10.2.2. Bất động sản đầu tư

Bảng 14: Bất động sản đầu tư (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023			31/12/2024		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/NG	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/NG
1. Nhà cửa, vật kiến trúc	78.774	16.725	21,23	62.242	1.396	2,24
2. Máy móc, thiết bị	43.031	3.018	7,01	39.356	260	0,66
Tổng cộng	**121.805**	**19.743**	**16,21**	**101.598**	**1.656**	**1,63**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của SSG)

Bảng 15: Bất động sản đầu tư (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023			31/12/2024		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/NG	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/NG
1. Nhà cửa, vật kiến trúc	386.623	310.410	80,29	497.829	412.225	82,80
2. Máy móc, thiết bị	43.031	3.018	7,01	39.356	260	0,66
Tổng cộng	**429.654**	**313.428**	**72,95**	**537.185**	**412.486**	**76,79**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của SSG)

Bảng 16: Chi tiết Bất động sản đầu tư theo dự án

Đơn vị: Triệu đồng

Bất động sản	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 31/12/2024		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL / NG	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/ NG
1. Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Sky City	210.516	200.858	95,41	210.516	196.111	93,16
2. Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Golden River	0	0	/	127.738	124.055	97,12

Bất động sản	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 31/12/2024		
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL / NG	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/ NG
3. Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Riverside	121.805	19.743	16,21	101.598	1.656	1,63
4. Bất động sản đầu tư liên quan sàn thương mại King Palace	97.333	92.827	95,37	97.333	90.664	93,15
Tổng cộng	**429.654**	**313.428**	**72,95**	**537.185**	**412.486**	**76,79**

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024 của SSG)

10.2.3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Bảng 16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2023	31/12/2024
Dự án Sunshine Sky City	2.459.617	2.873.799
Dự án Sunshine Golden River	230.643	0
Dự án Sân golf Hòn Rơm	77.563	0
Dự án khác	0	495
Tổng cộng	**2.767.823**	**2.874.294**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của SSG)

10.3. Thị trường hoạt động

Với tầm nhìn chiến lược, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hướng tới việc mở rộng thị phần trên quy mô toàn quốc. Hiện nay, Công ty đang tập trung phát triển các dự án lớn tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là hai thị trường bất động sản quan trọng nhất của cả nước.

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

10.4.1. Về hoạt động đầu tư xây dựng các dự án

Trong những năm vừa qua, SSG đã đặt dấu ấn vững chắc trên thị trường bất động sản Việt Nam đặc biệt với dự án Sunshine Riverside đẳng cấp 5 sao tại quận Tây Hồ, Hà Nội đã được hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng từ năm 2019. Đây là tổ hợp nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương

mại cao cấp với 936 căn hộ, bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 30 – 33 tầng nằm trong tổng thể gồm trường học quốc tế, hệ thống nhà phố thương mại (shophouse), trung tâm vui chơi giải trí phục vụ cộng đồng và cảnh quan thân thiện. Dự án nằm trong khu đô thị cao cấp Ciputra và được thừa hưởng toàn bộ tiện ích hàng đầu của khu đô thị này như Câu lạc bộ Ciputra, sân golf và các trường học quốc tế.

Trong năm 2024, hàng loạt dự quan trọng của Tập đoàn đã được triển khai với tiến độ nhanh chóng và đạt được những kết quả vượt trội, khẳng định năng lực triển khai mạnh mẽ và uy tín thương hiệu vững chắc của Tập đoàn trên thị trường. Một số dự án tiêu biểu:

- Sunshine Golden River (Khu đô thị Nam Thăng Long) - Hà Nội: Dự án đã hoàn thiện và bắt đầu bàn giao cho khách hành (với 217 căn hộ hạng sang và 27 căn nhà thấp tầng có diện tích rộng);
- Sunshine Sky City - TP Hồ Chí Minh: Dự án tiếp tục được triển khai theo tiến độ. Trong năm 2024, Công ty đã hoàn thành cất nóc 3 toàn tháp S2, S3 và S4, bước vào giai đoạn thi công hoàn thiện và dự kiến chuẩn bị bàn giao vào cuối Quý 4/2025.

10.4.2. Về hoạt động đầu tư, M&A của Công ty

Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine tiếp tục thực hiện các thương vụ đầu tư và M&A quan trọng nhằm nâng cao vị thế, mở rộng phạm vi hoạt động và củng cố các lĩnh vực kinh doanh chiến lược. Một số giao dịch tiêu biểu trong năm bao gồm:

- Công ty hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart ("Sunshine Mart") và Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service ("S-Service") dẫn đến Sunshine Mart và S-Service trở thành công ty con trực tiếp của Công ty. Đồng thời, thông qua tỷ lệ nắm giữ của S-Service tại Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn dẫn đến S-Service Sài Gòn là công ty con gián tiếp của Công ty.
- S-Service - công ty con của Công ty thực hiện góp vốn tăng thêm 39 tỷ đồng, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu lên 70,91% tại Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear ("Maple Bear"); Đồng thời, Sunshine Mart - công ty con của Công ty đã góp vốn vào Maple Bear với số tiền là 15 tỷ chiếm 27,27% vốn điều lệ. Theo đó, Maple Bear trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.
- Công ty TNHH Dynamic Innovation ("DIC") - công ty con của Công ty mua/nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lãng Cô ("Thuận Phú Lãng Cô") và Công ty TNHH Phú Thịnh Land ("Phú Thịnh Land"). Theo đó, Thuận Phú Lãng Cô và Phú Thịnh Land trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty.
- Công ty TNHH Dynamic Innovation đã góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng với số tiền 65 tỷ đồng chiếm 52% vốn điều lệ. Do đó, Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

Những thương vụ này không chỉ giúp Công ty mở rộng quy mô trong các lĩnh vực trọng điểm như giáo dục, quản lý vận hành và thương mại dịch vụ, mà còn tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Bước sang năm 2025, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động đầu tư chiến lực, thúc đẩy các thương vụ M&A, nhằm tối ưu hóa hệ sinh thái kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động và củng

cố vị thế trong các lĩnh vực cốt lõi. Với chiến lược này, Công ty đặt mục tiêu vươn tới tầm cao mới, trở thành Tập đoàn kinh tế đa ngành hàng đầu Việt Nam.

10.5. Các hợp đồng lớn

Bảng 17: Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện hoặc đã ký kết của Công ty

STT	Tên đối tác	Giá trị hợp đồng, PLHĐ (triệu đồng)	Sản phẩm, Dự án	Thời điểm ký kết	Thời gian triển khai	Mối quan hệ với HĐQT, BKS, TGĐ, PTGĐ, CĐL
I	**Hợp đồng đầu vào**					
1	Công ty CP Kinh doanh BĐS S-Việt Nam	532.268	Thi công dự án/Dự án Vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội	HĐ1210/HĐTC/PT-QTSS ngày 12/10/2020	T10/2020 -12/2025	Không
2	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	453.053	Thi công dự án/Dự án Vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội	HĐ1210/HĐTC/PT-MB ngày 12/10/2020	T10/2020 -2024	Không
3	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	7.230.115	Tổng thầu	10/1/2018	10/1/2018	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó Tổng giám đốc/Cổ đông lớn
4	Công ty cổ phần S-DECORO	1.836	Cung cấp, lắp đặt thiết bị tại Dự án CT02A	HĐ số 01/2024/HĐTC/SKV-SDC ngày 20/11/2024	T12/2024	Ông Nguyễn Thanh Hưng là Thành viên HĐQT

STT	Tên đối tác	Giá trị hợp đồng, PLHĐ (triệu đồng)	Sản phẩm, Dự án	Thời điểm ký kết	Thời gian triển khai	Mối quan hệ với HĐQT, BKS, TGĐ, PTGĐ, CĐL
5	Công ty cổ phần HELEN RECIPE	9.944	Hộp quà	HĐ số 1224/HDMB2024/SSM-HL ngày 01/09/2024	9/1/2024	Không
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ Unicloud	945	Phần mềm quản trị hệ thống dự án	1/2/2024	1/2/2024	Ông Đinh Chí Hiếu là Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc
7	Công Ty Tnhh Bảo Dưỡng Toàn Cầu	31.304	80 máy ATM để sảnh Hyosung TNS MX5600S và 80 bộ hộp đựng tiền	HĐ số 22012024/HĐ/Unicloud-GTMC ký ngày 22/01/2024	T3/2024	Không
II.	**Hợp đồng đầu ra**					
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Thủ Thiêm	404.800	Diện tích phần hầm, TTTM/Dự án Sunshine Riverside trong 45 năm	HĐ thuê mặt bằng số 2202/2021/HĐTMB/PHUTHUONG-THUTHIEM ngày 22/02/2021 và Phụ lục	T2/2021-2066	Không
2	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Đại Phát	5.185	Căn hộ số 03 tầng 11 tòa CT3/Dự án Sunshine Riverside	R31103/2024/SSR/HĐMBCH ngày 31/12/2024	T12/2024	Không
3	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Đại Phát	5.218	Căn hộ số 03 tầng 20 tòa CT3/Dự án Sunshine Riverside	R32003/2024/SSR/HĐMBCH ngày 31/12/2024	T12/2024	Không

STT	Tên đối tác	Giá trị hợp đồng, PLHĐ (triệu đồng)	Sản phẩm, Dự án	Thời điểm ký kết	Thời gian triển khai	Mối quan hệ với HĐQT, BKS, TGĐ, PTGĐ, CĐL
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	303.800	Cho vay phục vụ kinh doanh, thời gian 12 tháng, LS 4%/năm	HĐ số 1512/2023/HĐVV/SKV-WDL ngày 15/12/2023	T12/2023 - T12/2024	Không
5	Công ty cổ phần bất động sản FULLAND	546.000	Cho vay phục vụ kinh doanh, thời gian 12 tháng, LS 5%/năm	HĐ số 1103/HĐVV/SKV-FULLAND ngày 11/03/2024	T3/2024 - T3/2025	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Giám đốc
6	Ngân hàng TMCP Kiên Long	5.229	Set quà trung thu	HĐ số 04/2024/HĐMB/SSM-KLB ngày 15/08/2024	8/15/2024	Ông Đỗ Văn Bắc – em trai bà Đỗ Thị Định là Phó Tổng giám đốc (Không còn liên quan ở thời điểm hiện tại)
7	Ngân hàng TMCP Kiên Long	12.220	Set quà Tết	HĐ số 0301/2024/HĐMB/SSM-KLB ngày 03/01/2024	1/3/2024	Ông Đỗ Văn Bắc – em trai bà Đỗ Thị Định là Phó Tổng giám đốc (Không còn liên quan ở thời điểm hiện tại)
8	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam	32.272	80 máy ATM đề sảnh Hyosung TNS MX5600S và 80 bộ hộp đựng tiền	Hợp đồng 02/2024/HD/MSTS1.2/vietinbankunicloud ngày 9/1/2024	T1/2024-T7/2024	Không

STT	Tên đối tác	Giá trị hợp đồng, PLHĐ (triệu đồng)	Sản phẩm, Dự án	Thời điểm ký kết	Thời gian triển khai	Mối quan hệ với HĐQT, BKS, TGĐ, PTGĐ, CĐL
9	Ngân hàng TMCP Kiên Long	16.100	28 Máy giao dịch tự động thông minh, ATM thế hệ mới (STM) Model: DT7000-164A	Hợp đồng số 03/2024-UNI-KLB ký ngày 28/08/2024	T9/2024-T12/2024	Ông Đỗ Văn Bắc – em trai bà Đỗ Thị Định là Phó Tổng giám đốc (Không còn liên quan ở thời điểm hiện tại)
10	Ngân hàng TMCP Kiên Long	10.009	Cung cấp dịch vụ nâng cấp thêm các tính năng cho ứng dụng phần mềm di động KLB+	Phụ lục số 05,06 HĐ 0803/HĐPM/KLB-UNI ký ngày 27/11/2023	T12/2023 -T8/2024	Ông Đỗ Văn Bắc – em trai bà Đỗ Thị Định là Phó Tổng giám đốc (Không còn liên quan ở thời điểm hiện tại)

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

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

Bảng 18: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty

STT	Tên đối tác	Giá trị giao dịch/doanh thu hoặc giá vốn hàng bán (%) (*)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGĐ, CĐL
I	**Khách hàng**				
1	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	4.71%	Năm 2023-2024	Dịch vụ tư vấn HĐ kinh doanh BĐS	Bà Nguyễn Thị Phương Loan là Thành viên HĐQT
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	4.97%	Năm 2023	Doanh thu xây dựng	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn

STT	Tên đối tác	Giá trị giao dịch/doanh thu hoặc giá vốn hàng bán (%) (*)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGĐ, CĐL
					Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Thành viên BKS Ông Hồ Đức Việt là Thành viên HĐQT
3	Nguyễn Trường Sơn	2.02%	Năm 2024	Doanh thu bán BĐS	Không
4	ĐỖ THU TRÀ	1.35%	Năm 2024	Doanh thu bán BĐS	Không
5	TRẦN THỊ QUỲNH MAI	18.51%	Năm 2023	Doanh thu bán BĐS	Không
6	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam	1.22%	T1/2024-T7/2024	80 máy ATM để sảnh Hyosung TNS MX5600S và 80 bộ hộp đựng tiền	Không
II	**Nhà cung cấp**				
1	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	0.78%	Năm 2023-2024	Chi phí quản lý và vận hành dự án	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	1.76%	Năm 2023-2024	Chi phí thi công xây dựng	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó Tổng giám đốc/Cổ đông lớn
3	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	0.51%	2023- 2024	Chi phí quản lý Vận hành tòa nhà CT02A	Công ty con
4	Công Ty Cổ Phần Xây Lắp Sunshine E&C	20.87%	2023- 2024	Chi phí thi công dự án CT02A	Không

STT	Tên đối tác	Giá trị giao dịch/doanh thu hoặc giá vốn hàng bán (%) (*)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGĐ, CĐL
5	Chi nhánh - Công ty TNHH MTV Viễn thông quốc tế FPT	0.10%	T01/2024-T06/2024	Cung cấp bản quyền Google Workspace Enterprise Starter	Không

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1. Vị thế của Công ty trong ngành

❖ **Về thương hiệu**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine là doanh nghiệp bất động sản được thành lập vào năm 2015, trải qua hơn 10 năm hình thành và phát triển, Công ty đang từng bước xây dựng vị thế của một Tập đoàn kinh tế đa ngành với các lĩnh vực mũi nhọn: Bất động sản – Công nghệ – Xây dựng – Giáo dục – Tài chính – Truyền thông – Thương mại & dịch vụ.

Thực hiện phương châm xuyên suốt "Lấy công nghệ làm tiên phong, lấy tâm làm gốc, thượng tôn pháp luật đặt lên hàng đầu", Sunshine Group kiên định với chiến lược phát triển đa ngành, tập trung toàn bộ giá trị thặng dư của hệ thống để thực hiện mục tiêu "Làm công nghệ và làm chủ công nghệ lõi", chú trọng từ khâu gốc rễ là Giáo dục – Đào tạo cho tới các hoạt động Nghiên cứu – Sản xuất – Phân phối sản phẩm, với hai "địa hạt" trọng tâm của nền kinh tế số Việt Nam và thế giới là công nghệ bán dẫn (Semiconductor) và công nghệ trí tuệ nhân tạo (AI).

Theo đó, Sunshine Group sẽ tập trung nguồn lực cho việc phát triển các tổ hợp liên quan đến trường đào tạo, trung tâm nghiên cứu và phát triển công nghệ, tiến tới các đô thị, thành phố thông minh đa chức năng, kết hợp và đáp ứng được toàn bộ các nhu cầu về nghiên cứu, giáo dục, làm việc, giải trí, nghỉ dưỡng..., với chiến lược "mục tiêu kép".

+ Kiến tạo môi trường sinh sống, nghiên cứu phát triển công nghệ lý tưởng cho các nhà khoa học trong nước và quốc tế, thu hút "chất xám" đổ về từ nước ngoài, vận dụng các thành tựu khoa học – công nghệ thế giới để tạo ra giá trị cho xã hội, đất nước và con người Việt Nam.

+ Kiến tạo đô thị hạt nhân để làm tiền đề phát triển cho các mô hình kinh tế số, công nghiệp xanh, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và các ngành then chốt, mũi nhọn khác, tạo lực kéo cho tăng trưởng GDP, thúc đẩy phát triển kinh tế song hành với mục tiêu an sinh xã hội, góp phần tạo việc làm và thu nhập cho hàng trăm nghìn người lao động, chung tay giải quyết bài toán phát triển bền vững của địa phương và quốc gia.

❖ **Về lợi thế các dự án**

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

10.7.2. Triển vọng phát triển ngành

Theo Báo cáo của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARS), nguồn cung BĐS nhà ở năm 2024 tăng trưởng mạnh theo năm với ngày càng nhiều các dự án quy mô lớn mở bán vào thời điểm cuối năm cùng những chính sách thanh toán ưu đãi, linh hoạt. Tại thời điểm cuối năm 2024, thị trường ghi nhận khoảng 56.000 sản phẩm chào bán trên thị trường sơ cấp, tương đương với thời điểm cuối năm 2023 do nhiều dự án "giải phóng" được lượng lớn hàng tồn trong bối cảnh thị trường phục hồi. Tính chung cả năm 2024, toàn thị trường ghi nhận khoảng gần 81.000 sản phẩm chào bán, tăng hơn 40% so với năm 2023. Trong đó, có 65.376 sản phẩm chào bán mới, gấp khoảng 3 lần so với năm 2023, nhưng mới chỉ bằng khoảng 7% so với năm 2018 - năm chưa xảy ra đại dịch. Riêng quý IV/2024, thị trường ghi nhận 28.000 sản phẩm chào bán mới, gấp 2 lần so với quý trước và gấp 4 lần cùng kỳ năm 2023. Lượng giao dịch trong năm 2024 tiếp tục tăng trưởng ổn định khi nguồn cung được cải thiện cả về lượng và chất. Nhu cầu mua BĐS, bao gồm cả để ở và đầu tư rất cao và đang không ngừng tăng cùng tốc độ đô thị hóa và quá trình phát triển kinh tế, trên nền tảng hành lang pháp lý được hoàn thiện. Tính chung cả năm 2024, toàn thị trường ghi nhận hơn 47.000 giao dịch thành công, tương đương với tỷ lệ hấp thụ đạt 72%, trong đó hơn 50% lượng giao dịch sơ cấp được đóng góp bởi nhu cầu đầu tư. Giá bán nhà ở phục hồi và tăng liên tục từ đầu năm do nguồn cung tăng trưởng mạnh theo năm nhưng vẫn thiếu và yếu so với cầu nhà ở thực tế của thị trường - ước tính tăng thêm 1 triệu đơn vị nhà ở mỗi năm ở khu vực đô thị. Do các dự án mới tiếp tục được hoàn thiện ở mức tiêu chuẩn cao với chi phí đầu tư, nhất là chi phí liên quan đến đất đai tăng cao. Trong đó, phân khúc căn hộ chung cư tại các thành phố lớn ghi nhận mức tăng lớn nhất. Nghiên cứu về chỉ số giá căn hộ chung cư, phản ánh mức biến động giá bán bình quân của các dự án trong tập mẫu 150 dự án được chọn lọc và quan sát cũng cho thấy, tính đến thời điểm cuối năm 2024, giá bán trung bình của cụm mẫu dự án ở TP Hà Nội đã tăng 72,4% so với quý 2/2019. Theo sau là Đà Nẵng với mức tăng so với kỳ gốc đạt 49,9%. Trong khi TP Hồ Chí Minh chứng kiến mức tăng chậm hơn, khoảng 34,3% so với kỳ gốc khi thị trường mới bắt đầu ghi nhận các dự án mở bán từ quý III/2024.

Dự báo trong năm 2025, khi các chính sách mới bắt đầu đi vào thực tế, thị trường bất động sản sẽ dần ổn định. Các dự án mới sẽ được triển khai mạnh mẽ, cung cấp nguồn cung dồi dào, giúp điều chỉnh giá cả và cân bằng cung cầu. Điều này tạo cơ hội cho người dân tiếp cận nhà ở dễ dàng hơn, đồng thời giúp các doanh nghiệp bất động sản mở rộng quy mô và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh. Về nhu cầu, thị trường bất động sản năm 2025 sẽ tiếp tục ghi nhận sự gia tăng, đặc biệt ở cả phân khúc đầu tư và nhu cầu ở thực. Theo các chuyên gia, đà tăng trưởng kinh tế, cùng với các chính sách đầu tư hạ tầng và hỗ trợ từ Chính phủ, sẽ kích thích nhu cầu mua nhà trong năm tới. Mức tăng trưởng GDP 8% được dự báo trong năm 2025 sẽ góp phần thúc đẩy hoạt động đầu tư, từ đó đẩy mạnh giao dịch bất

động sản. Các chính sách hỗ trợ, đặc biệt trong việc phát triển các khu nhà ở xã hội và các dự án hạ tầng, sẽ tiếp tục tạo điều kiện cho sự phát triển của thị trường.

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.

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.

❖ **So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành**

Hiện nay trên hai sàn giao dịch chứng khoán niêm yết HOSE và HNX, các Doanh nghiệp có ngành nghề hoạt động tương tự với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine có thể kể đến: Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản An Gia (AGG); Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (KDH); Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – Thương Tín (SCR); Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (SGR); Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (HPX); Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR).

Bảng 19: So sánh kết quả kinh doanh năm 2024 của một số doanh nghiệp niêm yết hoạt động trong lĩnh vực bất động sản

Đơn vị: Triệu đồng

Công ty	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Doanh thu thuần	Lợi nhuận từ HĐKD	LNTT	LNST
AGG	7.035.484	3.137.089	1.913.398	306.829	301.620	261.004
KDH	30.758	19.453	3.279	1.130	1.051	804
SCR	11.846.891	5.465.196	799.117	29.975	33.657	4.248
SGR	2.252.296	974.591	151.466	(4.251)	78.569	60.113
HPX	7.701.602	3.633.974	1.615.672	95.262	107.439	61.465

Công ty	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Doanh thu thuần	Lợi nhuận từ HĐKD	LNTT	LNST
PDR	23.985.552	11.058.509	821.690	198.582	261.706	155.184
SSG	**20.558.337**	**6.879.244**	**2.469.469**	**973.681**	**974.409**	**773.849**

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2024 của các Công ty)

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 Tập đoàn Đất Xanh (DXG), 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, SSG cũng phải đối mặt với sự cạnh tranh từ các doanh nghiệp này.

10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới.

– Thị trường bất động sản 2022 - 2023 đã trải qua giai đoạn khủng hoảng nghiêm trọng, nguồn cung đóng băng, thanh khoản giảm mạnh. Cùng với đó, những vướng mắc về pháp lý, cải cách thủ tục hành chính, quy trình thủ tục triển khai dự án... khiến số lượng lớn dự án bất động sản nhà ở chậm tiến độ, chậm triển khai, bị đình trệ, gây lãng phí về đất đai và nguồn vốn, làm gia tăng chi phí cho chủ đầu tư, tăng giá bán sản phẩm. Các doanh nghiệp không chỉ chịu sức ép tài chính mà còn phải định hướng lại chiến lược để thích nghi, ... Trước thực trạng trên, trong năm 2023-2024, Chính phủ đã chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương tiến hành nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn cho các dự án, đặc biệt đã trình Quốc hội xem xét, thông qua nhiều dự án luật quan trọng liên quan trực tiếp đến quản lý thị trường bất động sản như Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023, Luật Đấu thầu 2023, Luật Đất đai 2024. Trước thực trạng trên, trong năm 2023-2024, Chính phủ đã chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương tiến hành nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn cho các dự án, đặc biệt đã trình Quốc hội xem xét, thông qua nhiều dự án luật quan trọng liên quan trực tiếp đến quản lý thị trường bất động sản như Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023, Luật Đấu thầu 2023, Luật Đất đai 2024.

Năm 2024 là năm đánh dấu bước chuyển mình mạnh mẽ của thị trường bất động sản với sự hỗ trợ quyết liệt từ Chính phủ, Quốc hội... thông qua những chính sách tháo gỡ vướng mắc cho các dự án, đồng thời, hoàn thiện pháp luật liên quan, nhằm thúc đẩy thị trường phát triển ổn định, bền vững. Nhờ đó, đến nay, thị trường bất động sản được đánh giá là đang bước qua giai đoạn khó khăn và có nền tảng pháp lý vững chắc để tiến tới một kỷ nguyên mới.

Kể từ khi hình thành và phát triển, Sunshine Group đã có nhiều bước tiến vượt bậc và thành công, khẳng định được tên tuổi trên thị trường Bất động sản. Để không ngừng phát triển và vươn xa, Công ty đã xây dựng chiến lược phát triển trong năm 2025 với các trọng tâm sau:

- Tái cấu trúc toàn diện thông qua việc phát hành cổ phiếu để chào mua cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes, nhận chuyển nhượng/mua lại cổ phiếu của các cổ đông tại Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư xây dựng SCG và thực hiện đầu tư, M&A các dự án. Sau cấu

trúc, SSG sẽ có sự tăng trưởng mạnh mẽ về quy mô và vốn điều lệ, góp phần nâng cao năng lực tài chính và củng cố vị thế vững mạnh của mình trên thị trường, tạo ra nền tảng vững chắc, thúc đẩy sự phát triển bền vững và nâng cao vị thế, uy tín của Công ty trong ngành bất động sản.

- Bất động sản là lĩnh vực cốt lõi: Công ty xác định là nền tảng chiến lược dài hạn. SSG đặt mục tiêu chuyên nghiệp hóa toàn diện hoạt động phát triển bất động sản, từ đầu tư, thiết kế, xây dựng đến vận hành và cung ứng dịch vụ. Trọng tâm là chuẩn hóa quy trình triển khai dự án, tái cấu trúc mô hình quản lý theo hướng tinh gọn, hiệu quả và phân cấp rõ ràng, đồng thời tích hợp sâu công nghệ tiên tiến như AI và dữ liệu lớn Big data vào quy trình hoạt động. Danh mục đầu tư bất động sản cũng sẽ được mở rộng mạnh mẽ thông qua chủ trương về các thương vụ M&A quy mô lớn, nhằm tiếp nhận các dự án đã hoàn thiện đầy đủ pháp lý, có vị trí chiến lược và đủ điều kiện triển khai kinh doanh, qua đó, đóng góp đáng kể vào doanh thu toàn hệ thống Tập đoàn. Đa dạng hóa sản phẩm: Bên cạnh việc kiên trì phát triển căn hộ chung cư dành cho người dùng cuối (End-user) tại hai thành phố lớn Hà Nội và TP.HCM, doanh nghiệp mong muốn đẩy mạnh phát triển các sản phẩm bất động sản khác như văn phòng, căn hộ dịch vụ, biệt thự, nhà hàng khách sạn, trung tâm thương mại, khu công nghiệp... Điều này giúp tăng khả năng chống chịu rủi ro và đa dạng hóa nguồn thu. Công ty cũng chú trọng phát triển thị trường mới, mở rộng quy mô kinh doanh và đưa sản phẩm bất động sản đến khách hàng ở các địa phương trong nước.
- Đầu tư công nghệ: Công ty tiếp tục duy trì định hướng phát triển các giải pháp công nghệ tiên tiến cho ngân hàng số, trung gian thanh toán và trí tuệ nhân tạo AI. Trong năm 2025, Công ty xác định phát triển công nghệ là trụ cột chiến lược, tập trung đầu tư vào các lĩnh vực then chốt như AI, bán dẫn, dữ liệu lớn, tài chính số và tiền ảo. Công ty sẽ đẩy mạnh xây dựng các trung tâm nghiên cứu R&D, nhà máy sản xuất thiết bị AI và bán dẫn nhằm chủ động làm chủ công nghệ lõi trong tương lai. Đặc biệt trong lĩnh vực tiền ảo, Công ty sẽ nghiên cứu và phát triển các giải pháp blockchain và tiền điện tử, tạo ra nền tảng cho các sản phẩm tài chính số và giao dịch an toàn, minh bạch. Công ty dự kiến sẽ tích hợp công nghệ tiền ảo vào các hệ sinh thái tài chính và bất động sản, mở ra cơ hội cho việc thanh toán và đầu tư. Các giải pháp công nghệ khác cũng tiếp tục được tích hợp sâu vào các lĩnh vực hoạt động cốt lõi của Công ty như bất động sản, tài chính và thương mại với các ứng dụng tiên phong như Noble App, Digital Banking Platform, hệ máy STM, robot AI và mô hình tài chính thông minh...
- Tài chính: Công ty tập trung phát triển Công ty cổ phần Chứng khoán SmartMind, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ để cung cấp các sản phẩm dịch vụ tiên tiến trong lĩnh vực chứng khoán. Đồng thời Công ty sẽ nâng cao năng lực phân tích và quản trị rủi ro, từ đó mang đến trải nghiệm tối ưu và đáng tin cậy cho các nhà đầu tư. Ngoài ra, Công ty cũng sẽ mở rộng hợp tác với các tổ chức tài chính trong và ngoài nước, nhằm huy động vốn hiệu quả cho các dự án trọng điểm và có quy mô lớn, góp phần thúc đẩy sự phát triển của Công ty.

- Y tế: Khẳng định chiến lược phát triển hệ sinh thái đa ngành, SSG tiếp tục mở rộng hoạt động sang lĩnh vực y tế với dự án bệnh viện quốc tế Sunshine Hospital, chính thức khởi công vào quý I/2025 tại khu đô thị Noble Palace Tây Thăng Long. Đây là một công trình trọng điểm nằm trong hệ tiện ích "All in One" 5 sao, được xây dựng theo mô hình bệnh viện đa khoa quốc tế phức hợp, kết hợp giữa điều trị và nghỉ dưỡng cao cấp.
- Giáo dục tiếp tục là lĩnh vực được SSG ưu tiên đầu tư, với tầm nhìn dài hạn, hướng đến mục tiêu đào tạo thế hệ công dân toàn cầu, đặc biệt trong các lĩnh vực tài chính và trí tuệ nhân tạo AI. Trong năm 2025 Công ty đặt mục tiêu phát triển chuỗi giáo dục liên cấp theo mô hình hội nhập quốc tế, không chỉ có hệ mầm non và trung học cơ sở mà còn mở rộng sang hệ phổ thông có đại học và từng bước hình thành một hệ sinh thái giáo dục toàn diện mang thương hiệu Sunshine. Đặc biệt, Công ty sẽ xúc tiến thành lập trường đại học chuyên sâu về tài chính và trí tuệ AI, triển khai các chương trình đào tạo quốc tế và thiết lập liên kết với các trường đại học danh tiếng trên thế giới. Cơ sở vật chất đồng bộ, đạt tiêu chuẩn quốc tế tại Ciputra đã sẵn sàng cho kế hoạch triển khai trong năm 2025- 2026. Công ty cũng ứng dụng công nghệ hiện đại vào công tác quản lý, vận hành và giảng dạy, hướng tới xây dựng môi trường giáo dục thông minh, phù hợp với xu hướng giáo dục toàn cầu.
- Thương mại và dịch vụ vận hành: Từ năm 2025, Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart và Công ty cổ phần quản lý và vận hành S-Service sẽ đóng vai trò nòng cốt trong việc phát triển chuỗi siêu thị, hệ thống bán lẻ và các dịch vụ vận hành hiện đại, chuyên nghiệp, đồng bộ tại các khu đô thị do Công ty đầu tư. Thông qua việc kiểm soát toàn diện các hoạt động thương mại nội khu và dịch vụ tiện ích, SSG hướng tới tối ưu hóa trải nghiệm cư dân, gia tăng giá trị dịch vụ đồng thời thiết lập chuẩn sống mới tại các khu đô thị thông minh, tiện ích và khép kín mà Công ty phát triển.

10.8. Hoạt động marketing

Từ khi thành lập tới nay, hoạt động Marketing của SSG 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.

10.8.1. Hoạt động phát triển và phân phối sản phẩm

Thương hiệu Sunshine Group 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 Group phát triển đều hội tụ đầy đủ 5 yếu tố chuẩn mực cần có của một sản phẩm BĐS cao cấp bao gồm:

- Vị trí: Vị trí của các dự án đều nằm ở nơi đắc địa, có hệ thống giao thông thuận tiện, hạ tầng cơ sở tốt, trong khu vực có nhiều tiện ích.
- Giá bán phù hợp với phân khúc sản phẩm.

- Quy hoạch và thiết kế hiện đại, đẹp về thẩm mỹ, tiện nghi, thuận tiện trong công năng sử dụng.
- Chất lượng và tiến độ thi công được kiểm soát chặt chẽ: Các công trình được thi công đảm bảo tiến độ và chất lượng.

Có tính thanh khoản cao, hiệu quả sinh lời bền vững, đáp ứng nhu cầu để ở, đầu tư hoặc kinh doanh. Sản phẩm của Sunshine Group cũng đa dạng, phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng.

10.8.2. 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 Group – một công ty 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.

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

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

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

Logo hiện tại của SSG:

SUNSHINEGROUP

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. Hiện SSG đã gửi hồ sơ đăng ký bản quyền logo này và đang được Cục Sở hữu trí tuệ thẩm định hồ sơ.

Đồng thời, Công ty đã đăng kí tên miền website: https://sunshinegroup.vn/ với Bộ Thông tin và Truyền thông.

Tầm nhìn: Trở thành Tập đoàn kinh tế đa ngành có nền tảng công nghệ hàng đầu Việt Nam và khu vực.

Sứ mệnh: Chúng tay tạo dựng giá trị cốt lõi, đồng hành cùng sự hưng thịnh vững bền của đất nước Việt Nam.

Giá trị cốt lõi: Lấy công nghệ làm tiên phòng, tinh thần nhân văn làm gốc, thượng tôn pháp luật đặt lên hàng đầu

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

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, SSG 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 chung cư cao cấp, siêu cao cấp cùng tổ hợp tháp tài chính thông minh, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại quốc tế, khu vui chơi giải trí, ... nơi tôn vinh không gian sống hoàn hảo và trải nghiệm đẳng cấp của giới thượng lưu với triết lý "Sản phẩm kiệt tác hoàn mỹ cho chủ nhân xứng tầm". SSG 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.

Bên cạnh nghiên cứu các dự án bất động sản, SSG 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 SSG, các công ty con của SSG triển khai; tệp dữ liệu khách hàng khổng lồ, nền tảng công nghệ ưu việt, ... Dịch vụ phân phối sản phẩm được SSG 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.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine định hướng cho mình một chiến lược phát triển xuyên suốt, hiệu quả và bền vững, từ đó tạo ra những nét văn hóa đặc trưng cho doanh nghiệp:

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

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

10.12. Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

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

11. Chính sách đối với người lao động

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

- Tổng số lao động của toàn Công ty (theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2023 và 2024) tại ngày 31/12/2023, 31/12/2024 và 31/03/2025 lần lượt là 355 người, 1.073 người và 1.144 người
- Số lượng lao động bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán của Công ty là: 714 người.

Bảng 20: Cơ cấu người lao động tại Công ty (Hợp nhất)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		31/03/2025	
		Số lượng (Người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (Người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (Người)	Tỷ lệ (%)
I	**Phân loại theo trình độ chuyên môn**	**355**	**100**	**1.073**	**100**	**1.144**	**100**
1	Trên Đại học	39	11	28	3	26	2
2	Đại học	248	70	443	41	455	40
3	Cao đẳng, trung cấp	68	19	602	56	663	58
II	**Phân loại theo thời hạn hợp đồng**	**355**	**100**	**1.073**	**100**	**1.144**	**100**
1	Hợp đồng lao động thường xuyên	298	84	1.061	99	100	100
2	Hợp đồng lao động thời vụ	57	16	12	1	0	0
III	**Phân loại theo giới tính**	**355**	**100**	**1.073**	**100**	**1.144**	**100**
1	Nam	206	58	498	46	550	48
2	Nữ	149	42	575	54	594	52

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

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

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

11.2.1. Chế độ làm việc

Chế độ thời gian làm việc chung quy định đối với khối văn phòng là 08 giờ/ngày đối với 05 ngày làm việc trong tuần và 04 giờ đối với sáng thứ bảy, nghỉ chiều ngày thứ bảy và chủ nhật.

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

Nghỉ phép, Lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ lễ và tết theo quy định của Bộ Luật Lao động và được hưởng nguyên lương.

11.2.2. Chính sách đào tạo

Đào tạo và phát triển nhân sự là một trong các công tác ưu tiên của Sunshine Group. Chính sách đào tạo của Sunshine Group luôn gắn liền với mục tiêu xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự thành thạo về nghiệp vụ và chuyên nghiệp trong phong cách làm việc.

Công ty đã và đang tiếp tục triển khai hoạt động đào tạo cho các CBNV theo các hình thức tổ chức tập trung tại Công ty, cử cán bộ tham dự các khóa học chuyên môn do các đơn vị bên ngoài tổ chức. Với mục tiêu xây dựng, phát triển đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn, kỹ năng tốt, đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh, Sunshine Group đã thường xuyên thực hiện các chương trình đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực, kỹ năng cho CBNV. Các hoạt động tọa đàm, hội thảo, trao đổi nội bộ được tổ chức thường xuyên, tạo cơ hội chia sẻ kiến thức, kinh nghiệm của cán bộ nhân viên trong nội bộ Công ty. Các khóa học đào tạo, tọa đàm nội bộ của Công ty tập trung mục tiêu trang bị kỹ năng, kiến thức cần thiết, sát với nhu cầu công việc của cán bộ nhân viên.

11.2.3. Chế độ lương

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

11.2.4. Chế độ khen thưởng, phúc lợi

Để nâng cao sự ghi nhận và đóng góp của CBNV, Công ty có chính sách khen thưởng thường xuyên, kịp thời tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức hoạt động teambuilding; các dịp lễ những chương trình tri ân.

Công ty cam kết tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế và bảo hiểm xã hội cho CBNV theo đúng quy định của Nhà nước. Đồng thời, Công ty cũng có chế độ hỏi thăm, trợ cấp tới CBNV, hỗ trợ cho gia đình CBNV khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép và theo quy định của Công ty.

11.2.5. Các chế độ khác

Ngoài các chế độ chính sách nêu trên, tùy lĩnh vực công tác mà nhân viên Công ty còn nhận được phụ cấp xăng xe, phụ cấp chuyên môn,...

Đồng thời, Công ty luôn chú trọng phát triển và duy trì các hoạt động ngoại khóa như sinh hoạt tập thể, thể thao, tổ chức du lịch, nghỉ mát cho CBNV nhằm tái tạo sức lao động, tạo sự đoàn kết gắn bó trong Công ty.

12. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định về chi trả cổ tức trong Điều lệ của Công ty và các văn bản pháp lý liên quan. Kết thúc niên độ tài chính, HĐQT có trách nhiệm xây dựng Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông. Phương án này được xây dựng trên cơ sở:

- Lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính vừa qua sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác, trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ của Công ty.
- Bên cạnh đó, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức dự kiến hợp lý.
- Việc chi trả cổ tức bằng tiền hoặc cổ phiếu được căn cứ tình hình thực tế và không ảnh hưởng đến khả năng thanh toán công nợ.
- Tình hình trả cổ tức của Công ty trong những năm gần đây:

Trong giai đoạn 2023 – 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty không thực hiện chi trả cổ tức do tập trung đầu tư phát triển mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong giai đoạn tới, Công ty sẽ lên kế hoạch chi trả cổ tức cho cổ đông sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật đồng thời đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ khác khi đến hạn.

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

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Sky City tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 khoảng 1.243 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 2.413 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã ký kết các hợp đồng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Golden River với Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C với tổng số tiền cam kết còn lại theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 khoảng 185,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 274,1 tỷ VND)

14. 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 phát hành để chào mua công khai, tỷ lệ hoán đổi

Công ty 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.

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

Cho đến ngày phát hành Bản cáo bạch này, 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"* theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 26/11/2019.

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

1.1.1. Các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty

Bảng 21: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ Tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng trưởng		Quý I/2025
				Giá trị	Tỷ lệ (%)	
1	Tổng giá trị tài sản	5.698.665	6.026.801	328.136	5,76	6.086.898
2	Vốn chủ sở hữu	3.819.301	3.875.898	56.597	1,48	3.909.530
3	Doanh thu thuần	122.624	156.334	33.710	27,49	72.267
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	24.088	72.210	48.122	199,78	42.279
5	Lợi nhuận khác	(1.958)	(661)	1.297	(66,24)	(116)
6	Lợi nhuận trước thuế	22.130	71.550	49.420	223,32	42.164
7	Lợi nhuận sau thuế	12.507	56.597	44.090	352,52	33.632
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	/	/	/
9	Tỷ lệ cổ tức	0%	0%	/	/	/

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 1/2025 của SSG)

Bảng 22: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ Tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng trưởng		Qúy I/2025
				Giá trị	Tỷ lệ (%)	
1	Tổng giá trị tài sản	18.245.785	20.558.337	2.312.552	12,67	19.497.443
2	Vốn chủ sở hữu	7.279.115	6.879.244	(399.871)	(5,49)	6.894.166
3	Doanh thu thuần	554.619	2.469.469	1.914.850	345,26	413.669
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	260.874	973.681	712.807	273,24	60.556
5	Lợi nhuận khác	(1.713)	728	2.441	(142,50)	(2.336)
6	Lợi nhuận trước thuế	259.161	974.409	715.248	275,99	58.220
7	Lợi nhuận sau thuế	204.157	773.849	569.692	279,05	41.923
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	/	/	/
9	Tỷ lệ cổ tức	0%	0%	/	/	/

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 1/2025 của SSG)

1.1.2. Các chỉ tiêu khác

Không có

1.1.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh:

Không có.

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

1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm giai đoạn 2023-2024

❖ **Thuận lợi**

- *Triển vọng phát triển trung - dài hạn của thị trường Bất động sản*

Nhu cầu nhà ở thực tế hiện nay ở các thành phố trọng điểm là rất lớn, các dự án có quy mô lớn, pháp lý rõ ràng sẽ đảm bảo khả năng tăng trưởng ổn định của doanh nghiệp.

- *Chất lượng sản phẩm*

Sản phẩm của Sunshine Group 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 Sunshine Group 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 Sunshine Group phát triển trở thành một Tập đoàn đa ngành.

- *Thị trường tiêu thụ sản phẩm*

Sunshine Group 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 tín nhiệm của tổ chức tín dụng*

Sunshine Group luôn nhận được sự hỗ trợ từ các tổ chức tín dụng, các khoản vay tín dụng luôn được giải ngân đủng, 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:*

Thị trường nội địa diễn ra sự cạnh tranh quyết liệt từ phía các công ty trong cùng ngành với Sunshine Group. 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.

- *Cơ chế, chính sách:*

- Từ cuối năm 2022, thị trường bất động sản đã gặp nhiều khó khăn, thanh khoản kém, hàng ngàn dự án dở dang. Đến nay tình trạng này vẫn chưa có nhiều chuyển biến, chủ yếu do các vấn đề pháp lý chưa được tháo gỡ và việc tiếp cận nguồn vốn bị hạn chế. Khó khăn của thị trường bất động sản cơ bản là từ chính sách và dòng vốn. Việc tiếp cận nguồn vốn vay của doanh nghiệp bất động sản vẫn không dễ dàng, chủ yếu do lãi suất cao, pháp lý dự án và niềm tin thanh khoản thị trường.

- Thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư, xây dựng, đấu thầu, đặc biệt là đất đai còn phức tạp, dẫn đến việc thực hiện dự án đầu tư bị kéo dài; Tín dụng bất động sản và hoạt động phát hành trái

phiếu doanh nghiệp được kiểm soát chặt chẽ. Tất cả các yếu tố này sẽ ảnh hưởng đến sự phát triển của lĩnh vực bất động sản trong thời gian tới. Do đó, Công ty thường xuyên cập nhật những thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến lĩnh vực Bất động sản, pháp luật về đầu tư dự án để kịp thời có những kế hoạch phù hợp và thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

1.2.2. 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 31/12/2024:

Không có.

2. Tình hình tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào 31/12 dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật Kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

2.1. *Các chỉ tiêu cơ bản*

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo các quy định của pháp luật và đúng quy định tại Điều lệ của Công ty.

❖ Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Bảng 23: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nguồn vốn	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
I	**Vốn điều lệ**	**3.000.000**	**3.000.000**	**3.000.000**	**3.000.000**	**3.000.000**	**3.000.000**
II	**Vốn kinh doanh**	**5.698.665**	**6.026.801**	**6.086.898**	**18.245.785**	**20.558.337**	**19.497.443**
1	Nợ phải trả	1.879.364	2.150.903	2.177.368	10.966.670	13.679.093	12.603.277
2	Vốn chủ sở hữu	3.819.301	3.875.898	3.909.530	7.279.115	6.879.244	6.894.166

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024 và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý I năm 2025 của SSG)

❖ Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

✓ Tình hình sử dụng vốn điều lệ:

- Năm 2016: Công ty tăng vốn điều lệ từ 6 tỷ đồng lên 223 tỷ đồng và đã thực hiện giải ngân hết số tiền thu được cho mục đích: đầu tư nhận chuyển nhượng dự án Sunshine Riverside; Chi tạm ứng, thanh toán cho tổng thầu ADG; tạm ứng cho hạng mục thi công hệ thống cấp

điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy và bổ sung vốn hoạt động sản xuất, kinh doanh cho Công ty.

- Năm 2017: Công ty tăng vốn điều lệ từ 223 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng và đã thực hiện giải ngân hết số tiền thu được cho mục đích: Thanh toán chi phí cho các nhà thầu/nhà cung cấp phục vụ triển khai thi công hoàn thiện dự án Sunshine Riverside; bổ sung vốn phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Năm 2018: Công ty tăng vốn từ 300 tỷ đồng lên 2.500 tỷ đồng và đã thực hiện giải ngân hết số tiền thu được cho mục đích: Hợp tác đầu tư, tìm kiếm, thực hiện và phát triển dự án bất động sản, đầu tư mở rộng thêm quỹ đất, góp vốn, mua cổ phần/phần vốn góp tại tổ chức khác; Thanh toán chi phí cho các nhà thầu/nhà cung cấp phục vụ triển khai thi công hoàn thiện dự án Sunshine Riverside; mua sắm tài sản cố định; bổ sung vốn phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Năm 2021: Công ty tăng vốn từ 2.500 tỷ đồng lên 3.000 tỷ đồng và đã thực hiện giải ngân hết số tiền thu được cho mục đích: Trả nợ Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine; bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh: thanh toán chi phí vận hành, chi phí thuê văn phòng, thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước.

✓ Về tình hình sử dụng vốn kinh doanh

Hàng năm Công ty sử dụng vốn để chi vào các hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên như: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư tài chính, …

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao tài sản tại BCTC riêng và BCTC hợp nhất được ước tính như sau:

Bảng 24: Khấu hao tài sản cố định

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)	
	BCTC riêng	BCTC hợp nhất
Nhà cửa, vật kiến trúc	35	5-50
Máy móc, thiết bị	10	3-15
Phương tiện vận tải	6-10	4-10
Thiết bị văn phòng	3-8	3-10

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024 của SSG)

2.1.3. Mức lương bình quân

Bảng 25: Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Quý I/2025
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	24.372.558	15.413.974	14.974.289

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

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.

2.1.4. Tình hình công nợ

❖ **Các khoản phải thu**

Bảng 26: Các khoản phải thu (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
I	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**432.258**	**131.795**	**133.496**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	40.989	23.079	24.346
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	309.511	110.996	111.475
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	60.572	0	0
4	Phải thu ngắn hạn khác	30.404	1.785	1.740
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.217)	(4.065)	(4.065)
II	**Các khoản phải thu dài hạn**	**0**	**0**	**0**
Tổng cộng		**432.258**	**131.795**	**133.496**

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý 1 năm 2025 của SSG)

Bảng 27: Các khoản phải thu (Hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
I	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**9.217.025**	**9.322.885**	**8.925.332**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	248.932	279.655	265.330
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.666.734	2.711.335	3.180.432

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.826.495	3.821.864	3.165.098
4	Phải thu ngắn hạn khác	2.485.642	2.518.319	2.322.640
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.778)	(8.287)	(8.169)
II	**Các khoản phải thu dài hạn**	**1.017.691**	**1.059.064**	**1.083.490**
1	Phải thu về cho vay dài hạn	0	19.300	19.320
2	Phải thu dài hạn khác	1.017.691	1.039.764	1.064.170
Tổng cộng		**10.234.716**	**10.381.949**	**10.008.822**

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý I năm 2025 của SSG)

Tại ngày lập BCTC riêng và hợp nhất, Đơn vị Kiểm toán đã đánh giá trung thực hợp lý số dư các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn về giá trị và khả năng thu hồi. Điều này có nghĩa, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn của Công ty và các công ty con có khả năng thu hồi toàn bộ khi đến hạn.

❖ **Nợ xấu**

Bảng 28: Nợ xấu (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
1	Công ty Cổ phần Cơ điện Fygytech	2.631	-	2.631	-
2	CTCP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	1.072	1.072	1.072	751
3	Ông Nguyễn Khắc Trung	3.155	-	-	-
4	Bà Đỗ Thị Xoan	1.997	-	-	-
5	Các đối tượng khác	10.411	7.416	5.905	571
Tổng cộng		**19.266**	**8.488**	**9.608**	**1.321**

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024 của SSG)

Trên cơ sở thông tin cụ thể, Công ty đã đánh giá và thực hiện trích lập đối với các khoản phải thu nói trên. Đơn vị Kiểm toán đã kiểm tra, rà soát và đánh giá hợp lý đối với giá trị và khả năng thu hồi các khoản nợ xấu nói trên theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán.

❖ **Các khoản phải trả**

Bảng 29: Các khoản phải trả (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
I	**Nợ ngắn hạn**	**1.871.769**	**2.150.692**	**2.177.157**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	82.389	76.292	66.861
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	258.836	242.633	242.633
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	9.610	16.216	30.416
4	Phải trả người lao động	3.679	7.466	6.127
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	87.021	88.433	100.230
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	114	2.471	2.323
7	Phải trả ngắn hạn khác	295.021	1.717.181	1.728.568
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.135.100	0	0
II	**Nợ dài hạn**	**7.595**	**212**	**212**
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	6.691	0	0
2	Dự phòng phải trả dài hạn	903	212	212
	Tổng cộng	**1.879.364**	**2.150.903**	**2.177.368**

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý I năm 2025 của SSG)

Bảng: Các khoản phải trả (Hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
I	**Nợ ngắn hạn**	**7.235.381**	**8.570.717**	**9.149.777**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	266.092	450.920	434.483
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.610.436	5.677.622	5.861.452
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	109.324	576.043	529.187
4	Phải trả người lao động	16.282	36.180	22.037
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	597.446	647.639	709.531

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.787	3.242	4.125
7	Phải trả ngắn hạn khác	1.157.058	435.988	954.669
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.472.791	737.344	628.555
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	0	1.573	1.573
10	Quỹ khen thưởng phúc lợi	4.167	4.167	4.167
II	**Nợ dài hạn**	**3.731.289**	**5.108.376**	**3.453.499**
1	Chi phí phải trả dài hạn	0	23.717	44.007
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	6.831	0	0
3	Phải trả dài hạn khác	3.500.150	4.873.649	3.256.520
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	222.646	209.150	151.112
5	Dự phòng phải trả dài hạn	1.662	1.861	1.861
Tổng cộng		**10.966.670**	**13.679.093**	**12.603.277**

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý I năm 2025 của SSG)

❖ **Thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn**

Công ty hiện không có khoản nợ phải trả quá hạn, các khoản nợ phải trả đều được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn.

2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

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 thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của các Cơ quan Quản lý Nhà nước.

Bảng 30: Các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		31/03/2025	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Thuế Giá trị gia tăng	538	30.592	1.099	370.062	6.917	345.247

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		31/03/2025	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	8.957	63.909	14.952	198.505	23.380	179.210
2	Thuế Thu nhập cá nhân	115	5.998	164	6.731	118	4.306
3	Thuế khác	0	8.825	0	745	0	424
Tổng cộng		**9.610**	**109.324**	**16.216**	**576.043**	**30.416**	**529.187**

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý I năm 2025 của SSG)

2.1.6. 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

Nhờ công tác quản trị rủi ro hiệu quả của đội ngũ Ban lãnh đạo và phòng ban chuyên trách của Công ty, 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.

2.2. *Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu*

2.2.1. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 31: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023		Năm 2024	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1. Khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,25	1,80	0,09	1,57
Hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,24	1,54	0,08	1,47
2. Cơ cấu vốn					
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	32,98	60,11	35,69	66,54
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	49,21	150,66	55,49	198,85

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023		Năm 2024	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
3. Năng lực hoạt động					
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,02	0,04	0,03	0,13
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Vòng	0,12	0,05	0,47	0,19
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	1,93	0,24	2,20	0,89
4. Khả năng sinh lời					
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	10,20	36,81	36,20	31,34
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân)	%	0,24	0,90	0,97	3,50
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) (Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân)	%	0,33	3,52	1,47	15,12
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	/	463	/	2.264

(Nguồn: Tính toán dựa trên số liệu theo BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2023 và 2024 của SSG)

2.2.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Không có.

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

Báo cáo tài chính năm 2023 và 2024 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte.

3.1. Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2023

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kiểm toán số 0651/VN1A-HN-BC ký ngày 20/03/2024, trong đó đã đưa ra ý kiến như sau:

Ý kiến của Kiểm toán viên: 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 2023, 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 07 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong năm, Công ty đã thực hiện gia hạn hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và thu lãi đối tác cá nhân do đối tác chưa hoàn thành các thủ tục liên quan. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

3.2. Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán số 0652/VN1A-HN-BC ký ngày 20/03/2024, trong đó đã đưa ra ý kiến như sau:

Ý kiến của Kiểm toán viên: 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 2023, 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: Như trình bày tại Thuyết minh số 09 và Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã thực hiện gia hạn các hợp đồng đặt cọc mua cổ phần, cho vay, chuyển đổi cổ phần, hợp tác đầu tư và thu lãi từ các đối tác do đối tác chưa hoàn thành các thủ tục liên quan. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

3.3. Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2024

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kiểm toán số 0951/VN1A-HN-BC ký ngày 29/03/2025, trong đó đã đưa ra ý kiến như sau:

Ý kiến của Kiểm toán viên: 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 2024, 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.

3.4. Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán số 0952/VN1A-HN-BC ký ngày 29/03/2025, trong đó đã đưa ra ý kiến như sau:

Ý kiến của Kiểm toán viên: 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 2024, 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: Như trình bày tại Thuyết minh số 09 và Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã thực hiện gia hạn các hợp đồng đặt cọc mua cổ phần, cho vay, chuyển đổi cổ phần, hợp tác đầu tư và thu lãi từ các đối tác do đối tác chưa hoàn thành các thủ tục liên quan. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

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

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

Bảng 32: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025

Chỉ tiêu	Năm 2025	
	Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm 2024
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	51.000	1.971%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	10.400	1.249%
Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng đồng)	15.300	117%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	20,39%	
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	67,97%	
Tỷ lệ cổ tức	0%	

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức năm 2025

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025 của Công ty được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua tại Nghị quyết số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025.

4.3. Căn cứ để đạt được kế hoạch nêu trên

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam và thị trường bất động sản đang trên đà phục hồi mạnh mẽ, Sunshine Group nhận định năm 2025 là năm đánh dấu cột mốc quan trọng, đánh dấu thời điểm

Sunshine Group bứt phá và phát triển mạnh mẽ. Với tầm nhìn dài hạn, Sunshine Group không chỉ tập trung vào chiến lược phát triển bất động sản chuyên nghiệp, mà còn đẩy mạnh phát triển công nghệ hạ tầng, nâng cao khả năng cạnh tranh và mở rộng quy mô. Đồng thời, Công ty sẽ mở rộng sang lĩnh vực xây dựng, tạo dựng một hệ sinh thái toàn diện bao gồm Bất động sản - Công nghệ - Tài chính - Giáo dục - Y tế nhằm đáp ứng đầy đủ nhu cầu đa dạng của khách hàng. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động M&A, gia tăng năng lực cạnh tranh và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai. Các định hướng được Công ty ưu tiên thực hiện như sau:

- **Tích cực phát triển quỹ đất sạch, dành lợi thế tiên phong cho SSG:**

Năm 2025, Công ty tập trung nguồn lực tăng tốc cho xây dựng các dự án đã hoàn thành thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng, các dự án đã và đang trong giai đoạn hoàn thành quá trình M&A; các dự án được đánh giá là có hiệu quả đầu tư cao như: Noble Palace Tay Ho, Noble Palace Tay Thang Long, Noble Crystal Tay Ho…

- **Nâng cao giá trị cốt lõi sản phẩm:** Công ty tiếp tục tập trung nghiên cứu phát triển các giải pháp công nghệ mới, liên tục nâng cấp, kiện toàn, mở rộng phạm vi dịch vụ trong các ứng dụng thông minh để áp dụng trong các sản phẩm phục vụ cư dân, tạo ra chuỗi sản phẩm bất động sản công nghệ gắn với trải nghiệm văn hóa, bảo tồn và tôn vinh di sản Việt Nam. SSG cũng ưu tiên phát triển không gian xanh, sinh thái trong tất cả dự án, chú trọng đặc biệt đến chất lượng sống cao cấp từ các sản phẩm Bất động sản "xanh", chú trọng đặc biệt đến trải nghiệm của khách hàng.
- **Củng cố nguồn lực:** Công ty đặt mục tiêu nâng cao năng lực của đội ngũ nhân sự đồng thời hướng đến mô hình tối ưu hiệu quả công việc. Về tài chính, Công ty sẽ chủ động tìm kiếm những đối tác chiến lược trong và ngoài nước, huy động tổng thể nguồn lực tài chính thông qua các phương án phát hành nhằm quyết liệt triển khai xây dựng các dự án trong năm 2025-2026, thực hiện bàn giao sản phẩm đúng tiến độ cho khách hàng.
- **Nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh:** Tăng cường quản lý tài chính và kế toán để đảm bảo tính minh bạch và chính xác trong các hoạt động kinh doanh; Chú trọng vào các hoạt động Marketing; Xây dựng chính sách về giá; Nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự; Huy động vốn và có kế hoạch sử dụng vốn hiệu quả hơn; Xây dựng hệ thống quản lý chất lượng sản phẩm.
- **Phát triển công nghệ ứng dụng trong hoạt động kinh doanh:** Công ty sẽ đầu tư vào việc phát triển công nghệ ứng dụng trong hoạt động kinh doanh, nhằm tối ưu hoá thời gian quản lý công việc kinh doanh, nhân viên, các bộ phận, phòng ban; Xử lý các công việc trong quá trình vận hành doanh nghiệp một cách hiệu quả hơn nhiều để đảm bảo năng suất làm việc; Hỗ trợ kiểm soát toàn bộ thời gian, hiệu suất thực hiện, tiến độ làm việc cùng hệ thống thông tin chi tiết, dễ dàng; Nâng cao chất lượng và xây dựng tác phong làm việc chuyên nghiệp, linh hoạt; Giúp hạn chế tối đa sai sót thông tin, thất thoát trong quá trình làm việc như data khách hàng, lịch hẹn với đối tác, thông tin cũng như thời gian làm việc của nhân viên. Từ đó giúp doanh nghiệp có thể đánh giá một cách khách quan quá trình và hiệu quả làm việc; Nắm bắt xu hướng kinh doanh mới trên thị trường hiệu quả hơn, đưa ra những biện pháp và hoạch định kịp thời để giải quyết vấn đề biến động thị trường.

Tăng cường hoạt động tiếp thị và quảng bá thương hiệu: Công ty sẽ tăng cường hoạt động quảng bá thương hiệu để tăng cường thị phần trên thị trường, tạo dựng hình ảnh uy tín và đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Đồng thời tiếp tục củng cố vị thế của Sunshine Group với hình ảnh là Tập đoàn đa ngành với một hệ sinh thái toàn diện bao gồm Bất động sản - Công nghệ - Tài chính - Giáo dục - Y tế nhằm đáp ứng đầy đủ nhu cầu đa dạng của khách hàng.

4.4. Kế hoạch hoạt động kinh doanh sau phát hành và hoán đổi

Sau hoán đổi, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ("SSG") và Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("SSH") vẫn tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh của mình một cách bình thường như trước. Phương án kinh doanh cụ thể của từng Công ty thực hiện theo kế hoạch kinh doanh năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.5. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu và lợi nhuận

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 Tập đoàn Sunshine tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine 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 cũng như thương hiệu và năng lực của Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine, Công ty cổ phần Chứng khoán Nhất Việt nhận thấy kế hoạch kinh doanh của Cổ phần Tập đoàn Sunshine dự kiến cho năm 2025 là khả thi nếu không có những biến động lớn ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đặc thù của lĩnh vực hoạt động, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào tiến độ triển khai dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành BĐS.

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 cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và 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. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo, nhà đầu tư cần tự mình nghiên cứu kỹ các thông tin và cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi đưa ra quyết định đầu tư.

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ ngày 09/12/2015 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Theo đó, đến thời điểm hiện tại cổ phiếu của cổ đông sáng lập không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn

2.1. Ông Đỗ Anh Tuấn

- Tên cổ đông lớn: Đỗ Anh Tuấn
- Năm sinh: 15/05/1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần nắm giữ tại SSG:

Bảng 33: Sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn

TT	Cổ đông lớn/ Người có liên quan của cổ đông lớn	Mối quan hệ của người liên quan	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu (%)
			Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (*)			Tại thời điểm 27/03/2025 (**)			Dự kiến sau phát hành (***)		
1	Đỗ Anh Tuấn		1.115.000	1.115.000	5	162.721.860	162.721.860	54,24	552.721.860	552.721.860	61,41
1.1	Đỗ Minh Phương	Con gái	0	0	0	88.744	88.744	0,03	88.744	88.744	0,01
1.2	Đỗ Văn Trường	Em trai	0	0	0	221.860	221.860	0,074	36.221.860	36.221.860	4,02
1.3	Lê Thị Tuyết	Em dâu	0	0	0	221.860	221.860	0,074	221.860	221.860	0,02
1.4	Đỗ Thị Hồng Nhung	Em gái	20.070.000	20.070.000	90	221.860	221.860	0,074	6.221.860	6.221.860	0,69

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

Chú thích:

(*): Thời điểm trở thành cổ đông lớn là 14/03/2017.

(**): Danh sách cổ đông tại ngày 27/03/2025 do VSDC cung cấp.

(***): Giả sử Cổ đông lớn, Người có liên quan của cổ đông lớn sở hữu cổ phần SSH và đều thực hiện hoán đổi toàn bộ số cổ phiếu SSH đang sở hữu để lấy cổ phiếu KSF.

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty với cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn:

  Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I

- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

- 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:

  Thông tin chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4

3. Thông tin về Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

3.1. *Hội đồng quản trị*

Hiện tại Hội đồng quản trị có 05 thành viên, thông tin chi tiết như sau:

Bảng 34: Danh sách Hội đồng quản trị đương nhiệm

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Jun Sungbae	Thành viên HĐQT
3	Đỗ Văn Trường	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên HĐQT
5	Vũ Lê Hiếu	Thành viên độc lập HĐQT

Thông tin chi tiết:

3.1.1. Ông Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Đỗ Anh Tuấn
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 15/05/1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân - Công nghệ thông tin
- 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 11/2005 đến 08/2011	Ban Thi đua khen thưởng –	Viên chức/ Trưởng phòng

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
	Trung ương	Công nghệ thông tin, thuộc Trung tâm Tin học
Từ 08/2011đến 08/2020	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chủ tịch HĐQT
Từ 04/2016 đến 05/2023 và Từ 02/2024 đến 06/2024	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chủ tịch HĐQT
Từ 05/2023 đến 02/2024		Thành viên HĐQT
Từ 07/2016 đến 09/2021	Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Giám đốc/Chủ tịch HĐTV
Từ 04/2017 đến 09/2021	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Giám đốc
Từ 04/2019 đến 06/2022	Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG	Chủ tịch HĐQT
Từ 05/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chủ tịch HĐQT
Từ 06/2021 02/2025	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chủ tịch HĐQT
Từ 02/2025 đến 12/04/2024		Thành viên HĐQT
Từ 12/04/2024 đến nay		Phó Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2020 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2018 đến 05/2020 Từ 08/2020 đến 03/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chủ tịch HĐQT
Từ 12/2019 đến 04/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud)	Chủ tịch HĐQT
Từ 10/2021 đến 05/2023	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chủ tịch HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chủ tịch HĐQT
Từ 03/2021 đến 08/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Chủ tịch HĐQT
Từ 13/04/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phó Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes.
+ Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
+ Phó Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
  + Sở hữu cá nhân: 162.721.860 cổ phần (tương đương 54,24% số cổ phần đang lưu hành)
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
  + Sở hữu của người có liên quan: 754.324 cổ phần (tương đương 0,25% số cổ phần đang lưu hành).

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đỗ Minh Phương	Con gái	88.744	0,030%
2	Đỗ Văn Trường	Em trai	221.860	0,074%
3	Lê Thị Tuyết	Em dâu	221.860	0,074%
4	Đỗ Thị Hồng Nhung	Em gái	221.860	0,074%
Tổng cộng			**754.324**	**0,252%**

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Mối quan hệ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đỗ Văn Trường	Thành viên HĐQT	Em trai	221.860	0,074%
Tổng cộng				**221.860**	**0,074%**

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Đỗ Anh Tuấn và những người có liên quan của Ông Đỗ Anh Tuấn:

Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý I năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	240.000.000	-	-
2	Tiền lương	-	6.000.000.000	1.500.000.000
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4*

3.1.2. Ông Jun Sungbae - Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Jun Sungbae
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 23/04/1985
- Quốc tịch: Hàn Quốc
- Dân tộc: Hàn Quốc
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Certified tax accountant, CFA level 2
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 12/2009 đến 02/2010 Từ 12/2011 đến 02/2012	Cơ quan Thuế Quốc gia Hàn Quốc	Nhóm dịch vụ khách hàng (Thuế thu nhập & thuế khấu trừ)
Từ 01/2011 đến 05/2011	Tòa án Thuế Hàn Quốc	Trợ lý thẩm phán thuế (Thực tập)
Từ 01/2013 đến 07/2018	Springmount Services, Úc	Giám sát quản lý tòa nhà
Từ 01/2022 đến 04/2023	KS Finance, Việt Nam	Giám đốc bán hàng (Quốc tế)
Từ 04/2023 đến 04/2025	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phó giám đốc phụ trách kinh doanh quốc tế
Từ 07/2024 đến 02/2025	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Noble	Thành viên HĐQT
Từ 02/2025 đến 03/2025		Chủ tịch HĐQT
Từ 03/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển	Tổng Giám đốc

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 12/04/2025 đến nay	Sunshine Homes	Thành viên HĐQT
Từ 26/04/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thành viên HĐQT

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  + Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Jun Sungbae và những người có liên quan Ông Jun Sungbae:

Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý I năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	-	-	-
2	Tiền lương	-	-	-
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4*

3.1.3. Ông Đỗ Văn Trường - Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Đỗ Văn Trường
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 01/05/1979

- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân công nghệ điện tử - viễn thông
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 12/2016 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Tổng Giám đốc
Từ 11/2019 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Marina 2	Tổng Giám đốc
Từ 10/2020 đến 02/2021	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2018 đến 05/2020	Công ty Cổ phần Roman E&C	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2018 đến 05/2020	Công ty Cổ phần Yamato E&C	Chủ tịch HĐQT
Từ 09/2018 đến 05/2020	Công ty Cổ phần Sunshine Marina	Thành viên HĐQT
Từ 01/2016 đến 09/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	Tổng Giám đốc
Từ 03/2017 đến nay	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Tổng Giám đốc
Từ 09/2020 đến nay		Chủ tịch HĐQT
Từ 01/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Tổng Giám đốc
Từ 08/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Tổng Giám đốc
Từ 05/2023 đến 02/2024 Từ 06/2024 đến nay		Chủ tịch HĐQT
Từ 02/2024 đến 06/2024		Thành viên HĐQT
Từ 11/2018 đến nay	Công ty Cổ phần S'School	Tổng Giám đốc
Từ 11/2018 đến 08/2022	Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas	Tổng Giám đốc
Từ 12/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Thành viên HĐQT
Từ 12/2018 đến nay		Phó Tổng giám đốc
Từ 04/2021 đến nay		Thành viên HĐQT
Từ 01/2017 đến 11/2023	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phó Tổng Giám đốc
Từ 01/2017 đến 03/2017	Công ty TNHH dịch vụ thương mại S-mart	Tổng giám đốc
Từ 08/2017 đến 08/2020	Công ty TNHH dịch vụ thương mại S-mart	Tổng giám đốc

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 03/2021 đến 06/2022	Công ty Cổ phần Sunshine Landcape	Tổng giám đốc
Từ 05/2020 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phó Tổng Giám đốc
Từ 11/2019 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Marina 2	Tổng Giám đốc
Từ 11/2019 đến 05/2022	Công ty Cổ phần Marina 3	Tổng Giám đốc
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Chủ tịch HĐQT
Từ 09/2020 đến nay		Giám đốc
Từ 06/2020 đến nay	Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	Phó Tổng Giám đốc
Từ 09/2021 đến nay	Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Giám đốc
Từ 09/2021 đến 03/2023		Chủ tịch HĐTV
Từ 09/2020 đến nay	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chủ tịch HĐTV/Tổng Giám đốc
Từ 08/2020 đến 04/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Tổng Giám đốc
Từ 04/2021 đến 07/2022		Phó Chủ tịch HĐQT
Từ 07/2022 đến nay		Chủ tịch HĐQT
Từ 10/2023 đến nay	Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh	Tổng Giám đốc
Từ 01/03/2025 đến 25/03/2025	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Tổng Giám đốc
Từ 04/2024 đến nay		Thành viên HĐQT
Từ 03/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Giám đốc
Từ 03/2025 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Giám đốc
Từ 03/2025 đến nay	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Đỉnh	Phó Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị.
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  + Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – CTCP Sao Ánh Dương
  + Giám đốc – Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng
  + Tổng Giám đốc – CTCP Sunshine Cab
  + Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – CTCP Phát triển Tập đoàn Sunshine

+ Tổng Giám đốc – CTCP S''School
+ Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc – CTCP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
+ Phó Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes
+ Chủ tịch HĐQT/Giám đốc – CTCP Bất động sản Fulland
+ Tổng Giám đốc/Chủ tịch HĐTV – Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart
+ Phó Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Đầu tư Big Gain
+ Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
+ Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
+ Giám đốc – Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
+ Phó Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
+ Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
  + Sở hữu cá nhân: 221.860 cổ phần (tương đương 0,074% số cổ phần đang lưu hành)
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
  + Sở hữu của người có liên quan: 163.165.580 cổ phần (tương đương 54,39% số cổ phần đang lưu hành).

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đỗ Anh Tuấn	Anh trai	162.721.860	54,240%
2	Lê Thị Tuyết	Vợ	221.860	0,074%
3	Đỗ Thị Hồng Nhung	Em gái	221.860	0,074%
Tổng cộng			**163.165.580**	**54,388%**

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Mối quan hệ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Anh trai	162.721.860	54,24%
Tổng cộng				**162.721.860**	**54,24%**

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Đỗ Văn Trường và những người có liên quan của Ông Đỗ Văn Trường:

Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý I năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	-	2.440.000.000	-
2	Tiền lương	-	-	900.000.000
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4*

3.1.4. Bà Nguyễn Thị Phương Loan - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Thị Phương Loan
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 27/12/1985
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán Kiểm toán
- 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	HD Bank – Chi nhánh Hà Nội	Giao dịch viên
Từ 2010 đến 2017	Lienvietpost Bank - Hội sở chính	Chuyên viên kế toán

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 03/2018 đến 09/2023	Công ty cổ phần Giải trí Ánh Dương	Giám đốc
Từ 03/2018 đến nay		Thành viên HĐQT
Từ 2018 đến 05/2024	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trưởng ban kế toán
Từ 07/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Thành viên HĐQT
Từ 05/2019 đến 08/2023	Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	Chủ tịch HĐQT
Từ 10/2018 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Tổng Giám đốc
Từ 10/2020 đến 03/2025		Kế toán trưởng
Từ 05/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thành viên HĐQT
Từ 03/2025 đến nay		Tổng Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  + Thành viên HĐQT - CTCP Sunshine Sky Villa
  + Thành viên HĐQT - CTCP Giải trí Ánh Dương
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
- Sở hữu cá nhân: 10 cổ phần (tương đương 0,000003% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành).
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn

điều lệ với Bà Nguyễn Thị Phương Loan và những người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Phương Loan:

Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

TT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý I năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	71.612.903	-	-
2	Tiền lương	-	1.200.000.000	300.000.000
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4.*

3.1.5. Ông Vũ Lê Hiếu - Thành viên độc lập HĐQT

- Họ và tên: Vũ Lê Hiếu
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 27/08/1988
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 06/2014 đến 12/2018	Tập đoàn Geleximco – Công ty Cổ phần	Chuyên viên Ban tài chính
Từ 02/2019 đến 05/2020	Tập đoàn Vũ Gia – Công ty TNHH	Chuyên viên Ban đầu tư
Từ 05/2020 đến 03/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group	Chuyên viên Tài chính

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 04/2021 đến 05/2021	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chuyên viên Tài chính
Từ 05/2021 đến 10/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chuyên viên Tài chính
Từ 10/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chuyên viên Ban quản lý công ty đại chúng
Từ 12/2023 đến 25/04/2025	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Người phụ trách quản trị công ty
Từ 04/2024 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thành viên HĐQT độc lập

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
- Sở hữu cá nhân: 88.744 cổ phần (tương đương 0,02958% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành).
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Vũ Lê Hiếu và những người có liên quan của Ông Vũ Lê Hiếu:

Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

  + Phụ cấp, tiền lương và các lợi ích khác:

TT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý 1 năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	-	162.666.667	60.000.000
2	Tiền lương	-	-	-
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4.*

3.2. *Ban Kiểm soát*

Bảng 35: Danh sách Ban Kiểm soát đương nhiệm

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Đỗ Ngọc Anh	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên Ban Kiểm soát

Thông tin chi tiết:

3.2.1. Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Trưởng BKS

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thanh Huyền
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 23/09/1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 07/2004 đến 12/2004	Tổng Công ty Vận tải Hà Nội	Chuyên viên kiểm soát nội bộ
Từ 01/2005 đến 03/2010	Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam	Phó Giám đốc kiểm toán

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 04/2010 đến 12/2012	Công ty Kiểm toán APEC	Giám đốc kiểm toán
Từ 01/2013 đến 04/2013	Công ty Kiểm toán Tư vấn Tài chính Châu Á	Phó Tổng Giám đốc
Từ 05/2013 đến 01/2020	Công ty TNHH Tư vấn Kế toán Thuế Việt Nam	Giám đốc
Từ 02/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phó Ban Kiểm soát Nội bộ
Từ 02/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phó Ban Kiểm soát Nội bộ/Trưởng Ban Kiểm soát
Từ 03/2020 đến nay		Trưởng Ban kiểm soát
Từ 08/2020 đến 13/04/2025	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trưởng Ban kiểm soát
Từ 13/04/2025 đến nay		Thành viên Ban kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trưởng Ban kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trưởng Ban kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trưởng Ban kiểm soát
Từ 11/2020 đến nay	Công ty Cổ phần KS Group	Trưởng Ban kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Trưởng Ban Kiểm soát.
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  + Thành viên Ban kiểm soát Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
  + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Sunshine AM
  + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
  + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes
  + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần KS Group
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

+ Sở hữu cá nhân: 221.860 cổ phần (tương đương 0,074% số cổ phần đang lưu hành)
+ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
+ Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành).

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền và những người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền:

  Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý I năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	120.000.000	120.000.000	30.000.000
2	Tiền lương	-	-	-
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4.*

3.2.2. Bà Đỗ Ngọc Anh – Thành viên BKS

- Họ và tên: Đỗ Ngọc Anh
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 23/11/1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 02/2006 đến 10/2009	Công ty Cổ phần Xây dựng Bê tông Vĩnh Tuy	Phó Phòng kế toán
Từ 11/2009 đến 03/2011	Công ty Cổ phần Công nghệ mạng và Truyền thông (INFONET)	Kế toán tổng hợp
Từ 04/2011 đến 05/2018	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phương Nam	Kế toán trưởng
Từ 06/2018 đến 02/2019	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Kế toán trưởng
Từ 03/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Kế toán trưởng
Từ 07/2023 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Kế toán trưởng
Từ 11/2019 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư K8-Starlake	Kế toán trưởng
Từ 05/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thành viên Ban kiểm soát
Từ 25/04/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên Ban Kiểm soát.
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  + Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang
  + Kế toán trưởng - Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake
  + Kế toán trưởng - Công ty TNHH Đầu tư K8-Starlake
  + Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
  + Sở hữu cá nhân: 10 cổ phần (tương đương 0,000003% số cổ phần đang lưu hành)
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành).
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Đỗ Ngọc Anh và những người có liên quan của Bà Đỗ Ngọc Anh:

  Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý I năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	35.806.452	60.000.0000	15.000.000
2	Tiền lương	-	-	-
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4.*

3.2.3. Bà Vũ Thị Thúy Nga – Thành viên BKS

- Họ và tên: Vũ Thị Thúy Nga
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 23/11/1987
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 05/2010 đến 05/2013	Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ (AA)	Trưởng nhóm kiểm toán
Từ 09/2013 đến 05/2018	Tập đoàn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ CMC	Phụ trách Kiểm toán nội bộ - Ban Tài chính

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 06/2018 đến 09/2018	Công ty TNHH Dệt kim Viettex	Kế toán trưởng
Từ 01/2019 đến 09/2020	Tập đoàn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời (Sun Group)	Kiểm soát viên – Ban kiểm soát
Từ 09/2020 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Thương mại Thiên Hà	Chuyên viên Ban kiểm soát nội bộ
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên Ban Kiểm soát.
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
  + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành).
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Vũ Thị Thúy Nga và những người có liên quan của Bà Vũ Thị Thúy Nga:

Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý I năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	60.000.000	60.000.000	15.000.000
2	Tiền lương	-	-	-
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- 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 của Công ty: Không có.

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

Bảng 36: Danh sách Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đương nhiệm

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc
2	Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính
3	Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc phụ trách thiết kế và kiến trúc
4	Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc phụ trách nội thất và thi công hoàn thiện
5	Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh khu vực miền Nam
6	Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công nghiệp bán dẫn, điện tử
7	Hồ Đức Việt	Kế toán trưởng

Thông tin chi tiết:

3.3.1. Bà Nguyễn Thị Phương Loan – Tổng Giám đốc

Đã trình bày tại Mục VI.3.1.4.

3.3.2. Ông Cao Phi Hùng - Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính

- Họ và tên: Cao Phi Hùng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 25/03/1993
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Tài chính ngân hàng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 07/2016 đến 01/2019	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà	Chuyên viên Quản lý Khách hàng doanh nghiệp
Từ 02/2019 đến 01/2020	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chuyên viên Tài chính
Từ 01/2020 đến 09/2020	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chuyên viên Tài chính
Từ 10/2020 đến 09/2021	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chuyên viên Tài chính
Từ 10/2021 đến 03/2022	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Trưởng phòng Tài chính dự án
Từ 06/2022 đến 05/2024	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phó Ban Tài chính
Từ 05/2024 đến 02/2025		Giám đốc tài chính
Từ 06/2023 đến 02/2025	Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phó Tổng giám đốc
Từ 06/2023 đến nay		Thành viên HĐQT
Từ 03/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng giám đốc phụ trách tài chính

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

+ Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Cao Phi Hùng và những người có liên quan của Ông Cao Phi Hùng:

Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý I năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	-	-	-
2	Tiền lương	-	-	238.636.364
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4.*

3.3.3. Ông Lê Văn Nhỏ - Phó Tổng Giám đốc phụ trách thiết kế và kiến trúc

- Họ và tên: Lê Văn Nhỏ
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 09/07/1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 07/2006 đến 06/2011	Công ty Cổ phần Vinaconex R&D	Trưởng phòng thiết kế
Từ 08/2011 đến 10/2014	Tập đoàn Đại Dương	Trợ lý Chủ tịch HĐQT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 04/2015 đến 03/2025	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng giám đốc
Từ 03/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Design	Chủ trì thiết kế Concept
Từ 03/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng giám đốc phụ trách thiết kế và kiến trúc

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc phụ trách thiết kế và kiến trúc
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

+ Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Lê Văn Nhỏ và những người có liên quan của Ông Lê Văn Nhỏ:

Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý I năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	-	-	-
2	Tiền lương	-	-	-
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.

- 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 của Công ty: Không có

3.3.4. Ông Nguyễn Thanh Hưng - Phó Tổng Giám đốc phụ trách nội thất và thi công hòa thiện

- Họ và tên: Nguyễn Thanh Hưng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 09/08/1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2005 đến 2008	Công ty Cổ phần Tháng 8	Phó Giám đốc
Từ 2008 đến 2011	Tập đoàn Bitexco - Công ty Cổ phần Minh Tiến	Trưởng Phòng thiết kế
Từ 2011 đến 2017	Công ty Cổ phần BZ Vietnam	Giám đốc
Từ 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trưởng Ban Quản lý xây dựng hoàn thiện
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần S-Decoro	Thành viên HĐQT/Tổng Giám Đốc
Từ 10/2020 đến 05/2023	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thành viên HĐQT
Từ 03/2025 đến nay		Phó Tổng giám đốc phụ trách nội thất và thi công hoàn thiện
Từ 01/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Marina 1	Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc
Từ 02/2023 đến nay	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phó Tổng Giám đốc
Từ 12/2024 đến nay	Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Chủ tịch

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc phụ trách nội thất và thi công hoàn thiện

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

  + Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần S-Decoro

  + Chủ tịch - Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát

  + Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc - CTCP Sunshine Marina 1

  + Phó Tổng giám đốc – Công ty TNHH Dynamic Innovation

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- Sở hữu cá nhân: 221.860 cổ phần (tương đương 0,074% số cổ phần đang lưu hành)

- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)

- Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

  + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Thanh Hưng và những người có liên quan của Ông Nguyễn Thanh Hưng:

  Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý 1 năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	48.387.097	-	-
2	Tiền lương	-	-	-
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4.*

3.3.5. Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung - Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh khu vực miền Nam

- Họ và tên: Nguyễn Thụy Hoàng Dung

- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 31/07/1980
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh Doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2003 đến 2007	BITEXCO CO.,LTD. - THE MANOR	Nhân viên Kinh Doanh
Từ 05/2008 đến 01/2011	CUSHMAN & WAKEFIELD VIETNAM	Trưởng Phòng Kinh Doanh
Từ 01/2011 đến 07/2015	KEPPEL LAND VIET NAM	Trưởng Phòng Kinh Doanh
Từ 07/2015 đến 07/2016	EMPIRE CITY LLC	Quản Lý Cấp Cao phụ trách Kinh Doanh Tiếp Thị
Từ 07/2016 đến 10/2019	KUSTO GROUP	Giám Đốc Kinh Doanh
Từ 10/2019 đến 12/2020	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phó Tổng Giám đốc
Từ 05/2021 đến 08/2022	Công Ty Futaland	Phó Tổng Giám đốc
Từ 08/2022 đến 03/2024	Công Ty Futaland	Tổng Giám đốc
Từ 07/2024 đến 02/2025	Công ty Cổ phần Realty Holding	Phó Tổng Giám đốc
Từ 16/06/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh khu vực miền Nam

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh khu vực miền Nam
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không

+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

  + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung và những người có liên quan của Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung:

  Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý 1 năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	-	-	-
2	Tiền lương	-	-	-
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4.*

3.3.6. Ông Đinh Chí Hiếu - Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công nghiệp bán dẫn, điện tử

- Họ và tên: Đinh Chí Hiếu
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 26/05/1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Tiến sĩ Viễn thông

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/1999 đến 06/2015	Cục Tần số vô tuyến điện, Bộ Thông tin và Truyền thông	Chuyên viên
Từ 06/2015 đến 10/2016	Cục Viễn thông, Bộ Thông tin và Truyền thông	Chuyên viên
Từ 11/2016 đến 06/2020	Văn phòng Bộ, Bộ Thông tin và Truyền thông	Chuyên viên chính, Trợ lý Thứ trưởng
Từ 06/2020 đến 02/2021	Tổng công ty Công nghiệp công nghệ cao Viettel, Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội	Kỹ sư hệ thống
Từ 02/2021 đến 06/2021	Công ty TNHH Đầu tư SSF	Phó Tổng giám đốc
Từ 06/2021 đến nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Truyền thông và giải trí ODE	Chủ tịch HĐQT
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Tổng giám đốc
Từ 09/2021 đến 10/2021		Thành viên HĐQT
Từ 10/2021 đến 12/2021		Chủ tịch HĐQT
Từ 12/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Tổng giám đốc
Từ 12/2021 đến 05/2023		Thành viên HĐQT
Từ 05/2023 đến nay		Chủ tịch HĐQT
Từ 06/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phó giám đốc
Từ 03/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công nghiệp bán dẫn, điện tử
Từ 05/2025 đến nay	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Giám đốc
Từ 05/2025 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phù Thượng	Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công nghiệp bán dẫn, điện tử
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud

+ Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet

+ Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud

+ Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE

+ Giám đốc - Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear

+ Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

+ Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Đinh Chí Hiếu và những người có liên quan của Ông Đinh Chí Hiếu:

Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý I năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	-	-	-
2	Tiền lương	-	-	-
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4.*

3.3.7. Ông Hồ Đức Việt – Kế toán trưởng

- Họ và tên: Hồ Đức Việt
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 05/06/1990
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán doanh nghiệp
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 08/2012 đến 10/2016	Công ty Kiểm toán Quốc tế Unistars	Trợ lý kiểm toán viên
Từ 11/2016 đến 05/2018	CTCP Tập đoàn Mường Thanh	Trưởng phòng thuế & tài sản
Từ 06/2018 đến 06/2024	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Kế toán trưởng
Từ 04/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Thành viên HĐQT
Từ 04/2024 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Kế toán trưởng
Từ 05/2025 đến nay	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phó Tổng giám đốc

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Tổ chức phát hành: Kế toán trưởng
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng tại các Công ty:
  + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
  + Phó Tổng giám đốc – Công ty TNHH Dynamic Innovation
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
  + Sở hữu cá nhân: 455.060 cổ phần (tương đương 0,152% số cổ phần đang lưu hành)
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành)
  + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần (tương đương 0% số cổ phần đang lưu hành).
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
  + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Hồ Đức Việt và những người có liên quan của Ông Hồ Đức Việt:

    Thông tin chi tiết trình bày tại Phụ lục I.

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

STT	Nội dung	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Quý 1 năm 2025 (đồng)
1	Thù lao	-	-	-
2	Tiền lương	-	1.750.000.000	750.000.000
3	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- 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 của Công ty: *Thông tin Chi tiết trình bày tại Mục VI.3.4.*

3.4. ***Lợi ích liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát, thành viên Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng tại các doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Sunshine Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Sunshine Group***

STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính của doanh nghiệp	Mối quan hệ của doanh nghiệp với người có liên quan của SSG
1	CTCP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	- Xây dựng nhà để ở - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội	- Ông Đỗ Anh Tuấn là Chủ tịch HĐQT - Ông Đỗ Văn Trường là Phó Tổng giám đốc - Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng Ban kiểm soát
2	CTCP Tập đoàn Xây dựng SCG	- Xây dựng nhà để ở - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các thành phố lớn - Sản phẩm, dịch vụ: xây dựng các dự án chung cư, biệt thự, liền kề…	- Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT - Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT - Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Thành viên Ban kiểm soát - Ông Hồ Đức Việt là Thành viên HĐQT
3	CTCP Phát triển	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản trung và cao cấp	- Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn

STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính của doanh nghiệp	Mối quan hệ của doanh nghiệp với người có liên quan của SSG
	Sunshine Homes	- Địa bàn hoạt động: Thành phố Hà Nội - Sản phẩm, dịch vụ: chung cư, biệt thự, liền kề	- Ông Jun Sungbae là Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
4	CTCP Sao Ánh Dương	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản trung và cao cấp - Địa bàn hoạt động: Thành phố Hà Nội - Sản phẩm, dịch vụ: chung c	- Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc
5	Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản trung và cao cấp - Địa bàn hoạt động: Thành phố Hà Nội - Sản phẩm, dịch vụ: chung cư	- Ông Đỗ Văn Trường là Giám đốc
6	CTCP Sunshine Cab	- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt) - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội - Sản phẩm, dịch vụ: cho thuê xe ô tô	- Ông Đỗ Văn Trường là Tổng Giám đốc
7	CTCP Phát triển Tập đoàn Sunshine	- Kinh doanh bất động sản - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội	- Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
8	CTCP S''School	- Giáo dục tiểu học - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội	- Ông Đỗ Văn Trường là Tổng Giám đốc
9	CTCP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Quản lý bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý) - Địa bàn hoạt động: TP. Hồ Chí Minh	- Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
10	CTCP Bất động sản Fulland	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản cao cấp - Địa bàn hoạt động: Thành phố Hà Nội - Sản phẩm, dịch vụ: Căn hộ cao cấp,	- Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Giám đốc

STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính của doanh nghiệp	Mối quan hệ của doanh nghiệp với người có liên quan của SSG
		khách sạn	
11	Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản cao cấp - Địa bàn hoạt động: TP. Hồ Chí Minh - Sản phẩm, dịch vụ: chung cư	- Ông Đỗ Văn Trường là Phó Tổng Giám đốc
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản cao cấp - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội - Sản phẩm, dịch vụ: chung cư	- Ông Đỗ Văn Trường là Giám đốc
13	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản cao cấp - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội - Sản phẩm, dịch vụ: chung cư	- Ông Đỗ Văn Trường là Giám đốc
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản cao cấp - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội - Sản phẩm, dịch vụ: chung cư	- Ông Đỗ Văn Trường là Phó Giám đốc - Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng Ban kiểm soát
15	Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh	- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản cao cấp - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội - Sản phẩm, dịch vụ: biệt thự, liền kề	- Ông Đỗ Văn Trường là Tổng Giám đốc
17	Công ty Cổ phần Sunshine AM	- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội	- Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng Ban kiểm soát
18	Công ty Cổ phần KS Group	- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội	- Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng Ban kiểm soát
19	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	- Xây dựng nhà để ở - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội	- Bà Đỗ Ngọc Anh là Kế toán trưởng

STT	Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính của doanh nghiệp	Mối quan hệ của doanh nghiệp với người có liên quan của SSG
20	Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	- Kinh doanh bất động sản - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội	- Bà Đỗ Ngọc Anh là Kế toán trưởng
21	Công ty TNHH Đầu tư K8-Starlake	- Kinh doanh bất động sản - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội	- Bà Đỗ Ngọc Anh là Kế toán trưởng
22	Công ty Cổ phần S-Decoro	- Kinh doanh trong lĩnh vực Kiến trúc, Thiết kế thi công xây dựng/hoàn thiện, nội thất - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các thành phố lớn - Sản phẩm, dịch vụ: + Tư vấn, thiết kế kiến trúc hoàn thiện và nội thất + Sản xuất và Kinh doanh Nội thất + Thi công Xây dựng/Hoàn thiện + Xuất - Nhập khẩu và bán lẻ hàng nội thất, Gia dụng và hàng hoá khác	- Ông Nguyễn Thanh Hưng là Tổng Giám đốc/ Thành viên HĐQT
23	CTCP Sunshine Marina 1	- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội	- Ông Nguyễn Thanh Hưng là Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc
24	Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	- Kinh doanh bất động sản - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội	- Ông Nguyễn Thanh Hưng là Chủ tịch
25	Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	- Kinh doanh dịch vụ viễn thông - Địa bàn hoạt động: TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các thành phố lớn - Sản phẩm, dịch vụ: hệ thống kích sóng điện thoại (IBS) ở các toà nhà	- Ông Đinh Chí Hiếu là Phó Giám đốc
26	Công ty TNHH Dynamic Innovation	- Kinh doanh bất động sản - Địa bàn hoạt động: TP. Hồ Chí Minh - Sản phẩm, dịch vụ: chung cư	- Ông Nguyễn Thanh Hưng là Phó Tổng giám đốc - Ông Hồ Đức Việt là Phó Tổng Giám đốc

(Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)

3.5. *Phương án kiểm soát xung đột lợi ích*

Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và người quản lý khác có nghĩa vụ thông báo cho Hội đồng Quản trị tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Nghị định số 155/2020/ND-CP và các văn bản pháp luật liên quan, bao gồm 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.

Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và người quản lý khác 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 chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó 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, Sunshine Group thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và người quản lý khác không được biểu quyết tại các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị thông qua các giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên trong đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

VII. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CỔ PHẦN ĐƯỢC HOÁN ĐỔI

1. Thông tin chung về công ty đại chúng (CTCP Phát triển Sunshine Homes, "SSH")

1.1. Thông tin chung về SSH

- Tên đầy đủ	: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
- Tên viết bằng tiếng nước ngoài	: SUNSHINE HOMES DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt	: SSH
- 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	: https://ssh.vn/
- Người đại diện theo pháp luật	: Ông **JUN SUNGBAE** – Tổng Giám đốc
- Giấy CNĐKDN	: 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, do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 19/03/2025
- Vốn điều lệ đăng ký	: 3.750.000.000.000 *(Ba nghìn bảy trăm năm mươi tỷ)* đồng
- Vốn thực góp	: 3.750.000.000.000 *(Ba nghìn bảy trăm năm mươi tỷ)* đồng
- Mã cổ phiếu	: SSH
- Sàn giao dịch	: Upcom
- Ngành nghề kinh doanh chính	: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê - Mã ngành: 6810 Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Không bao gồm ngành nghề đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)

1.2. Quá trình hình thành và phát triển của SSH

Trải qua hơn 10 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. Tính đến thời điểm hiện tại, SSH đã phát triển rất nhiều Dự án mà chủ đầu tư là SSH, các công ty con/công ty liên kết, công ty có cổ phần, vốn góp của SSH/công ty con của SSH, bao gồm các dự án tiêu biểu như: Sunshine Center, Sunshine City Hà Nội, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tay Thang Long, Sunshine Green Iconic,.

Các mốc lịch sử hình thành phát triển của Công ty:

Năm	Những cột mốc 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	• Ngày 15/01/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. • Ngày 05/02/2016, Công ty được Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với vốn điều lệ là 500 tỷ. • 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. • Tháng 09/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (nay là Công ty Cổ phần Phát triển 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 (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine). • 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.
2018	• Tháng 12/2018, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng.
2019	• Tháng 11/2019: 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. • 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.
2020	• Ngày 09/01/2020, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine thỏa thuận hợp tác sử dụng nền tảng Sunshine App - nền tảng mua bán, đầu tư, kinh doanh BĐS. • Tháng 3/2020, Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển 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. • 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 TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát trở thành công ty con của Công ty từ

Năm	Những cột mốc quan trọng
	ngày 30/10/2020. Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát là công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (chủ đầu tư Dự án Sunshine City).
2021	• Ngày 15/06/2021, Công ty trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 2853/UBCK-GSĐC của UBCKNN. • 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". • 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. • Ngày 10/12/2021, chào bán thêm 125.000.000 cổ phiếu ra công chúng dưới hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu. • Trong năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát, nâng mức sở hữu tại công ty này lên 100%.
2022	• Ngày 21/01/2022, Sunshine Homes đã hoàn tất đợt chào bán, báo cáo kết quả chào bán đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra thông báo về kết quả chào bán vào ngày 25/01/2022. Qua đó Sunshine Homes đã chào bán thêm thành công 125 triệu cổ phiếu SSH ra công chúng với hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu, đưa số lượng cổ phiếu SSH chính thức giao dịch trên sàn chứng khoán lên 375 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 2.500 tỷ đồng lên 3.750 tỷ đồng. • Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (chủ đầu tư dự án Sunshine Capital Tay Thang Long) chính thức trở thành công ty con của Sunshine Homes kể từ ngày 16/2/2022. • Ngày 27/4/2022, Công ty đã có Nghị quyết HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.900.000 cổ phần tương ứng 51,3% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (chủ đầu tư dự án Sunshine Garden, Sunshine Palace), qua đó Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương trở thành công ty con của Sunshine Homes. • Ngày 18/6/2022, Sunshine Homes tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022, thông qua nhiều nghị quyết quan trọng đối với hoạt động của Công ty. • Về kết quả kinh doanh năm 2022: doanh thu đạt 79,88% và lợi nhuận sau thuế đạt 82,32% kế hoạch đề ra năm 2022.
2023	• Ngày 22/12/2023, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 45% vốn điều lệ (tương ứng 4.500.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (chủ đầu tư dự án Sunshine Wonder Villas – nay là Noble Palace Tay Ho) từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine)

Năm	Những cột mốc quan trọng
	với giá chuyển nhượng là 450.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.
2024	• Năm 2024, Công ty đã vinh dự được vinh doanh trong Top Thương hiệu Mạnh – Phát triển bền vững năm 2024 trong Chương trình Thương hiệu Mạnh Việt Nam lần thứ 21 do Tạp chí Kinh tế Việt Nam – VnEconomy – Vietnam Economic Times tổ chức • Ngày 03/12/2024, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 99,115% vốn góp (tương ứng 40.637.308 cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên từ Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát (bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con gián tiếp của Công ty) với giá chuyển nhượng là 542.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên (chủ đầu tư dự án Sunshine Green Iconic) trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

2. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của SSH

2.1. Công ty mẹ:

Không có.

2.2. Công ty con

Công ty con trực tiếp:

❖ **Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát**

+	Tên công ty	:	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
+	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 9 ngày 01/04/2025
+	Hoạt động kinh doanh chính	:	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
+	Vốn điều lệ đã đăng ký	:	4.145.000.000.000 đồng
+	Vốn điều lệ thực góp	:	4.145.000.000.000 đồng
+	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại SSH	:	0%

+	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của SSH tại công ty này	:	100%

❖ **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La**

+	Tên công ty	:	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
+	Địa chỉ	:	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.
+	Giấy chứng nhận ĐKDN số	:	0107565651 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/09/2016 thay đổi lần thứ 5 ngày 12/12/2024
+	Hoạt động kinh doanh chính	:	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
+	Vốn điều lệ đã đăng ký	:	780.000.000.000 đồng
+	Vốn điều lệ thực góp	:	780.000.000.000 đồng
+	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại SSH	:	0%
+	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của SSH tại công ty này	:	97,00%

❖ **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên**

+	Tên công ty	:	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
+	Địa chỉ	:	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
+	Giấy chứng nhận ĐKDN số	:	0108715437 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/04/2019 thay đổi lần thứ 7 ngày 07/03/2025
+	Hoạt động kinh doanh chính	:	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
+	Vốn điều lệ đã đăng ký	:	410.000.000.000 đồng
+	Vốn điều lệ thực góp	:	410.000.000.000 đồng
+	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại SSH	:	0%
+	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của SSH tại công ty này	:	99,12%

❖ **Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương**

+	Tên công ty	: Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
+	Địa chỉ	: SH03-01, Tòa R3 dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội
+	Giấy chứng nhận ĐKDN số	: 0101358793 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/04/2003 thay đổi lần thứ 21 ngày 25/12/2024
+	Hoạt động kinh doanh chính	: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
+	Vốn điều lệ đã đăng ký	: 1.150.000.000.000 đồng
+	Vốn điều lệ thực góp	: 1.150.000.000.000 đồng
+	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại SSH	: 0%
+	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của SSH tại công ty này	: 51,30%

Công ty con gián tiếp:

❖ **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)**

+	Tên công ty	: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
+	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 & Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/09/2016 thay đổi lần thứ 6 ngày 21/04/2025
+	Hoạt động kinh doanh chính	: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
+	Vốn điều lệ đã đăng ký	: 1.000.000.000.000 đồng
+	Vốn điều lệ thực góp	: 1.000.000.000.000 đồng
+	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty này tại SSH	: 0%
+	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của SSH tại công ty này	: 94,00%

3. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

3.1. Cổ phiếu phổ thông

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 375.000.000 cổ phiếu;
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 375.000.000 cổ phiếu;
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu;
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành (theo mệnh giá): 3.750.000.000.000 đồng.

Bảng 37: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 13/03/2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông (người)	Số cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	**Trong nước**	**205**	**374.999.765**	**99,99994%**
1.1	*Tổ chức*	2	2.524.681	0,67325%
1.2	*Cá nhân*	203	372.475.084	99,32669%
2	**Nước ngoài**	**3**	**235**	**0,00006%**
2.1	*Tổ chức*	1	100	0,00003%
2.2	*Cá nhân*	2	135	0,00004%
2.3	*Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ*	0	0	0%
3	**Cổ phiếu quỹ**	-	-	**0%**
	Tổng cộng	**208**	**375.000.000**	**100%**

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 13/03/2025 do VSDC cung cấp)

3.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

3.3. Các loại chứng khoán khác

Không có.

4. Hoạt động kinh doanh

4.1. Sản phẩm, dịch vụ chính

4.1.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản có kinh nghiệm và uy tín tại Việt Nam. Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung vào phát triển phân khúc bất động sản cao cấp với 4 dòng sản phẩm chính là: 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 bất động sản của SSH luôn hướng tới nét đẹp sang trọng và tinh tế, hơn cả đó là trách nhiệm với cộng đồng, xã hội, tạo nên một diện mạo mới cho đô thị Việt Nam. Không dừng lại ở các sản phẩm chung cư cao cấp, SSH còn phát triển tổ hợp khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại quốc tế, khu vui chơi giải trí,... nơi tôn vinh không gian sống hoàn hảo và trải nghiệm đẳng cấp của giới thượng lưu.

Trong đó, dự án tiêu biểu do Công ty đầu tư trực tiếp có thể kể đến như 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, 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 và đưa vào sử dụng 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.

Cho đến thời điểm hiện tại, Công ty và các công ty con đã hoàn thành đưa vào sử dụng 06 dự án gồm: Sunshine Center, Sunshine Palace, Sunshine Garden, Sunshine City Hà Nội, Sunshine Capital Tay Thang Long, Sunshine Green Iconic. Đây đều là các dự án bất động sản chiến lược, có quỹ đất sạch, pháp lý minh bạch và tiềm năng phát triển lớn, khẳng định đẳng cấp của Công ty. Hơn nữa, Công ty luôn phát huy thế mạnh sản phẩm về bất động sản công nghệ gắn với yếu tố xanh sinh thái để phục vụ cho người dùng thực. Công ty đã và đang trang bị vào dự án của mình các sản phẩm như: Nhà thông minh (Smart Homes), bãi đỗ xe thông minh (Smart Parking), hệ thống bảo mật thông minh (Smart Securities), quản trị dữ liệu thông minh (Smart Management), công nghệ nhận diện face ID, ..., đưa các tiện ích xanh – sinh thái vào không gian sống của từng sản phẩm bất động sản cụ thể và không gian chung cho cả khu dân cư chuỗi dự án mang thương hiệu Sunshine, giúp tối ưu hóa mọi tiện ích cho khách hàng.

Vai trò của SSH tại các dự án: SSH là chủ đầu tư trực tiếp dự án hoặc đầu tư gián tiếp các dự án thông qua việc sở hữu cổ phần tại các công ty chủ đầu tư dự án; cử người tham gia đại diện phần vốn góp tại một số công ty chủ đầu tư dự án, cụ thể như sau:

Thông tin một số Dự án do SSH/ Công ty con của SSH làm chủ đầu tư

TT	Tên dự án	Tổng mức vốn đầu tư	Chủ đầu tư dự án	Mối quan hệ của SSH tại Công ty là Chủ đầu tư dự án		Tình trạng
				Sở hữu	Người đại diện phần vốn	
1	Sunshine Center	~ 1.817 tỷ đồng	SSH, Công ty TNHH Mai Trang	SSH liên danh đầu tư với Công ty TNHH Mai Trang	SSH là chủ đầu tư trực tiếp	Đã bàn giao và đi vào sử dụng

TT	Tên dự án	Tổng mức vốn đầu tư	Chủ đầu tư dự án	Mối quan hệ của SSH tại Công ty là Chủ đầu tư dự án		Tình trạng
				Sở hữu	Người đại diện phần vốn	
2	Sunshine City Hà Nội	~ 5.434 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	SSH sở hữu gián tiếp 94% Công ty chủ đầu tư dự án thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Ông Đỗ Văn Trường - Chủ tịch HĐQT là đại diện phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Đã bàn giao đưa vào sử dụng
3	Sunshine Garden	~ 2.832 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	SSH sở hữu trực tiếp 51,3% Công ty chủ đầu tư dự án	Ông Nguyễn Xuân Anh -Chủ tịch HĐQT là đại diện phần vốn góp	Đã bàn giao đưa vào sử dụng
4	Sunshine Palace	~ 958 tỷ đồng	Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	SSH sở hữu trực tiếp 51,3% Công ty chủ đầu tư dự án	Ông Nguyễn Xuân Anh -Chủ tịch HĐQT là đại diện phần vốn góp	Đã bàn giao đưa vào sử dụng
5	Sunshine Capital Tay Thang Long	~ 605 tỷ đồng	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	SSH sở hữu trực tiếp 97% Công ty chủ đầu tư dự án	Ông Nguyễn Xuân Anh -Chủ tịch HĐQT là đại diện phần vốn góp	Đã bàn giao đưa vào sử dụng
6	Sunshine Green Iconic	~ 1.738 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	SSH sở hữu trực tiếp 99,12% Công ty chủ đầu tư dự án	Ông Nguyễn Xuân Anh -Chủ tịch HĐQT là đại diện phần vốn góp	Đã bàn giao đưa vào sử dụng

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

Hình ảnh một số dự án do Công ty/Công ty con phát triển/liên kết phát triển

Sunshine Center

Sunshine City Hà Nội

Sunshine Garden

Sunshine Palace

Sunshine Capital Tay Thang Long

Sunshine Green Iconic

4.1.2. Hoạt động Dịch vụ cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ và tầng hầm

Bên cạnh hoạt động kinh doanh chính là phát triển kinh doanh các dự án bất động sản, Công ty triển khai các hoạt động dịch vụ cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại. Đây là hướng đi mới đầy triển vọng của Công ty nhằm tận dụng kinh nghiệm đầu tư, sự am hiểu chuyên sâu của đội ngũ nhân sự với mong muốn đóng góp vào sự phát triển chung của ngành kinh doanh bất động sản.

Công ty chủ yếu cung cấp dịch vụ cho thuê diện tích sàn thương mại, căn hộ, tầng hầm, ...tập trung vào các dự án bất động sản mà Công ty đang triển khai. Với xu hướng chuyển vào các trung tâm thương mại của các đơn vị bán lẻ, đặc biệt là các thương hiệu quốc tế và xu hướng phát triển đầu tư căn hộ cho thuê như hiện nay, trong quá trình triển khai, Công ty đang tiếp tục từng bước mở rộng thêm các dịch vụ khác liên quan như khách sạn, resort,...

4.1.3. Các dịch vụ khác

Nhằm đa dạng hóa nguồn doanh thu và tận dụng những nguồn lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty còn cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà, quản lý dự án của các chủ đầu tư dự án khác, cho thuê biệt thự,....

4.2. Thị trường hoạt động

Địa bàn kinh doanh của CTCP Phát triển Sunshine Homes hướng đến là toàn bộ lãnh thổ Việt Nam. Hiện nay, Công ty đang tập trung phát triển các dự án lớn tại Hà Nội, Huế và Phan Thiết. Đây là các thị trường bất động sản quan trọng và thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư trên cả nước.

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.

4.3. Tình hình hoạt động kinh doanh

4.3.1. Cơ cấu doanh thu

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty thực hiện triển khai Dự án và tổ chức bán hàng cho các khách hàng thông qua đội ngũ bán hàng trực tiếp của công ty, đại lý môi giới và cộng tác viên. Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận từ hoạt động bán căn hộ sau khi đã hoàn tất việc bàn giao.

Bảng 38: Cơ cấu doanh thu (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2023		Năm 2024		Tăng trưởng		Quý 1 năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ trọng %
Doanh thu phí quản lý dự án	87.545	91,17	101.646	88,63	14.101	16,11	25.520	94,44
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	0,00	8.292	7,23	8.292	-	300	1,11

CHỈ TIÊU	Năm 2023		Năm 2024		Tăng trưởng		Quý I năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ trọng %
Doanh thu dịch vụ quản lý toà nhà	445	0,46	-	0,00	(445)	(100)	-	0,00
Doanh thu khác	8.035	8,37	4.748	4,14	(3.287)	(40,91)	1.201	4,45
Tổng cộng	**96.024**	**100**	**114.686**	**100**	**18.661**	**19,43**	**27.021**	**100**

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý I năm 2025 của SSH)

Năm 2023 và năm 2024, doanh thu của Công ty mẹ đạt lần lượt là 96,02 tỷ đồng và 114,69 tỷ đồng. Từ năm 2023, Công ty mẹ tập trung vào định hướng chiến lược bán hàng cho các dự án của công ty con nên doanh thu chủ yếu từ hoạt động quản lý dự án với giá trị năm 2023 và 2024 lần lượt là 87,5 tỷ đồng và 101,65 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu (trên 88%). Doanh thu từ dịch vụ quản lý tòa nhà chiếm tỷ trọng nhỏ (dưới 1%) và không phát sinh, trong khi doanh thu khác (gồm doanh thu từ cho thuê ô tô, cho thuê biệt thự, ...) có xu hướng giảm cả về giá trị và tỷ trọng trong tổng doanh thu trong năm 2024.

Quý I/2025, doanh thu của Công ty mẹ đạt 27,02 tỷ đồng, trong đó doanh thu phí quản lý dự án đạt 25,52 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 94,44% tổng doanh thu; doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 300 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 1,11% tổng doanh thu; doanh thu khác đạt 1,2 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 4,45% tổng doanh thu.

Bảng 39: Cơ cấu doanh thu (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2023		Năm 2024		Tăng trưởng		Quý I năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ trọng %
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.869.793	98,92	2.909.431	99,17	39.638	1,38	180.732	96,69
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	12.012	0,41	18.431	0,63	6.419	53,44	3.965	2,12
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	9.562	0,33	3.468	0,12	(6.094)	(63,73)	206	0,11
Doanh thu khác	9.873	0,34	2.593	0,09	(7.280)	(73,74)	2.014	1,08
Tổng cộng	**2.901.240**	**100**	**2.933.923**	**100**	**32.683**	**1,13**	**186.918**	**100**

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý I năm 2025 của SSH)

Trong giai đoạn 2023-2024, hoạt động mang lại doanh thu chính cho Công ty là hoạt động chuyển nhượng bất động sản với tỷ trọng doanh thu đạt 98-99%. Giai đoạn này giá bất động sản cũng như nhu cầu của khách hàng tăng cao, Công ty cũng đồng thời áp dụng linh hoạt chính sách bán hàng và chọn thời điểm để thúc đẩy bán các bất động sản của Công ty như Dự án Sunshine City Hà Nội tại phường Đông Ngạc và Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Dự án Sunshine Garden; Dự án Sunshine Palace và đặc biệt chào bán thành công các sản phẩm của dự án xây dựng nhà ở thấp tầng tại ô đất TT6-2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội ("dự án Capital Tay Thang Long"); và Dự án Sunshine Green Iconic đã bắt đầu được bàn giao và ghi nhận doanh thu từ 12/2024. Các hoạt động khác không mang lại nhiều doanh thu cho Công ty và chiếm tỷ trọng rất thấp trong tổng doanh thu.

Quý 1/2025, doanh thu thuần toàn Công ty đạt 186,92 tỷ đồng, trong đó doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đạt 180,73 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 96,69% tổng doanh thu; bên cạnh đó, doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư đạt 3,96 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 2,12% tổng doanh thu; doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà đạt 206 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 0,11% tổng doanh thu; doanh thu khác đạt 2,01 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 1,08% tổng doanh thu.

4.3.2. Cơ cấu lợi nhuận gộp

Bảng 40: Cơ cấu lợi nhuận gộp (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2023		Năm 2024		Tăng trưởng		Quý I năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ trọng %
Lợi nhuận gộp phí quản lý dự án	7.959	102,02	9.242	3.277,30	1.283	16,13	2.321	90,47
Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản	-	0,00	(9.134)	(3.239,01)	(9.134)	-	195	7,62
Lợi nhuận gộp dịch vụ quản lý tòa nhà	(1.205)	(15,44)	-	0,00	1.205	(100)	-	0,00
Lợi nhuận gộp khác	1.048	13,43	174	61,7	(874)	(83,39)	49	1,91
Tổng cộng	**7.801**	**100**	**282**	**100**	**(7.519)**	**(96,39)**	**2.566**	**100**

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý I năm 2025 của SSH)

Lợi nhuận gộp Công ty mẹ năm 2024 giảm mạnh so với năm 2023 (giảm 96,39%) chủ yếu do Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản giảm. Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 8,3 tỷ đồng nhưng giá vốn 17,4 tỷ đồng dẫn đến lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản âm.

Bảng 41: Cơ cấu lợi nhuận gộp (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2023		Năm 2024		Tăng trưởng		Quý I năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ trọng %
Lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.820.256	101,01	1.367.664	100,60	(452.592)	(24,86)	84.096	100,47
Lợi nhuận gộp từ bất động sản đầu tư	(15.605)	(0,87)	(9.826)	(0,72)	5.779	(37,03)	(1.026)	(1,23)
Lợi nhuận gộp từ dịch vụ quản lý tòa nhà	(4.810)	(0,27)	392	0,03	5.202	(108,15)	(232)	(0,28)
Lợi nhuận gộp khác (*)	2.279	0,13	1.317	0,10	(961)	(42,19)	862	1,03
Tổng cộng	**1.802.120**	**100,00**	**1.359.547**	**100,00**	**(442.572)**	**(24,56)**	**83.700**	**100**

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý I năm 2025 của SSH)

(*) Đã trừ đi khoản Trích lập dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản.

Lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2024 giảm gần 25% so với năm 2023, chủ yếu do sụt giảm lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với giá trị giảm đạt 452,6 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp khác cũng giảm nhưng chiếm tỷ trọng không đáng kể.

Trái ngược với lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và lợi nhuận gộp khác, lợi nhuận gộp từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và lợi nhuận gộp từ dịch vụ quản lý tòa nhà đều tăng với giá trị tăng đạt trên 5 tỷ đồng từng hoạt động. Đặt biệt, dịch vụ quản lý tòa nhà đã chuyển từ lỗ sang lãi cho giai đoạn 2023-2024.

4.4. Vị thế so với các doanh nghiệp cùng ngành

4.4.1. Về thương hiệu

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes là doanh nghiệp 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 đã và đang tham gia phát triển hàng loạt những dự án bất động sản khác có quy mô lớn như Sunshine City Hà Nội, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tay Thang Long, Sunshine Green Iconic... 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.

4.4.2. Về lợi thế các dự án

Có thể thấy, các dự án của Sunshine Homes tọa lạc tại những vị trí đắc địa của các thành phố lớn,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, chỉn chu. 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 Homes, Smart Securities, 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.

5. Kết quả hoạt động kinh doanh

5.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh công ty mẹ

Bảng 42: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/giảm	Quý I năm 2025
Tổng giá trị tài sản	4.707.992	5.178.302	9,99%	5.194.215
Doanh thu thuần	96.024	114.685	19,43%	27.021
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	44.339	490.191	1.005,55%	1.669
Lợi nhuận khác	(3.433)	(290)	(91,54)%	(66)
Lợi nhuận trước thuế	40.905	489.900	1.097,64%	1.603
Lợi nhuận sau thuế	30.679	489.900	1.496,86%	1.603
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	0%	Không áp dụng
Tỷ lệ cổ tức	0	0	0%	Không áp dụng

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2025 của SSH)

5.2. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh hợp nhất

Bảng 43: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/giảm	Quý I năm 2025
Tổng giá trị tài sản	13.200.835	14.394.873	9,05%	14.437.313
Doanh thu thuần	2.901.240	2.933.923	1,13%	186.918
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.630.222	1.031.387	(36,73)%	16.622
Lợi nhuận khác	(3.332)	(2.220)	(33,37)%	(2.417)
Lợi nhuận trước thuế	1.626.889	1.029.167	(36,74)%	14.205
Lợi nhuận sau thuế	1.299.494	817.069	(37,12)%	2.749
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	0%	Không áp dụng
Tỷ lệ cổ tức	0	0	0%	Không áp dụng

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2025 của SSH)

6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 44: Chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023		Năm 2024	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1. Khả năng thanh toán					
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,35	1,88	1,30	1,90
- Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,55	1,62	0,38	1,72
2. Cơ cấu vốn					
- Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	5,68	55,76	4,78	54,71
- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	6,02	126,02	5,02	120,80
3. Năng lực hoạt động					
- Vòng quay tổng tài sản:	Vòng	0,02	0,18	0,02	0,21

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023		Năm 2024	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân					
- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Vòng	0,12	0,41	0,36	0,39
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	0,43	0,81	0,55	1,80
4. Khả năng sinh lời					
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	31,95%	44,79%	427,17%	27,85%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,62%	7,14%	9,91%	5,83%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	0,69%	24,89%	10,46%	14,38%
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	/	3.097	/	2.145

(Nguồn: Tính toán dựa trên số liệu theo BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2023 và 2024 của SSH)

7. Ý kiến của tổ chức kiểm toán

7.1. Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2024

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kiểm toán số 0727/VN1A-HN-BC ký ngày 20/03/2025, trong đó đã đưa ra ý kiến như sau:

Ý kiến của kiểm toán viên: 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 2024, 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 doang nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

7.2. Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán số 0728/VN1A-HN-BC ký ngày 20/03/2025, trong đó đã đưa ra ý kiến như sau:

Ý kiến của kiểm toán viên: 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 2024, 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 doang nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

8. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng

8.1. Hội đồng quản trị

Hiện tại Hội đồng quản trị có 05 thành viên, thông tin chi tiết như sau

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3	Jun Sungbae	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Nguyễn Nam Việt	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Nguyễn Việt Hải	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

8.1.1. Ông Nguyễn Xuân Anh - Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2000 đến 2002	Công ty Xây dựng 319	Nhân viên
Từ 2002 đến 2015	Tổng Công ty Vinaconex	Nhân viên
Từ 2015 đến 09/2020	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trưởng Ban Quản lý dự án City 1
Từ 04/2020 đến 18/10/2021	Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình xây dựng APAC	Thành viên HĐQT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển 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 02/2025	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên HĐQT
Từ 02/2025 đến nay		Chủ tịch HĐQT
Từ 06/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phó Tổng giám đốc
Từ 02/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Chủ tịch HĐQT
Từ 03/2025 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Chủ tịch

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:

  + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển VNE

  + Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG

  + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

  + Chủ tịch – Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát

- Số lượng tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Xuân Anh	0	0%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0%
3	Người có liên quan	0	0%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Thù lao Chủ tịch/thành viên HĐQT theo quyết định của ĐHĐCĐ.
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

8.1.2. Ông Đỗ Anh Tuấn – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Công nghệ thông tin
- Kinh nghiệm 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 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 08/2011 đến 08/2020	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chủ tịch HĐQT
Từ 04/2016 đến 05/2023 Từ 02/2024 đến 06/2024	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chủ tịch HĐQT
Từ 05/2023 đến 02/2024		Thành viên HĐQT
Từ 07/2016 đến 09/2021	Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Giám đốc/Chủ tịch HĐTV
Từ 04/2017 đến 09/2021	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Giám đốc
Từ 04/2019 đến 06/2022	Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG	Chủ tịch HĐQT
Từ 05/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chủ tịch HĐQT
Từ 06/2021 đến 02/2025	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chủ tịch HĐQT
Từ 02/2025 đến 12/04/2025		Thành viên HĐQT
Từ 12/04/2025 đến nay		Phó Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2020 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2018 đến 05/2020 Từ 08/2020 đến 03/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chủ tịch HĐQT
Từ 12/2019 đến 04/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud)	Chủ tịch HĐQT
Từ 10/2021 đến 05/2023	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chủ tịch HĐQT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chủ tịch HĐQT
Từ 03/2021 đến 08/2021	Công ty Cổ phần đầu tư KSFinance	Chủ tịch HĐQT
Từ 13/04/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phó Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:

  + Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

  + Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes

  + Phó Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đỗ Anh Tuấn	243.750.000	65%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0%
3	Người có liên quan	26.250.000	7%
-	*Đỗ Văn Trường*	*22.500.000*	*6%*
-	*Đỗ Thị Hồng Nhung*	*3.750.000*	*1%*

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Thù lao Chủ tịch/thành viên HĐQT theo quyết định của ĐHĐCĐ.
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

8.1.3. Ông Jun Sungbae - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1985
- Quốc tịch: Hàn Quốc
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Certified tax accountant, CFA level 2
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 12/2009 đến 02/2010 Từ 12/2011 đến 02/2012	Cơ quan Thuế Quốc gia Hàn Quốc	Nhóm dịch vụ khách hàng (Thuế thu nhập & thuế khấu trừ)
Từ 01/2011 đến 05/2011	Tòa án Thuế Hàn Quốc	Trợ lý thẩm phán thuế (Thực tập)

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 01/2013 đến 07/2018	Springmount Services, Úc	Giám sát quản lý tòa nhà
Từ 01/2022 đến 04/2023	KS Finance, Việt Nam	Giám đốc bán hàng (Quốc tế)
Từ 04/2023 đến 04/2025	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phó giám đốc phụ trách kinh doanh quốc tế
Từ 07/2024 đến 02/2025	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Noble	Thành viên HĐQT
Từ 02/2025 đến 03/2025		Chủ tịch HĐQT
Từ 03/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Tổng Giám đốc
Từ 12/04/2025 đến nay		Thành viên HĐQT
Từ 26/04/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thành viên HĐQT

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:

  + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Jun Sungbae	0	0%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0%
3	Người có liên quan	0	0%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Thù lao Thành viên HĐQT theo quyết định của ĐHĐCĐ và tiền lương Tổng Giám đốc theo Hợp đồng lao động.
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

8.1.4. Ông Nguyễn Nam Việt - Thành viên Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1993
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/2015 đến 10/2018	Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế Unistars	Trợ lý kiểm toán viên

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/2018 đến 11/2020	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Kế toán
Từ 11/2020 đến 07/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Kế toán
Từ 07/2021 đến nay	Công ty Cổ phần KS Group	Kế toán trưởng
Từ 02/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Kế toán trưởng
Từ 04/2019 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	Kế toán trưởng
Từ 02/2020 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư Gold Dragon	Kế toán trưởng
Từ năm 2019 đến nay	Công ty Cổ phần Giải trí Ánh Dương	Kế toán trưởng
Từ 12/04/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên HĐQT

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần KS Group
  + Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
  + Kế toán trưởng - Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc
  + Kế toán trưởng - Công ty TNHH Đầu tư Gold Dragon
  + Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Giải trí Ánh Dương
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Nam Việt	3.750	0,001%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0
3	Người có liên quan	0	0

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Thù lao thành viên HĐQT theo quyết định của ĐHĐCĐ.
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

8.1.5. Ông Nguyễn Việt Hải - Thành viên Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1985
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Kiến trúc sư
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2008 đến 2010	Công ty TNHH Kiến trúc Mô hình mới (I.M.A)	Chuyên viên
Từ 2011 đến 2013	Công ty CP Tập đoàn Tân Hoàng Minh	Chuyên viên
Từ 2013 đến 2014	Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (Ocean Group)	Trưởng nhóm Thiết kế
Từ 2015 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chuyên viên (2015) – Phó Ban QLTK (2016-2017) – Trưởng Ban Thiết kế Tập đoàn (2018 – nay)
Từ 06/2022 đến 04/2023	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Thành viên HĐQT
Từ 03/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Design	Phó Tổng Giám đốc
Từ 05/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên HĐQT độc lập

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:

  + Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Sunshine Design

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Việt Hải	0	0%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0%
3	Người có liên quan	0	0%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Phụ cấp thành viên HĐQT độc lập theo quyết định của ĐHĐCĐ.
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

8.2. Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Đào Ngọc Tuấn Anh	Trưởng Ban kiểm soát
2	Trần Đăng Khoa	Thành viên Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
3	Lê Thị Thu Giang	Thành viên Ban kiểm soát

8.2.1. Ông Đào Ngọc Tuấn Anh - Trưởng Ban kiểm soát

- Năm sinh: 1995
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 09/2017 đến 09/2018	Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt	Trợ lý Kiểm toán viên
Từ 10/2018 đến 04/2022	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt – Chi nhánh phía Bắc	Kiểm toán viên
Từ 10/2022 đến 08/2023	Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam	Chuyên viên Kiểm soát tài chính kế toán và tuân thủ
Từ 09/2023 đến 03/2024	Công ty TNHH Kiểm toán AADL	Kiểm toán viên
Từ 09/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chuyên viên Kiểm soát nội bộ
Từ 12/04/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Trưởng Ban kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đào Ngọc Tuấn Anh	0	0%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0%
3	Người có liên quan	0	0%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Thù lao thành viên BKS theo quyết định của ĐHĐCD
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

8.2.2. Ông Trần Đăng Khoa - Thành viên Ban kiểm soát

- Năm sinh: 1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Kinh nghiệm 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 6.03 - Công ty Cổ phần Sông Đà 6	Phó Ban 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 Tập đoàn Xây dựng SCG	Chuyên viên - Phòng Kế toán
Từ 09/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Thành viên Ban kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Thành viên Ban kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên Ban kiểm soát
Từ 19/10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes
  + Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Sunshine AM
  + Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Trần Đăng Khoa	0	0%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0%
3	Người có liên quan	0	0%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Thù lao thành viên BKS theo quyết định của ĐHĐCĐ
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

8.2.3. Bà Lê Thị Thu Giang - Thành viên Ban kiểm soát

- Năm sinh: 1987
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán, Cử nhân luật
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 08/2009 đến 08/2010	Công ty cổ phần C&D Hà Nội	Nhân viên kế toán
Từ 09/2010 đến 04/2014	Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác khoáng sản An Phát	Kế toán tổng hợp
Từ 05/2014 đến 12/2015	Công ty TNHH Xây dựng Vincom 1	Kế toán thanh toán
Từ 02/2016 đến 09/2022	Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Xây dựng công trình giao thông	Kế toán trưởng
Từ 10/2022 đến 11/2022	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chuyên viên kiểm soát tài chính/tuân thủ
Từ 12/2022 đến nay	Công ty Cổ phần đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chuyên viên kiểm soát tài chính/tuân thủ
Từ 02/2023 đến nay	Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lãng Cô	Trưởng Ban kiểm soát
Từ 05/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên Ban Kiểm soát
Từ 07/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chuyên viên kiểm soát tài chính tuân thủ

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:

  + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Thuận Phú Lãng Cô

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Lê Thị Thu Giang	0	0%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0%
3	Người có liên quan	0	0%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Thù lao thành viên BKS theo quyết định của ĐHĐCĐ.
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

8.3. Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Jun Sungbae	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
4	Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc

8.3.1. Ông Jun Sungbae – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Xem mục 8.1.3 phần Hội đồng quản trị.

8.3.2. Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh - Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 02/2008 đến 10/2010	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom	Phó phòng Phòng tư vấn tài chính doanh nghiệp
Từ 10/2010 đến 04/2011	University of Delaware	Cao học viên
Từ 04/2011 đến 09/2011	Tập đoàn Geleximco – Công ty Cổ phần	Phó phòng Tài chính Tập đoàn
Từ 09/2011 đến 03/2017	Tập đoàn Geleximco – Công ty Cổ phần	Trưởng phòng Tài chính Tập đoàn
Từ 03/2017 đến 02/2018	Tập đoàn Geleximco – Công ty Cổ phần	Trưởng Ban Tài chính Tập đoàn
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 04/2018 đến 03/2020	Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất Nhập khẩu Tổng hợp Minh Long	Thành viên HĐQT
Từ 03/2020 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó ban Tài chính
Từ 06/2021 đến 12/04/2025	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên HĐQT
Từ 06/2021 đến nay		Phó Tổng giám đốc
Từ 04/2021 đến 10/2022	Công ty TNHH SIPT	Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám Đốc
Từ 02/2021 đến 04/2021	Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Thành viên HĐQT
Từ 05/2021 đến 01/2022		Chủ tịch HĐQT
Từ 01/2022 đến nay		Thành viên HĐQT
Từ 12/2021 đến 04/2023	Ngân hàng TMCP Kiên Long	Thành viên HĐQT độc lập
Từ 04/2024 đến nay		Thành viên HĐQT/Phó Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:

  + Phó Chủ tịch HĐQT - Ngân hàng TMCP Kiên Long

  + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	150.000	0,04%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0%
3	Người có liên quan	0	0%
-	Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	2.524.676	0,673%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Tiền lương Phó Tổng Giám đốc theo Hợp đồng lao động.
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

8.3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc - Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kiến trúc
- Kinh nghiệm 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 CP tư vấn và đầu tư xây dựng và ứng dụng CN mới (Vinaconex R&D)	Trưởng phòng thiết kế kiến trúc, quy hoạch các công trình
Từ 6/2014 đến 12/2015	Công ty CP tư vấn và đầu tư xây dựng và ứng dụng CN mới (Vinaconex R&D)	Giám đốc Trung tâm Kiến trúc, quy hoạch, nội thất
Từ 01/2016 đến 04/2017	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trợ lý Chủ tịch HĐQT
Từ 04/2017 đến 08/2018		Trưởng ban QLTK
Từ 08/2018 đến 01/2020		Phó Tổng giám đốc
Từ 03/2021 đến 03/2024	Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Thành viên HĐQT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/2021 đến 02/2025 Từ 03/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phó Tổng giám đốc
Từ 02/2025 đến 03/2025		Tổng giám đốc

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Thị Thanh Ngọc	0	0%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0%
3	Người có liên quan	0	0%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Tiền lương Phó Tổng Giám đốc theo Hợp đồng lao động.
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

8.3.4. Ông Phan Ích Long - Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1985
- Quốc tịch: Việt nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/2009 đến 07/2010	Kiến Trúc Xây Dựng Skyline	Chuyên viên thiết kế
Từ 08/2010 đến 03/2014	Công ty TNHH Xây dựng Delta	Cán bộ kỹ thuật
Từ 04/2014 đến 10/2016	Tổng công ty Xây dựng 789 Bộ Quốc Phòng	Trợ lý và Phó phòng Kế Hoạch – Kỹ Thuật
Từ 11/2016 đến 12/2017	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phó ban Kế hoạch – Kỹ thuật kiêm Phó ban Quản lý dự án Center

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 01/2018 đến 01/2019	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trưởng ban Kế hoạch – Kỹ thuật
	Công ty Cổ phần Sunshine Design	Phó Tổng giám đốc
Từ 02/2019 đến 01/2020	Công ty cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng giám đốc phụ trách Kế Hoạch – Kỹ Thuật
Từ 09/6/2022 đến 25/4/2023	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phó Tổng giám đốc
Từ 02/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng giám đốc phụ trách Kế hoạch – Kỹ thuật
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Thành Đô	Phó Tổng giám đốc phụ trách dự án hợp tác
Từ 10/2020 đến 04/2024	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thành viên HĐQT
Từ 10/2020 đến 04/2025		Phó Tổng giám đốc
Từ 06/2020 đến nay	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phó Tổng giám đốc
Từ 06/2021 đến nay		Thành viên HĐTV
Từ 01/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Thiên Hải	Thành viên HĐQT
Từ 05/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Phó Tổng giám đốc
Từ 05/2023 đến nay	Công ty Cổ Phát triển Sunshine Homes	Phó Tổng giám đốc
Từ 07/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phó Giám đốc

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kế hoạch – Kỹ thuật - Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine

+ Phó Tổng giám đốc phụ trách dự án hợp tác - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Thành Đô
+ Phó Tổng giám đốc/Thành viên HĐTV - Công ty TNHH Dynamic Innovation
+ Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Thiên Hải
+ Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
+ Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Phan Ích Long	0	0%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0%
3	Người có liên quan	0	0%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Tiền lương Phó Tổng Giám đốc theo Hợp đồng lao động.
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

8.4. Kế toán trưởng

- Ông **Nguyễn Hà Anh** - Kế toán trưởng
- Năm sinh: 1992
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Đại học
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2014 đến 2017	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Trưởng nhóm kiểm toán/ Trợ lý kiểm toán
Từ 2018 đến 2021	Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	Kế toán tổng hợp
Từ 04/2022 đến 07/2024	Công ty TNHH Đầu tư K2 CT1 Starlake	Kế toán trưởng
Từ 04/2022 đến 07/2024	Công ty TNHH Đầu tư C1 Starlake	Kế toán trưởng
Từ 11/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Kế toán trưởng
Từ 09/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Kế toán trưởng

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 11/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Kế toán trưởng
Từ 06/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lãng Cô	Kế toán trưởng
Từ 06/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Thành viên HĐQT
Từ 03/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Kế toán trưởng
Từ 25/04/2025 đến nay	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Trưởng Ban kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:

  + Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La

  + Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

  + Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland

  + Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lãng Cô

  + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE

  + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty đại chúng:

STT	Người sở hữu	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Hà Anh	0	0%
2	Đại diện theo ủy quyền	0	0%
3	Người có liên quan	0	0%

- Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng: Tiền lương Kế toán trưởng theo Hợp đồng lao động.
- Các khoản nợ đối với Công ty đại chúng: Không.

9. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty đại chúng có thể ảnh hưởng đến đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai

Không có.

VIII. MỐI QUAN HỆ GIỮA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH VÀ CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CỔ PHẦN ĐƯỢC HOÁN ĐỔI

1. Mối quan hệ giữa tổ chức phát hành, thành viên HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành với Công ty đại chúng trước và dự kiến sau đợt phát hành

Bảng 45: Mối quan hệ trước và sau đợt phát hành

Họ và tên/ Tên tổ chức	Mối quan hệ trước đợt phát hành		Mối quan hệ dự kiến sau đợt phát hành	
	Với SSG	Với SSH	Với SSG	Với SSH
Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT/ người đại diện pháp luật/cổ đông lớn	Phó Chủ tịch HĐQT/ cổ đông lớn	Chủ tịch HĐQT/ người đại diện theo pháp luật/cổ đông lớn	Phó Chủ tịch HĐQT/ cổ đông lớn
Jun Sungbae	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc
Đỗ Văn Trường	Thành viên HĐQT	Người có liên quan của người nội bộ/cổ đông lớn	Thành viên HĐQT	Người có liên quan của người nội bộ/cổ đông lớn
Vũ Lê Hiếu	Thành viên HĐQT độc lập	Phụ trách quản trị công ty	Thành viên HĐQT độc lập	Phụ trách quản trị công ty
Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc/ người đại diện pháp luật	(không)	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc/ người đại diện pháp luật	(không)
Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng BKS	(không)	Trưởng BKS	(không)
Đỗ Ngọc Anh	Thành viên BKS	(không)	Thành viên BKS	(không)
Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên BKS	(không)	Thành viên BKS	(không)
Cao Phi Hùng	Phó TGĐ	(không)	Phó TGĐ	(không)
Lê Văn Nhỏ	Phó TGĐ	(không)	Phó TGĐ	(không)
Nguyễn Thanh Hưng	Phó TGĐ	(không)	Phó TGĐ	(không)
Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó TGĐ	(không)	Phó TGĐ	(không)

Họ và tên/ Tên tổ chức	Mối quan hệ trước đợt phát hành		Mối quan hệ dự kiến sau đợt phát hành	
	Với SSG	Với SSH	Với SSG	Với SSH
Đinh Chí Hiếu	Phó TGĐ	(không)	Phó TGĐ	(không)
Hồ Đức Việt	Kế toán trưởng	(không)	Kế toán trưởng	(không)

2. Số lượng cổ phiếu của Công ty đại chúng có cổ phần được hoán đổi mà Tổ chức phát hành sở hữu hoặc gián tiếp sở hữu thông qua bên thứ ba hiện tại và dự kiến sau đợt phát hành

Họ và tên/Tên tổ chức	Số lượng cổ phiếu SSH được sở hữu hiện tại	Số lượng cổ phiếu SSH được sở hữu dự kiến sau đợt phát hành
1. Sở hữu trực tiếp	0	375.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	0	375.000.000
2. Sở hữu gián tiếp thông qua bên thứ ba	0	0

3. Các giao dịch, cam kết liên quan đến cổ phiếu của Công ty đại chúng có cổ phần được hoán đổi đến thời điểm hiện tại

Không có.

IX. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH ĐỂ CHÀO MUA CÔNG KHAI

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng.

3. Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 600.000.000 cổ phiếu.

4. Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá 6.000.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Sáu nghìn tỷ đồng)*.

5. Đối tượng phát hành để hoán đổi

Phát hành để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu đang lưu hành của SSH thuộc sở hữu của cổ đông SSH.

6. Tỷ lệ hoán đổi

6.1. Phương pháp xác định tỷ lệ hoán đổi

Công ty tiến hành thuê đơn vị thẩm định giá tiến hành thẩm định giá đối với cổ phiếu SSH và cổ phiếu KSF. Đơn vị thẩm định giá là Công ty TNHH Thẩm định giá VNG Việt Nam đã tiến hành thẩm định giá và ban hành chứng thư thẩm định giá số 076/2025/807 ngày 03 tháng 04 năm 2025, kết quả thẩm định giá như sau:

- Kết quả định giá cổ phiếu SSH tại thời điểm ngày 27 tháng 03 năm 2025 là **91.214** đồng/Cổ phiếu.
- Kết quả định giá cổ phiếu KSF tại thời điểm ngày 27 tháng 03 năm 2025 là **61.657** đồng/Cổ phiếu.
- Tỷ lệ giá trị 01 cổ phiếu SSH/01 cổ phiếu KSF là: **1,48 lần.**
- Thời điểm thẩm định giá cổ phiếu KSF và SSH sau đây được gọi là "Ngày Xác Định".

❖ Trên cơ sở thận trọng, Hội đồng quản trị ("HĐQT") cũng căn cứ giá thị trường trung bình của cổ phiếu SSG và SSH qua 60 phiên giao dịch liền trước Ngày Xác Định, kết quả như sau:

- Giá giao dịch trung bình của cổ phiếu SSH trong 60 phiên giao dịch gần nhất tính đến Ngày Xác Định (từ ngày 26/12/2024 đến ngày 27/03/2025) là **74.775** đồng/cổ phiếu.
- Giá đóng cửa trung bình của cổ phiếu KSF trong 60 phiên giao dịch gần nhất đến Ngày Xác Định (từ ngày 26/12/2024 đến ngày 27/03/2025) là **46.638** đồng/cổ phiếu.
- Tỷ lệ giá trị 01 cổ phiếu SSH/01 cổ phiếu KSF là: **1,60 lần.**

❖ Tỷ lệ giá trị cổ phiếu **SSH : KSF** theo kết quả thẩm định giá là **1,48 lần** và theo giá thị trường trung bình qua 60 phiên giao dịch liền trước Ngày Xác Định là **1,60 lần** có sự chênh lệch không quá lớn là **0,12 lần.**

❖ HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã quyết định lựa chọn tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu SSH : KSF là **1 : 1,6** (có nghĩa là 01 cổ phiếu SSH sẽ được hoán đổi thành 1,6 cổ phiếu KSF phát hành thêm) để trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 xem xét, trên cơ sở cân nhắc các khía cạnh:

- HĐQT Công ty nhận thấy Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (cổ phiếu KSF) và Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (SSH) là các công ty niêm yết, đăng ký giao dịch và cổ phiếu đang giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán. Do đó giá thị trường của cổ phiếu là yếu tố quan trọng để các cổ đông quyết định việc hoán đổi cổ phiếu. Ngoài ra việc áp dụng giá giao dịch/đóng cửa trung bình của cổ phiếu SSH, KSF trong 60 phiên giao dịch gần nhất đến ngày xác định cũng có thể giảm thiểu các yếu tố đột biến của thị trường (nếu có) do ảnh hưởng của các yếu tố thông tin, sự hưng phấn hoặc kỳ vọng ngắn hạn của thị trường; Cân nhắc kết quả định giá, giá trị giao dịch trung bình trên thị trường, tỷ lệ chênh lệch không quá lớn, tăng tính hấp dẫn và khả năng thành công của đợt phát hành để chào mua công khai, HĐQT Công ty đã đề xuất tỷ lệ hoán đổi để chào mua công khai là 1,6 lần;
- Các cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã được tiếp cận thông tin tài liệu ĐHĐCĐ theo quy định và thông qua cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, các cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine có quyền thể hiện ý chí, thực hiện biểu quyết thông qua/không thông qua phương án phát hành với tỷ lệ hoán đổi nêu trên. Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty, với biểu quyết của các cổ đông tham dự và có quyền biểu quyết, ĐHĐCĐ đã thông qua tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu theo Tờ trình số 12/2025/TTr-HĐQT ngày 23/04/2025 với tỷ lệ thống nhất cao;

Với hình thức chào mua công khai và tỷ lệ chào mua toàn bộ (100%) cổ phiếu có quyền biểu quyết của SSH, các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes có toàn quyền quyết định việc đăng ký hoán đổi hoặc không thực hiện đăng ký hoán đổi cổ phiếu KSF.

6.2. Tỷ lệ hoán đổi

Tỷ lệ hoán đổi là: SSH : KSF = **1 : 1,6**. Có nghĩa là 1 cổ phiếu SSH sẽ được hoán đổi thành 1,6 cổ phiếu KSF phát hành thêm.

Nguyên tắc làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ: Cổ phiếu KSF phát hành thêm mà các cổ đông nhận được khi hoán đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ do làm tròn xuống sẽ bị hủy bỏ.

Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 102 cổ phiếu SSH, khi hoán đổi theo tỷ lệ 1:1,6 (1 cổ phiếu SSH sẽ được đổi bằng 1,6 cổ phiếu KSF) cổ đông Nguyễn Văn A sẽ hoán đổi được: 102 x 1,6 = 163,2 cổ phiếu KSF. Như vậy, thực tế cổ đông Nguyễn Văn A sẽ nhận được 163 cổ phiếu KSF, phần cổ phiếu lẻ do làm tròn xuống (0,2 cổ phiếu) sẽ bị hủy bỏ.

7. Số lượng cổ phiếu của cổ đông SSH được hoán đổi

- Số lượng cổ phiếu của cổ đông SSH được hoán đổi là: 375.000.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ số lượng cổ phiếu của cổ đông SSH được hoán đổi trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành của SSH là: 100%

Trường hợp sau khi hoán đổi, SSG đạt tỷ lệ sở hữu 100% đối với SSH, SSG và SSH sẽ tiến hành các thủ tục chuyển SSH sang hoạt động dưới hình thức Công ty TNHH Một thành viên. Công ty SSH sẽ bị hủy tư cách công ty đại chúng và cổ phiếu SSH sẽ bị hủy đăng ký giao dịch tại sàn Upcom.

Trường hợp một phần (các) cổ đông SSH không đăng ký hoán đổi dẫn đến SSG không đạt tỷ lệ sở hữu 100% SSH:

+ Trường hợp vẫn đáp ứng quy định về cơ cấu cổ đông của Công ty đại chúng: *"có tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải cổ đông lớn nắm giữ"* (theo quy định tại Khoản 1 Điều 32 Luật Chứng khoán), cổ phiếu SSH được tiếp tục giao dịch tại sàn Upcom.

+ Trường hợp không đáp ứng quy định về cơ cấu cổ đông của Công ty đại chúng: *"có tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải cổ đông lớn nắm giữ"*, SSH sẽ thực hiện hủy tư cách công ty đại chúng theo quy định tại Thông tư số 19/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 05/05/2025 quy định việc đăng ký công ty đại chúng, hủy tư cách công ty đại chúng, báo cáo về vốn điều lệ đã góp được kiểm toán.

8. Phương thức phân phối

8.1. Phương thức phân phối

Phương thức phân phối cổ phiếu: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thực hiện phân phối cổ phiếu phát hành thêm cho các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes thông qua Đại lý chào mua công khai.

- Tổ chức phát hành giao Công ty cổ phần chứng khoán Nhất Việt được chỉ định làm Đại lý chào mua công khai. Đại lý chào mua công khai sẽ hướng dẫn cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes thực hiện thủ tục đăng ký bán cổ phiếu.
  - *(i) Đối với cổ đông đã lưu ký:* Cổ đông thực hiện thủ tục đăng ký bán tại Công ty cổ phần chứng khoán Nhất Việt và các thành viên lưu ký nơi cổ đông có tài khoản chứng khoán và đang lưu ký cổ phiếu SSH.

(ii) Đối với cổ đông chưa lưu ký: Cổ đông cần thực hiện việc lưu ký chứng khoán tại bất kỳ thành viên lưu ký nào và sau đó đăng ký bán cổ phiếu SSH theo quy định nêu trên.

- Các cổ phiếu SSH dùng để hoán đổi phải là cổ phiếu tự do chuyển nhượng tại thời điểm cổ đông đăng ký thực hiện hoán đổi cổ phiếu.
- Khi cổ đông SSH đăng ký hoán đổi, số lượng cổ phiếu SSH đăng ký hoán đổi sẽ được phong tỏa theo quy định.
- Trong thời gian thực hiện chào mua công khai, tất cả các cổ đông của SSH có quyền đăng ký hoán đổi/không thực hiện đăng ký hoán đổi/ hủy đăng ký hoán đổi lấy cổ phiếu KSF. Không một cổ đông nào được quyền yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hoán đổi một phần hoặc toàn bộ số cổ phiếu SSH của mình để đổi lấy tiền mặt hoặc bất cứ tài sản nào khác mà không phải là cổ phiếu KSF.
- Tại thời điểm cổ phiếu SSH mà cổ đông SSH đăng ký hoán đổi được hoán đổi thành cổ phiếu KSF, mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến số lượng cổ phiếu SSH mà cổ đông SSH đăng ký hoán đổi sẽ chấm dứt. Cổ phiếu SSH mà cổ đông SSH sở hữu được hoán đổi thành cổ phiếu KSF và cổ đông được hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến cổ phiếu KSF đã hoán đổi tương ứng.

8.2. Tên, nghĩa vụ của đại lý chào mua công khai

8.2.1. Tên đại lý chào mua công khai

Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt (VFS)**
Trụ sở chính: Số 117-119-121 Nguyễn Du, Bến Thành, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
Điện thoại: (028) 6255 6586 Fax: (028) 6255 6580
Chi nhánh Hà Nội: Tầng 5, Số 37 Nguyễn Du, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội
Điện thoại: (024) 3928 8222 Fax: (024) 3933 8222
Website: https://www.vfs.com.vn/

8.2.2. Nghĩa vụ của đại lý chào mua công khai

- Hướng dẫn tổ chức thực hiện chào mua công khai theo đúng quy định pháp luật và chịu trách nhiệm liên đới trong trường hợp tổ chức chào mua công khai vi phạm quy định về chào mua công khai.
- Làm đại lý nhận đăng ký hoán đổi cổ phần và tổng hợp, báo cáo kết quả đăng ký hoán đổi cổ phần với tổ chức phát hành.

8.3. Trường hợp số cổ phiếu phát hành để chào mua công khai nhỏ hơn số cổ phiếu đăng ký hoán đổi

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine dự kiến phát hành cổ phiếu để hoán đổi 100% số lượng cổ phiếu SSH đang lưu hành nên không xảy ra trường hợp số cổ phiếu phát hành để chào mua công khai nhỏ hơn số cổ phiếu đăng ký hoán đổi.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

- Thời hạn công bố thông tin về đợt phát hành: Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy Chứng nhận đăng ký phát hành.

Thời hạn đăng ký hoán đổi cho nhà đầu tư: Tối thiểu là 30 ngày giao dịch và tối đa là 60 ngày giao dịch kể từ ngày bắt đầu nhận đăng ký hoán đổi được xác định trong Bản thông báo chào mua công khai.

- Việc phân phối cổ phiếu được thực hiện theo lịch trình dự kiến như sau:

Bảng 46: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến (ngày)
1	Giấy chứng nhận Đăng ký phát hành cổ phiếu để chào mua công khai có hiệu lực	T
2	Công bố thông tin về đợt chào phát hành để chào mua công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	T đến T+7
Thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo phương thức chào mua công khai		
3	Đại lý chào mua công khai gửi VSDC văn bản thông báo về việc được chỉ định làm đại ký chào mua công khai	T+3
4	SSG, SSH, Đại lý chào mua công khai công bố thông tin tài liệu hướng dẫn thủ tục thực hiện chào mua công khai cổ phiếu SSH tại địa chỉ website của các bên	T+3
5	Thực hiện đăng ký hoán đổi cho nhà đầu tư *(Tối thiểu là 30 ngày giao dịch và tối đa là 60 ngày giao dịch kể từ ngày bắt đầu nhận đăng ký hoán đổi)*	T+10 đến T+70
5.1	***Đối với cổ đông SSH đã lưu ký cổ phiếu thực hiện các bước sau***	
(i)	*Đại lý chào mua công khai, các TVLK nơi nhà đầu tư mở tài khoản lưu ký tiếp nhận, hướng dẫn các cổ đông của SSH thực hiện thủ tục đăng ký hoán đổi cổ phiếu* ***(Lưu ý: Các cổ phiếu SSH dùng để hoán đổi phải là cổ phiếu tự do chuyển nhượng tại thời điểm cổ đông đăng ký thực hiện hoán đổi cổ phiếu)***	
(ii)	*Cổ đông SSH nhận mẫu Giấy đăng ký bán cổ phiếu SSH trực tiếp tại Đại lý chào mua công khai hoặc tại website của Đại lý chào mua công khai*	
(iii)	*Cổ đông SSH điền đầy đủ thông tin vào Giấy đăng ký bán cổ phiếu SSH, sau đó cổ đông yêu cầu TVLK nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký **xác nhận số dư cổ phiếu SSH** và **xác nhận phong tỏa số cổ phiếu SSH đăng ký bán.*** *Sau khi TVLK đã xác nhận vào Giấy đăng ký bán cổ phiếu SSH, cổ đông nộp bộ Hồ sơ đăng ký bán tại Đại lý chào mua công khai theo Hướng dẫn đã được các bên công bố thông tin tại website*	

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến (ngày)
5.2	***Đối với cổ đông SSH chưa lưu ký cổ phiếu:*** *Cổ đông cần thực hiện việc lưu ký chứng khoán tại bất kỳ TVLK nào và sau đó đăng ký bán cổ phiếu SSH theo thủ tục nêu tại Mục 5.1 của Bảng này*	
6	**Kết thúc thời gian đăng ký bán:** Căn cứ vào Giấy đề nghị bán chứng khoán của các nhà đầu tư có xác nhận của các TVLK nơi nhà đầu tư mở tài khoản lưu ký, Đại lý chào mua tập hợp và gửi văn bản xác nhận về số chứng khoán mua và số lượng cổ phần hoán đổi nhà đầu tư bán được nhận đồng thời thông báo về số tài khoản lưu ký của Tổ chức chào mua công khai cho các TVLK liên quan và đề nghị các TVLK này làm các thủ tục yêu cầu chuyển khoản chứng khoán với VSDC	T+71 đến T +73
7	Tổ chức chào mua công khai lập và gửi VSDC Danh sách nhà đầu tư bán chứng khoán chi tiết theo TVLK có xác nhận của Đại lý chào mua công khai, đồng thời báo cáo UBCKNN kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi lấy cổ phiếu chào mua sau khi đã tính toán tỷ lệ hoán đổi từ cổ phiếu chào mua sang cổ phiếu phát hành để hoán đổi theo danh sách đã gửi VSDC	T+73 đến T +76
8	Tổ chức chào mua công khai gửi cho VSDC/ Văn bản thông báo về kết quả chào mua công khai và đề nghị chuyển quyền sở hữu chứng khoán	T+81
9	Tổ chức chào mua công khai gửi cho Đại lý chào mua Văn bản thông báo về kết quả chào mua công khai	T+81
10	Các TVLK có nhà đầu tư đồng ý bán chứng khoán gửi cho VSDC văn bản của TVLK bên chuyển quyền sở hữu mở tài khoản gửi VSDC đề nghị VSDC thực hiện chuyển quyền sở hữu	T+86
11	Việc chuyển khoản chứng khoán vào tài khoản của các bên được VSDC thực hiện vào ngày VSDC nhận lưu ký cổ phiếu phát hành thêm để hoán đổi lấy cổ phiếu chào mua công khai	Từ T+87 đến T+100
12	Các TVLK có liên quan thực hiện hạch toán chứng khoán cho các nhà đầu tư có liên quan và nộp tiền giá dịch vụ chuyển quyền sở hữu không qua hệ thống giao dịch của SGDCK theo quy định hiện hành	Từ T+100
13	Thực hiện đăng ký niêm yết cổ phiếu phát hành thêm	Từ T+100

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 phát hành cổ phiếu để chào mua công khai của công ty được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định của pháp luật hiện hành.

10. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Không có.

11. Ý kiến của Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia về tập trung kinh tế được thực hiện hoặc tập trung kinh tế có điều kiện

Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia đã có Thông báo số 389/TB-CT ngày 14/05/2025 về việc tập trung kinh tế. Theo đó, Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia có ý kiến như sau:

"1. Các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của Hồ sơ và các thông tin cung cấp cho Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia.

2. Căn cứ Hồ sơ và các thông tin do các doanh nghiệp cung cấp, việc tập trung kinh tế giữa các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế được xác định là hình thức mua lại doanh nghiệp và được thực hiện theo điểm a Khoản 2 Điều 36 Luật Cạnh tranh 2018.

3. Các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế làm thủ tục tập trung kinh tế theo quy định tại khoản 1 Điều 43 Luật cạnh tranh 2018.

4. Văn bản này của Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia chỉ đưa ra ý kiến về các vấn đề liên quan tới Luật Cạnh tranh 2018 của thương vụ tập trung kinh tế. Các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế phải tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật khác và các cam kết thương mại quốc tế có liên quan.

Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia thông báo để các doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế biết và thực hiện."

12. Rút đề nghị phát hành cổ phiếu để chào mua công khai của Tổ chức phát hành

Trong thời gian kể từ ngày thực hiện công bố thông tin về chào mua công khai đến ngày cuối cùng nhận đăng ký hoán đổi ,Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine được đề nghị rút lại hoặc điều chỉnh hồ sơ chào mua đã công bố trong các trường hợp sau đây:

- Số lượng cổ phiếu đăng ký hoán đổi không đạt tỷ lệ tối thiểu 51% (*);

  (*): Tỷ lệ tối thiểu số lượng cổ phiếu đăng ký hoán đổi trên số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 51%.
- SSH tăng số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết thông qua chuyển đổi cổ phần ưu đãi;
- SSH giảm số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết;
- SSH phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu kèm chứng quyền, quyền mua để tăng vốn điều lệ;
- SSH bán tài sản của công ty có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản căn cứ trên báo cáo tài chính kỳ gần nhất

13. Rút đăng ký hoán đổi của cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes được đề nghị rút lại đăng ký hoán đổi cổ phiếu KSF trong thời gian đăng ký hoán đổi cho Nhà đầu tư theo Thông báo phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu.

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

❖ **Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSG**

- Căn cứ Văn bản số 3706/UBCK-PTTT ngày 15/06/2023 của UBCKNN, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50%.

- Điều lệ Công ty không quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa.
- Theo thông tin về số liệu sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài (NĐTNN) do VSDC công bố vào ngày 28/05/2025, ngày hiệu lực là ngày 29/05/2025 thì số lượng cổ phiếu NĐTNN đang nắm giữ là 4.900 cổ phiếu KSF tương ứng với tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSG là: 0,0016%.

❖ **Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSH**

- Căn cứ Văn bản số 4676/UBCK-PTTT ngày 22/07/2022 của UBCKNN, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50%.
- Điều lệ Công ty không quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa.
- Theo thông tin về số liệu sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài (NĐTNN) do VSDC công bố vào ngày 28/05/2025, ngày hiệu lực là ngày 29/05/2025 thì số lượng cổ phiếu NĐTNN đang nắm giữ là 4.700 cổ phiếu SSH tương ứng với tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SSH là: 0,0013%.

❖ **Biện pháp đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:**

SSG sẽ đề nghị UBCKNN tạm khóa tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phiếu KSF. Sau khi UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để chào mua công khai và cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine tạm khóa tỷ lệ sở hữu NĐTNN, Công ty sẽ đề nghị VSDC thực hiện tạm khóa tỷ lệ sở hữu NĐTNN tại thời điểm công bố thông tin phát hành cổ phiếu để hoán đổi (*"tỷ lệ sở hữu NĐTNN tạm khóa tại KSF"*) và chấm dứt tạm khóa (giải tỏa) trở về tỷ lệ sở hữu tối đa của NĐTNN là **50%** sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.

Để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine không vượt quá 50% sau hoán đổi, tổng số cổ phiếu SSH do NĐTNN nắm giữ được hoán đổi sang cổ phiếu KSF không vượt quá số lượng tối đa được tính bằng công thức sau ("tổng số cổ phiếu SSH NĐTNN được phép hoán đổi tối đa"):

$$\textit{Tổng số cổ phiếu SSH NĐTNN được phép hoán đổi tối đa} = \textit{Tổng số cổ phiếu KSF dự kiến phát hành thêm tối đa} \times \frac{\textit{50\%-tỷ lệ sở hữu NĐTNN tạm khóa tại KSF (\%)}}{1{,}6}$$

(i) Trường hợp tổng số cổ phiếu NĐT nước ngoài đăng ký bán ít hơn hoặc bằng tổng số cổ phiếu SSH NĐTNN được phép hoán đổi tối đa thì toàn bộ số cổ phần NĐT nước ngoài đăng ký bán được hoán đổi sang cổ phiếu KSF theo tỷ lệ hoán đổi đã được ĐHĐCĐ thông qua.

(ii) Trường hợp tổng số cổ phiếu NĐT nước ngoài đăng ký bán lớn hơn tổng số cổ phiếu SSH NĐTNN được phép hoán đổi tối đa thì số lượng cổ phiếu mỗi NĐT nước ngoài được hoán đổi sẽ tính trên tỷ lệ tương ứng với tổng số cổ phiếu NĐT nước ngoài được

phép hoán đổi, số cổ phiếu được hoán đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu của mỗi NĐT nước ngoài được hoán đổi sẽ được tính theo công thức sau:

$$\textit{Số cổ phiếu mỗi NĐT nước ngoài được bán} = \textit{Số cổ phiếu mỗi NĐT nước ngoài đăng ký bán} \times \frac{\textit{Tổng số cổ phiếu SSH NĐTNN được phép hoán đổi tối đa}}{\textit{Tổng số cổ phiếu NĐT nước ngoài đăng ký bán}}$$

Công ty cam kết thực hiện đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài theo quy định pháp luật.

15. Các loại thuế có liên quan

Các cổ đông sẽ phải chịu thuế thu nhập khi có thu nhập từ việc chuyển nhượng chứng khoán, nhận cổ tức theo các quy định hiện hành của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

15.1. *Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư cá nhân*

Thu nhập từ việc chuyển nhượng chứng khoán:

Nhà đầu tư trong nước: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

Thu nhập từ cổ tức:

Theo thông tư 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức được xem là thu nhập đầu tư vốn và chịu thuế suất thuế toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế 5%. Trường hợp cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư sẽ phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

15.2. *Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư tổ chức*

Thu nhập từ việc chuyển nhượng chứng khoán:

Doanh nghiệp trong nước: theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ban hành ngày 03/06/2008; Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013, sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều Luật số 32/2013/QH13, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

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

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008.

16. Thông tin về các cam kết

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine cam kết:

Triển khai thực hiện đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai đáp ứng quy định về sở hữu chéo tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020

Triển khai thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt phát hành theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.

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 theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.

X. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH

Công ty phát hành thêm cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu phổ thông thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Home ("SSH") bằng hình thức hoán đổi cổ phiếu. Theo đó, mục tiêu sau khi hoàn thành đợt phát hành để chào mua công khai nói trên, SSG sẽ trở thành công ty mẹ của SSH và sở hữu tối đa lên tới 100% vốn điều lệ của SSH.

XI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: (024) 7105 0000 Fax: (024) 6288 56789

Website: *https://www2.deloitte.com/vn*

2. Tổ chức tư vấn và Đại lý chào mua công khai

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, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Website: *https://www.vfs.com.vn*

3. Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt phát hành

Với vai trò là một tổ chức tư vấn, trên cơ sở những thông tin từ Tổ Chức Phát hành, phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá về đợt phát hành của Tổ Chức Phát hành. Ngoại trừ trường hợp có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến các đợt phát hành, thì kế hoạch phát hành cổ phiếu để chào

mua công khai cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes mà Tổ Chức Phát Hành đưa ra là có thể thực hiện được và có tính khả thi.

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 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. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo, nhà đầu tư cần tự mình nghiên cứu kỹ các thông tin và cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi đưa ra quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Tổ chức phát hành.

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

Không có.

XIII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN, CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC HOÁN ĐỔI

[Phần còn lại của trang được cố ý để trống]

Hà Nội, ngày 30 tháng 06 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐỖ ANH TUẤN

TỔNG GIÁM ĐỐC | **KẾ TOÁN TRƯỞNG**

NGUYỄN THỊ PHƯƠNG LOAN | **HỒ ĐỨC VIỆT**

ĐẠI DIỆN CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC HOÁN ĐỔI

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
TỔNG GIÁM ĐỐC

JUN SUNGBAE

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

TRỊNH THỊ LAN

XIV. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
2. Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
3. Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025, Biên bản ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/BBH-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025; Tờ trình số 12/2025/SSG/TTr - HĐQT ngày 23/04/2025.
4. Nghị quyết HĐQT số 19/2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 26/04/2025.
5. Nghị quyết HĐQT số 22/2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 29/05/2025.
6. Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023, năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
7. Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng Quý I/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
8. Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
9. Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng Quý I/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
10. Phụ lục I đính kèm Bản cáo bạch.

PHỤ LỤC I

STT	Tên đối tượng giao dịch	Mối quan hệ	Công ty/Công ty con/Công ty do SSG nắm quyền kiểm soát	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Tình trạng Hợp đồng	Cấp thẩm quyền chấp thuận
1	Công ty Cổ phần quản lý & vận hành S-service	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí bể bơi dự án	86.181.816	Đang thực hiện	07/2023/RTG/NQ-HĐQT
2	Công ty Cổ phần quản lý & vận hành S-service	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí cho thuê lô thương mại tại tầng 1- toà CT3 thuộc DA Sunshine Riverside	613.036.366	Đang thực hiện	07/2023/RTG/NQ-HĐQT
3	Công ty Cổ phần quản lý & vận hành S-service	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí tiền điện các tháng cho tòa nhà Sunshine Center	221.960.248	Đang thực hiện	05/2024/RTG/NQ-HĐQT
4	Công ty Cổ phần quản lý & vận hành S-service	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí dịch vụ cho thuê chỗ đỗ xe các tháng tại tòa nhà Sunshine Center	1.152.240.000	Đang thực hiện	10/2022/KSF/NQ-HĐQT
5	Công ty Cổ phần quản lý & vận hành S-service	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí vận hành tòa nhà các tháng tại tòa nhà Sunshine Center	4.282.445.362	Đang thực hiện	10/2022/KSF/NQ-HĐQT
6	Công ty TNHH kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cung cấp dịch vụ ăn uống, cung cấp suất ăn, voucher quà tặng	739.494.661	Đang thực hiện	05/2024/RTG/NQ-HĐQT
7	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Ông Đinh Chí Hiếu là Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí cung cấp Dịch vụ phần mềm, quản trị hệ thống	218.400.000	Đang thực hiện	10/2023/RTG/NQ-HĐQT
8	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Bà Nguyễn Thị Phương Loan là Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	116.408.660.523	Đang thực hiện	09A/2024/RTG/NQ- HĐQT
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thuê văn phòng	78.210.000	Đang thực hiện	16/2024/SSG/NQ-HĐQT
10	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Ông Nguyễn Thanh Hưng là Phó TGĐ Ông Hồ Đức Việt là Phó TGĐ	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	9.248.094.477	Đang thực hiện	23/2024/SSG/NQ-HĐQT
11	Công ty cổ phần Sunshine AM	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Lãi từ đầu tư trái phiếu	32.712.244.656	Đang thực hiện	0704/2023/NQ-HĐQT
12	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Chi phí văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng Tết.	4.633.635	Đang thực hiện	TGĐ

13	Công ty Cổ phần Roman E&C	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là TGĐ	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Doanh thu cho thuê văn phòng	76.455.015	Đang thực hiện	TGĐ
14	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Chi phí thi công xây dựng dự án	452.068.298.427	Đang thực hiện	0665/NQ-SMART
15	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Chi phí môi giới bất động sản	397.248.084.339	Đang thực hiện	CTCT/CSH
16	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Lãi từ đầu tư trái phiếu	651.395.881	Đang thực hiện	02/2024/NQ-HDTV
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Ông Đỗ Văn Trường là Phó GĐ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Lãi đầu tư trái phiếu	533.211.581	Đang thực hiện	02/2024/NQ-HDTV
18	Công ty Cổ phần KS Group	Ông Đỗ Anh Tuấn gián tiếp kiểm soát Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Lãi chậm trả khoản nhận nợ	191.123.313	Đang thực hiện	TGĐ
19	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Thành viên BKS Ông Hồ Đức Việt là Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Cung cấp thiết bị dự án	6.129.612.160	Đang thực hiện	3110/2022/NQ-HĐQT
						Đang thực hiện	0808/2022/NQ-HĐQT
						Đang thực hiện	0808/2022/NQ-HĐQT
20	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng	6.343.560.000	Đang thực hiện	0107/2022/NQ-HĐQT
						Đang thực hiện	0106/2023/NQ-HĐQT
21	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh	Ông Đỗ Văn Trường là Phó GĐ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Cung cấp dịch vụ cho thuê xe	410.000.000	Đang thực hiện	0106/2023/NQ-HĐQT
22	Công ty Cổ phần Sunshine Design	Công ty liên quan gián tiếp đến ông Đỗ Anh Tuấn, ông Đỗ Văn Trường, ông Hồ Đức Việt và bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Cung cấp dịch vụ phần mềm	45.454.546	Đang thực hiện	2706/2024/NQ-HĐQT
23	Công ty Cổ phần S-Decora	Ông Nguyễn Thanh Hưng là Thành viên HĐQT	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Chi phí thi công, lắp đặt	495.126.578	Đang thực hiện	0310/2022/NQ-HĐQT
24	Công Ty Cổ Phần Phát triển Tập Đoàn Sunshine	Ông Đỗ Anh Tuấn là cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Tổng giám đốc/Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Chi phí thuê xe	216.000.000	Đang thực hiện	0802/2022/NQ-HĐQT

25	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh	Ông Đỗ Văn Trường là Phó GĐ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Lãi phải thu trái phiếu	43.097.486.963	Đang thực hiện	2106/2021/NQ-HĐQT
26	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Doanh thu dịch vụ đại lý hành chính	4.412.076.000	Đang thực hiện	0701/2022/NQ-HĐQT
				Doanh thu dịch vụ đại diện người sở hữu trái phiếu	2.005.488.000	Đang thực hiện	
				Doanh thu dịch vụ quản lý Tài sản bảo đảm	2.370.120.000	Đang thực hiện	
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Ông Đỗ Văn Trường là Phó GĐ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Doanh thu dịch vụ đại lý hành chính	3.252.912.000	Đang thực hiện	TGĐ
				Doanh thu dịch vụ đại diện người sở hữu trái phiếu	1.626.456.000	Đang thực hiện	
				Doanh thu dịch vụ quản lý Tài sản bảo đảm	1.626.456.000	Đang thực hiện	
28	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Ông Đỗ Anh Tuấn là cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Tổng giám đốc/Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Doanh thu dịch vụ đại lý hành chính	1.397.587.000	Đang thực hiện	0701/2022/NQ-HĐQT
				Doanh thu dịch vụ đại diện người sở hữu trái phiếu	698.797.000	Đang thực hiện	TGĐ
				Doanh thu dịch vụ quản lý Tài sản bảo đảm	197.425.000	Đang thực hiện	TGĐ
29	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Thành viên BKS Ông Hồ Đức Việt là Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Doanh thu lưu ký tài sản tài chính khác	1.487.317.000	Đang thực hiện	0701/2022/NQ-HĐQT
				Doanh thu dịch vụ quản lý Tài sản bảo đảm	743.657.000	Đang thực hiện	0701/2022/NQ-HĐQT
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Ông Đỗ Anh Tuấn là Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Doanh thu dịch vụ đại diện người sở hữu trái phiếu	79.898.000	Đang thực hiện	TGĐ
				Doanh thu dịch vụ quản lý Tài sản bảo đảm	79.898.000	Đang thực hiện	TGĐ
31	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Bà Đỗ Ngọc Anh là Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Doanh thu dịch vụ đại diện người sở hữu trái phiếu	25.452.000	Đang thực hiện	TGĐ
				Doanh thu dịch vụ quản lý Tài sản bảo đảm	25.452.000	Đang thực hiện	TGĐ

32	Công ty Cổ phần Roman E&C	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là TGĐ	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Doanh thu lưu ký tài sản tài chính khác	531.456.000	Đang thực hiện	0701/2022/NQ-HĐQT
				Doanh thu dịch vụ quản lý Tài sản bảo đảm	265.728.000	Đang thực hiện	0701/2022/NQ-HĐQT
33	Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Ông Đỗ Văn Trường là Tổng giám đốc/Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Doanh thu lưu ký tài sản tài chính khác	451.230.000	Đang thực hiện	TGĐ
34	Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Doanh thu lưu ký tài sản tài chính khác	95.390.000	Đang thực hiện	TGĐ
				Doanh thu dịch vụ đại diện người sở hữu trái phiếu	47.690.000	Đang thực hiện	TGĐ
				Doanh thu dịch vụ quản lý Tài sản bảo đảm	47.690.000	Đang thực hiện	TGĐ
35	Công ty Cổ phần KS Group	Ông Đỗ Anh Tuấn gián tiếp kiểm soát Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Phong tỏa, giải tỏa TPRL	625.644.100	Đang thực hiện	16/2021/NQ-HĐQT
				Chuyển nhượng TP ngoài sàn	3.868.636.340	Đang thực hiện	
36	Công ty Cổ phần S-Decora	Ông Nguyễn Thanh Hưng là Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Chi phí thi công xây dựng	1.469.526.900	Đang thực hiện	2011/2024/NQ-HĐQT
37	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Bà Đỗ Ngọc Anh là Kế toán trưởng	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.527.541	Đang thực hiện	TGĐ
38	Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Ông Đỗ Văn Trường là Tổng giám đốc/Cổ đông lớn	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.388.177	Đang thực hiện	TGĐ
39	Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/cổ đông lớn	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.234.724	Đang thực hiện	0109/2024/NQ-HĐTV
40	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.223.687	Đang thực hiện	TGĐ
41	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Thành viên BKS Ông Hồ Đức Việt là Thành viên HĐQT	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	506.924.562	Đang thực hiện	1406/2023/NQ-HĐTV
42	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT//Tổng giám đốc	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	112.739.803	Đang thực hiện	TGĐ
43	Công ty Cổ phần KS Group	Ông Đỗ Anh Tuấn gián tiếp kiểm soát Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	87.781.712	Đang thực hiện	TGĐ
44	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Ông Đỗ Anh Tuấn là Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	130.158.194	Đang thực hiện	TGĐ

45	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	781.000	Đang thực hiện	TGĐ
46	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.081.872	Đang thực hiện	0111/2020/NQ-HĐTV
47	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Ông Đỗ Anh Tuấn là cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Tổng giám đốc/Cổ đông lớn	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	102.341.330	Đang thực hiện	TGĐ
48	Công ty Cổ phần S-Decora	Ông Nguyễn Thanh Hưng là Thành viên HĐQT	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.364.371	Đang thực hiện	TGĐ
49	Công ty Cổ phần Sunshine Design	Công ty liên quan gián tiếp đến ông Đỗ Anh Tuấn, ông Đỗ Văn Trường, ông Hồ Đức Việt và bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	149.714.126	Đang thực hiện	TGĐ
50	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn Ông Jun Sungbae là Thành viên HĐQT/ TGĐ	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	437.875.558	Đang thực hiện	3012/2022/NQ-HĐTV
51	Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Giám đốc	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.900.000	Đang thực hiện	TGĐ
52	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Ông Đỗ Văn Trường là Phó GĐ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí thuê sàn thương mại	795.156.000	Đang thực hiện	0110/2023/NQ-HĐTV
53	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ/Cổ đông lớn	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	984.000.000	Đang thực hiện	04/2023/NQ-HĐTV
54	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ/Cổ đông lớn	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ bảo vệ	4.337.241.180	Đang thực hiện	03/2020/QĐ-CTCT
55	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Các khoản cho vay	5.025.000.000	Đang thực hiện	0210/2024/NQ-HĐQT
56	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Lãi tiền gửi, cho vay	61.952.055	Đang thực hiện	0210/2024/NQ-HĐQT
57	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng.	529.920.000	Đang thực hiện	3011/2023/NQ-HĐQT
58	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Chi phí văn phòng phẩm, suất ăn, voucher Sunshine Mart.	396.745.262	Đang thực hiện	2001/2021/NQ-HĐQT 2010/2020/NQ-HĐQT

59	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Chi phí suất ăn, voucher Sunshine Mart.	7.837.644	Đang thực hiện	2106/2021/NQ-HĐQT
60	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Chi phí suất ăn, voucher Sunshine Mart.	19.672.632	Đang thực hiện	0111/2021/NQ-HĐQT
61	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ/Cổ đông lớn	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	53.247.382	Đang thực hiện	TGĐ
62	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phổ Thượng	Ông Đỗ Anh Tuấn là Thành viên góp vốn Ông Đinh Chí Hiếu là GĐ	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	67.425.036	Đang thực hiện	TGĐ
63	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Ông Đinh Chí Hiếu là GĐ	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	106.475.165	Đang thực hiện	TGĐ
64	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ/Cổ đông lớn	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ bảo vệ	112.001.623	Đang thực hiện	0201/2024/NQ-HĐTV
65	Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Lãi cho vay	84.729.739.726	Đang thực hiện	01A/2023/NQ-HĐTV 02/2024/NQ-HĐTV
66	Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Doanh thu dịch vụ đại lý hành chính	3.187.099.000	Đang thực hiện	0701/2022/NQ-HĐQT
				Doanh thu dịch vụ đại diện người sở hữu trái phiếu	1.593.547.000	Đang thực hiện	TGĐ
				Doanh thu dịch vụ quản lý Tài sản bảo đảm	1.593.547.000	Đang thực hiện	TGĐ
67	Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Lãi trái phiếu	81.168.433	Đang thực hiện	02/2024/NQ-HĐTV
68	Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cho vay	179.590.000.000	Đang thực hiện	02/2024/NQ-HĐTV
69	Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Thu hồi cho vay	2.900.000.000	Đang thực hiện	TGĐ
70	Công ty Cổ phần Công nghệ và Phần mềm IDEAS Việt Nam	Ông Đinh Chí Hiếu là cổ đông lớn	Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	Chi phí thuê xe	388.800.000	Đang thực hiện	3012/2024/NQ-HĐQT
71	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Ông Đỗ Anh Tuấn là cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Tổng giám đốc/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ bảo vệ	176.823.224	Đang thực hiện	0111/2024/NQ-HĐQT
72	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Ông Đỗ Anh Tuấn là cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Tổng giám đốc/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ các căn hộ đã và chưa đưa vào sử dụng tại các căn thấp tầng ở City	324.720.666	Đang thực hiện	TGĐ
73	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Ông Đỗ Anh Tuấn là cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Tổng giám đốc/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	1.692.007.397	Đang thực hiện	0201/2020/NQ-HĐTV
74	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Ông Đỗ Anh Tuấn là cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Tổng giám đốc/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Cho vay	29.700.000.000	Đang thực hiện	2712/2024/NQ-HĐQT

75	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Ông Đỗ Anh Tuấn là cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Tổng giám đốc/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Lãi cho vay	48.821.918	Đang thực hiện	2712/2024/NQ-HĐQT
76	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Ông Đỗ Văn Trường là Phó GD Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	54.0849.842	Đang thực hiện	0110/2024/NQ-HĐQT
77	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Ông Đỗ Văn Trường là Phó GD Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ các căn hộ đã và chưa đưa vào sử dụng tại căn hộ cao tầng ở City	2.803.198.435	Đang thực hiện	TGĐ
78	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Thành viên BKS Ông Hồ Đức Việt là Thành viên HĐQT	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	1.590.800.437	Đang thực hiện	0201/2020/NQ-HDTV
79	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Thành viên BKS Ông Hồ Đức Việt là Thành viên HĐQT	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu nước ở Royal Capital	16.144.000	Đang thực hiện	1707/2024/NQ-HĐQT
80	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Thành viên BKS Ông Hồ Đức Việt là Thành viên HĐQT	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu nước ở Crystal River	3.408.000	Đang thực hiện	0108/2024/NQ-HĐQT
81	Công ty Cổ phần KS Group	Ông Đỗ Anh Tuấn gián tiếp kiểm soát Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	336.588.076	Đang thực hiện	0107/2023/NQ-HĐQT
82	Công ty Cổ Phần Sao Ánh Dương	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT//Tổng giám đốc	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	1.382.131.200	Đang thực hiện	0201/2020/NQ-HDTV
83	Công ty Cổ Phần Sao Ánh Dương	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT//Tổng giám đốc	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ các căn hộ đã và chưa đưa vào sử dụng tại Garden	490.899.687	Đang thực hiện	TGĐ
84	Công ty Cổ Phần Sao Ánh Dương	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT//Tổng giám đốc	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu vệ sinh căn hộ	13.430.000	Đang thực hiện	2406/2024/NQ-HĐQT
85	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Ông Đỗ Văn Trường là GĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu quản lý vận hành nhà chung cư	351.660.693	Đang thực hiện	2511/2024/NQ-HĐQT
86	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Ông Đỗ Văn Trường là GĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ bảo vệ	331.517.592	Đang thực hiện	2511/2023/NQ-HĐQT
87	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	803.382.871	Đang thực hiện	0110/2023/NQ-HĐQT

88	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	962.164.847	Đang thực hiện	0110/2023/NQ-HĐQT
89	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	763.306.686	Đang thực hiện	0110/2023/NQ-HĐQT
90	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	263.048.183	Đang thực hiện	0110/2023/NQ-HĐQT
91	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	501.756.299	Đang thực hiện	0110/2023/NQ-HĐQT
92	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Ông Đỗ Anh Tuấn là Thành viên góp vốn Ông Đinh Chí Hiếu là GĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu nước	183.183.060	Đang thực hiện	0202/2022/NQ-HĐQT
93	Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Ông Đỗ Văn Trường là Tổng giám đốc/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	164.392.049	Đang thực hiện	0201/2020/NQ-HĐTV
94	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	1.818.926.721	Đang thực hiện	0112/NQ-HĐTV
95	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Ông Đỗ Anh Tuấn là Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng BKS	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	1.430.840.248	Đang thực hiện	0602/2020/NQ-HĐTV
96	Công ty Cổ phần S-Decore	Ông Nguyễn Thanh Hưng là Thành viên HĐQT	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu điện	100.367.181	Đang thực hiện	0110/2023/NQ-HĐQT
97	Công ty Cổ phần Sunshine Design	Công ty liên quan gián tiếp đến ông Đỗ Anh Tuấn, ông Đỗ Văn Trường, ông Hồ Đức Việt và bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	1.964.515.302	Đang thực hiện	0301/2022/NQ-HĐQT
98	Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Ông Đinh Chí Hiếu là Phó Giám đốc	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu điện	364.523.961	Đang thực hiện	3112/2020/NQ-HĐQT
99	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn Ông Jun Sungbae là Thành viên HĐQT/ TGĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ bảo vệ	1.287.085.067	Đang thực hiện	0901/2024/NQ-HĐQT
100	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn Ông Jun Sungbae là Thành viên HĐQT/ TGĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ các căn hộ đã và chưa đưa vào sử dụng tại Center	334.345.794	Đang thực hiện	TGĐ
101	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn Ông Jun Sungbae là Thành viên HĐQT/ TGĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	1.318.675.532	Đang thực hiện	0201/2020/NQ-HĐTV
102	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Bà Nguyễn Thị Phương Loan là Thành viên HĐQT	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu quản lý vận hành nhà chung cư	7.567.142.000	Đang thực hiện	0112/2023/NQ-HĐQT
103	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Bà Nguyễn Thị Phương Loan là Thành viên HĐQT	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu nước	237.542.800	Đang thực hiện	0106/2023/NQ-HĐQT

104	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Ông Đinh Chí Hiếu là Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	1.599.191.394	Đang thực hiện	0201/2020/NQ-HĐTV
105	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Ông Đinh Chí Hiếu là GĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành tại Palace	423.457.493	Đang thực hiện	0301/2022/NQ-HĐQT
106	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Ông Đinh Chí Hiếu là GĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành tại Garden	659.735.211	Đang thực hiện	0301/2022/NQ-HĐQT
107	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Ông Đinh Chí Hiếu là GĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành tại Riverside	595.799.164	Đang thực hiện	3112/2021/NQ-HĐQT
108	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Bà Đỗ Ngọc Anh là Thành viên BKS	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	2217.778.035	Đang thực hiện	0110/2021/NQ-HĐQT
109	Công ty Cổ phần tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Ông Đinh Chí Hiếu là Chủ tịch HĐQT Ông Cao Phi Hùng là Thành viên HĐQT	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	1.266.602.590	Đang thực hiện	0201/2020/NQ-HĐTV
110	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Ông Đinh Chí Hiếu là GĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	423.457.493	Đang thực hiện	0301/2022/NQ-HĐQT
111	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Ông Đinh Chí Hiếu là GĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	659.735.211	Đang thực hiện	0301/2022/NQ-HĐQT
112	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Ông Đinh Chí Hiếu là GĐ	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Doanh thu dịch vụ vận hành	595.799.164	Đang thực hiện	3112/2021/NQ-HĐQT
113	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Chi phí hành chính, voucher quà tặng cho CBNV	187.490.335	Đang thực hiện	TGĐ
114	Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Thu hộ chi phí điện, nước căn hộ, sàn thương mại - Dự án Sunshine Diamond River (E2)	1.176.229.876	Đang thực hiện	05/2023/NQ-HĐQT
115	Công ty Cổ phần tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Ông Đinh Chí Hiếu là Chủ tịch HĐQT Ông Cao Phi Hùng là Thành viên HĐQT	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Chi phí in lịch Tết Nguyên đán 2024	58.722.950	Đang thực hiện	TGĐ
116	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Ông Đinh Chí Hiếu là Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành sàn Thương mại - Dự án Sunshine Sky City (S1)	921.780.000	Đang thực hiện	TGĐ
117	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Ông Đinh Chí Hiếu là Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu phí gửi xe máy - Dự án Sunshine Sky City (S1)	2.777.776	Đang thực hiện	TGĐ
118	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Ông Đinh Chí Hiếu là Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ bảo vệ, vệ sinh tại văn phòng Unicloud	324.000.000	Đang thực hiện	TGĐ
119	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu phí gửi xe máy - Dự án Sunshine Sky City (S1)	3.148.148	Đang thực hiện	TGĐ
120	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐTV/TGĐ/Thành viên góp vốn lớn	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu tiền điện, dịch vụ điện lạnh, nước sàn thương mại - Dự án Sunshine Sky City (S1) và Sunshine Diamond River (E2)	397.122.669	Đang thực hiện	TGĐ
121	Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành - Dự án Sunshine Diamond River (E2)	6.105.176.321	Đang thực hiện	05/2023/NQ-HĐQT

122	Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Ông Đỗ Văn Trường là Phó TGĐ	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu phí giữ xe máy, ô tô - Dự án Sunshine Sky City (S1)	12.962.961	Đang thực hiện	TGĐ
123	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Ông Đỗ Anh Tuấn là Phó Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Thành viên BKS Ông Hồ Đức Việt là Thành viên HĐQT	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu tiền điện, phí dịch vụ điện lạnh sàn thương mại - Dự án Sunshine Sky City (S1)	260.626.649	Đang thực hiện	TGĐ
124	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ an ninh, vệ sinh - Khu biệt thự Sarona Villa, Quận 2, TP.HCM	478.425.926	Đang thực hiện	04/2021/NQ-HĐQT
125	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Dịch vụ an ninh tại Văn phòng Tập Đoàn - Số 33 Lê Duẩn, Quận 1, TP.HCM và Dự án Sunshine Sky City (S1)	471.892.035	Đang thực hiện	02/2023/NQ-HĐQT
126	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Dịch vụ an ninh - Dự án Sunshine Sky City (S1)	768.049.433	Đang thực hiện	
127	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Dịch vụ QLVH Nhà mẫu - Dự án Sunshine Sky City (S1) và Sunshine Diamond River (E2)	1.518.546.039	Đang thực hiện	
128	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Tiền điện, nước căn hộ, sàn thương mại - Dự án Sunshine Sky City (S1)	279.527.442	Đang thực hiện	TGĐ
129	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Phí giữ xe máy, ô tô từ tháng 08/2024 - 12/2024 - Dự án Sunshine Sky City (S1)	21.574.072	Đang thực hiện	TGĐ
130	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Tiền điện, phí quản lý căn hộ - Dự án Sunshine Sky City (S1)	51.544.211	Đang thực hiện	TGĐ
131	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT/Phó TGĐ/Cổ đông lớn Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Chủ tịch HĐQT/TGĐ/Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Tiền điện, nước căn hộ - Dự án Sunshine Sky City (S1)	2.864.948	Đang thực hiện	TGĐ

132	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	339.909.092	Đang thực hiện	2604/2024/NQ-HĐQT
133	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ vệ sinh	7.904.895.144	Đang thực hiện	0112/2023/NQ-HĐQT
134	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	360.000.000	Đang thực hiện	3012/2022/NQ-HĐQT
135	Công Ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn	Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Chi phí tiền điện và phí vận hành quản lý	1.551.906.338	Đang thực hiện	0201/2020/NQ-HĐQT
136	Công ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-Service	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	797.039.630	Đang thực hiện	2503/2022/NQ-HĐTV
137	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn & ông Đỗ Văn Trường là Cổ đông lớn	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ vệ sinh	774.441.966	Đang thực hiện	0110/2023/NQ-HĐTV
138	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Ông Nguyễn Thanh Hưng là Phó TGĐ Ông Hồ Đức Việt là Phó TGD	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Thu hộ chi phí điện, nước, phí quản lý căn hộ và chi phí điện, nước công cộng - Dự án Sunshine Sky City (S1)	10.136.473.159	Đang thực hiện	04/2020/NQ-HĐQT
139	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Ông Nguyễn Thanh Hưng là Phó TGĐ Ông Hồ Đức Việt là Phó TGD	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Chi phí thuê tầng hầm để xe - Dự án Sunshine Sky City (S1)	984.000.000	Đang thực hiện	09/2022/NQ-SSERVICE
140	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Ông Nguyễn Thanh Hưng là Phó TGĐ Ông Hồ Đức Việt là Phó TGD	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà - Dự án Sunshine Sky City (S1)	5.802.512.566	Đang thực hiện	04/2020/NQ-HĐQT
141	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Ông Nguyễn Thanh Hưng là Phó TGĐ Ông Hồ Đức Việt là Phó TGD	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu phí giữ xe máy, ô tô - Dự án Dự án Sunshine Sky City (S1)	37.499.996	Đang thực hiện	TGĐ
142	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Ông Nguyễn Thanh Hưng là Phó TGĐ Ông Hồ Đức Việt là Phó TGD	Công Ty Cổ Phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu tiền điện, nước căn hộ, sàn thương mại - Dự án Sunshine Sky City (S1)	202.763.236	Đang thực hiện	TGĐ

SỞ TÀI CHÍNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

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

BẢN SAO

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0106771556

Đăng ký lần đầu: ngày 09 tháng 02 năm 2015

Đăng ký thay đổi lần thứ: 13, ngày 26 tháng 03 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SUNSHINE GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên công ty viết tắt: SUNSHINE GROUP., JSC

2. Địa chỉ trụ sở chính

Tầng 12, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: *02473052999* Fax:

Email: *info@sunshinegroup.vn* Website: *https://sunshinegroup.vn*

3. Vốn điều lệ: 3.000.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Ba nghìn tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 300.000.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: NGUYỄN THỊ PHƯƠNG LOAN Giới tính: *Nữ*

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: *27/12/1985* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Căn cước*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *030185025870*

Ngày cấp: *30/08/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Tổ 16, Phường Vĩnh Hưng, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *CHCC 1009 Tòa S3 Chung cư Sunshine City, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Đông Ngạc, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

* Họ và tên: ĐỖ ANH TUẤN Giới tính: *Nam*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Sinh ngày: *15/05/1975* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *038075000062*

Ngày cấp: *26/04/2022* Nơi cấp: *Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Ô số 23 lô D3A3, Khu đấu giá 18,6 ha, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Ô số 23 lô D3A3, Khu đấu giá 18,6 ha, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 28 -06- 2025

Số chứng thực 10159 Quyển số 02 SCT/BS

TRƯỞNG PHÒNG

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Hữu Lương

S.Đ.K.H.Đ: 12 - C.T.H.Đ

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN KHÔI

Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN

Phùng Tuấn Anh

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 17 tháng 6 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Phương Loan

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

ĐIỀU LỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU 5
I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ 5
Điều 1. Giải thích thuật ngữ 5
II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY 6
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty 6
Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty 6
III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 7
Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty 7
Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty 7
IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP 7
Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập 7
Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu 8
Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác 8
Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần 8
Điều 10. Thu hồi cổ phần (đối với trường hợp khi đăng ký thành lập doanh nghiệp) 8
V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT 9
Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát 9
VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 9
Điều 12. Quyền của cổ đông 9
Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông 11
Điều 14. Đại hội đồng cổ đông 11
Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông 13
Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông 14
Điều 17. Thay đổi các quyền 15
Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông 15
Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông 17
Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông 17
Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua 19
Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 19
Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông 21
Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 22
VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 22
Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị 22

Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị 23
Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị 23
Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị 25
Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị 25
Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị 26
Điều 31. Người phụ trách quản trị công ty 27
VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC 28
Điều 32. Tổ chức bộ máy quản lý 28
Điều 33. Người điều hành Công ty 28
Điều 34. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc 28
IX. BAN KIỂM SOÁT HOẶC ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 29
Điều 35. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên) 29
Điều 36. Thành phần Ban Kiểm soát 29
Điều 37. Trưởng Ban kiểm soát 30
Điều 38. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát 30
Điều 39. Cuộc họp của Ban kiểm soát 31
Điều 40. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát 31
X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC 31
Điều 41. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi 32
Điều 42. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường 32
XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY 33
Điều 43. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ 33
XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN 33
Điều 44. Công nhân viên và công đoàn 33
XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN 34
Điều 45. Phân phối lợi nhuận 34
XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN 34
Điều 46. Tài khoản ngân hàng 34
Điều 47. Năm tài chính 34
Điều 48. Chế độ kế toán 34
XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN 35
Điều 49. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý 35
Điều 50. Báo cáo thường niên 35
XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY 35

Điều 51. Kiểm toán 35
XVII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP 35
Điều 52. Dấu của doanh nghiệp 35
XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY 36
Điều 53. Giải thể công ty 36
Điều 54. Gia hạn hoạt động 36
Điều 55. Thanh lý 36
XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ 37
Điều 56. Giải quyết tranh chấp nội bộ 37
XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ 37
Điều 57. Điều lệ công ty 37
XXI. NGÀY HIỆU LỰC 38
Điều 58. Ngày hiệu lực 38

PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được thông qua theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/RTG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 04 năm 2024.

I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

a) *Vốn điều lệ* là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần và theo quy định tại Điều 6 Điều lệ này;

b) *Vốn có quyền biểu quyết* là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c) *Luật Doanh nghiệp* là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;

d) *Luật Chứng khoán* là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;

đ) *Việt Nam* là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

e) *Ngày thành lập* là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu;

g) *Người điều hành doanh nghiệp* là Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quy định của Điều lệ công ty;

h) *Người quản lý doanh nghiệp* là người quản lý công ty, bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cá nhân giữ chức danh quản lý khác theo quy định tại Điều lệ công ty;

i) *Người có liên quan* là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán;

k) *Cổ đông* là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần;

l) *Cổ đông sáng lập* là cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách cổ đông sáng lập công ty cổ phần;

m) *Cổ đông lớn* là cổ đông được quy định tại khoản 18 Điều 4 Luật Chứng khoán;

n) *Thời hạn hoạt động* là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này và thời gian gia hạn (nếu có) được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua;

o) *Sở giao dịch chứng khoán* là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi, bổ sung hoặc văn bản thay thế.

3. Các tiêu đề (Mục, Điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty

- Tên Công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

- Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SUNSHINE GROUP JOINT STOCK COMPANY

- Tên Công ty viết tắt: SUNSHINE GROUP.,JSC

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty:

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16, Dường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

- Điện thoại: 024 7305 2999

- E-mail: info@sunshinegroup.vn

- Website: https://sunshinegroup.vn/

4. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

Thông tin các chi nhánh, văn phòng đại diện hiện tại của Công ty đã được công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia, phù hợp với Điều lệ công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

5. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 53 hoặc gia hạn hoạt động theo quy định tại Điều 54 Điều lệ này, thời hạn hoạt động của Công ty là vô thời hạn kể từ ngày thành lập.

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

1. Công ty có hai (02) người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

2. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là cá nhân đại diện cho Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện cho Công ty với tư cách nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án. Trách nhiệm của người đại diện theo pháp luật thực hiện theo Điều 12 của Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty phải cư trú ở Việt Nam; trường hợp xuất cảnh khỏi Việt Nam thì phải ủy quyền bằng văn bản cho người khác để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật của Công ty. Trường hợp này, người đại diện theo pháp luật vẫn phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ đã ủy quyền.

4. Trường hợp hết thời hạn ủy quyền mà người đại diện theo pháp luật của Công ty chưa trở lại Việt Nam và không có ủy quyền khác thì người được ủy quyền vẫn tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật của Công ty trong phạm vi đã được ủy quyền cho đến khi người đại diện theo pháp luật của Công ty trở lại làm việc tại Công ty hoặc cho đến khi Hội đồng quản trị quyết định cử người khác làm người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Trường hợp vắng mặt tại Việt Nam quá 30 ngày mà không ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền và nhiệm vụ của người đại diện theo pháp luật của Công ty hoặc bị chết, mất tích, tạm giam, kết án tù, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự thì Hội đồng quản trị cử người khác làm đại diện theo pháp luật của Công ty.

III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty được công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia theo từng thời điểm. Công ty được phép hoạt động bao gồm nhưng không giới hạn ngành nghề phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty: Công Ty trở thành doanh nghiệp bất động sản đẳng cấp quốc tế, vị thế cao, phát triển vững mạnh, tiên phong trong công nghệ 4.0 trong lĩnh vực bất động sản, mang lại cuộc sống hạnh phúc, tiện nghi, thịnh vượng cho cộng đồng; tạo lợi nhuận cho các Cổ Đông, tạo công ăn việc làm và thu nhập cho xã hội; qua đó tạo nên giá trị sống bền vững cho Công Ty và cho xã hội.

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

Công ty được phép tiến hành hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề quy định tại Điều lệ này đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia.

IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 *(Ba nghìn tỷ)* đồng.

Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 300.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này bao gồm cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi (nếu có). Các quyền và nghĩa vụ của cổ đông nắm giữ từng loại cổ phần được quy định tại Điều 12, Điều 13 Điều lệ này.

4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.

5. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác, số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho cổ đông và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có chấp thuận khác.

6. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.

7. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.

2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Doanh nghiệp.

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định), người sở hữu số cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.

4. Trường hợp cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì cổ đông được Công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó. Đề nghị của cổ đông phải bao gồm các nội dung sau đây:

a) Thông tin về cổ phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác, cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Thu hồi cổ phần (đối với trường hợp khi đăng ký thành lập doanh nghiệp)

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả để mua cổ phiếu, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại và chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ.

2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là 07 ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.

3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.

4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán quy định tại khoản 3 Điều 112 Luật Doanh nghiệp. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.

5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.

6. Thông báo thu hồi được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;

2. Hội đồng quản trị;

3. Ban kiểm soát;

4. Tổng Giám đốc.

VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 12. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:

a) Tham dự, phát biểu trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ công ty, pháp luật quy định. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;

b) Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c) Ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của từng cổ đông trong Công ty;

d) Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;

đ) Xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình;

e) Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

g) Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty;

h) Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp;

i) Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;

k) Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;

l) Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

m) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a) Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

b) Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính bán niên và hàng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty;

c) Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

d) Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện như sau:

a) Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;

b) Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông

hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.

Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

1. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.

2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

3. Tuân thủ Điều lệ công ty và Quy chế quản lý nội bộ của Công ty.

4. Chấp hành Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

5. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

6. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:

a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b) Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;

c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.

7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

a) Vi phạm pháp luật;

b) Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

c) Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính đối với Công ty.

8. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn sáu (06) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất

thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đặc biệt thông qua báo cáo tài chính năm được kiểm toán. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

a) Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;

b) Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;

c) Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;

d) Theo yêu cầu của Ban kiểm soát;

đ. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

a) Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị hoặc thành viên Ban Kiểm soát còn lại như quy định tại điểm b khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều này;

b) Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, Ban kiểm soát thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

c) Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này thì cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại điểm c khoản 3 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp;

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

d) Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

a) Thông qua định hướng phát triển của Công ty;

b) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;

c) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

d) Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

đ) Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;

e) Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;

g) Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

h) Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;

i) Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;

k) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

l) Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

m) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

n) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

a) Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b) Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;

c) Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;

d) Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc;

đ) Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát;

e) Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;

g) Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

h) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

i) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

k) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết;

l) Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty;

m) Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng 03 năm đầu tiên kể từ ngày thành lập;

n) Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

o) Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;

p) Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

q) Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

r) Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;

s) Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

t) Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;

u) Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh nghiệp.

2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

3. Phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây trừ trường hợp:

a) Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;

b) Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền;

c) Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 17. Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu 02 cổ đông (hoặc đại diện theo ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu 1/3 giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn 30 ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19, 20 và 21 Điều lệ này.

4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 14 Điều lệ này.

2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

a) Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá 10 ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;

b) Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội;

c) Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;

d) Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;

đ) Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;

e) Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;

g) Các công việc khác phục vụ đại hội.

3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a) Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b) Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

c) Phiếu biểu quyết;

d) Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 4 Điều này;

b) Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ 05% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này;

c) Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều

này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:

a) Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại Đại hội, sẽ thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, sẽ thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp;

b) Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

2. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:

a) Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trưởng Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

b) Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

c) Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;

d) Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

4. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

a) Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

b) Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c) Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:

a) Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;

b) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b) Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;

c) Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 8 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:

a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

đ) Tổ chức lại, giải thể Công ty;

e) Sửa đổi và bổ sung điều lệ.

2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

3. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật Doanh nghiệp.

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Điều lệ này.

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b) Mục đích lấy ý kiến;

c) Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;

d) Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

đ) Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;

e) Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;

g) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:

a) Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

b) Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;

c) Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b) Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

c) Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;

d) Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

đ) Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

e) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được gửi đến các cổ đông trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu và nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

8. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành hoặc và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b) Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

c) Chương trình họp và nội dung cuộc họp;

d) Họ, tên chủ tọa và thư ký;

đ) Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;

e) Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

g) Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;

h) Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;

i) Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp

luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 21 Điều lệ này.

2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:

a) Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;

b) Trình độ chuyên môn;

c) Quá trình công tác;

d) Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);

đ) Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;

e) Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ công ty;

g) Công ty đại chúng phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).

2. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; và từ 70% đến dưới 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên, và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên.

3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị 05 người.

2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:

Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty đại chúng phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.

Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải đảm bảo quy định sau:

a) Có tối thiểu 01 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 đến 05 thành viên;

b) Có tối thiểu 02 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 đến 08 thành viên;

c) Có tối thiểu 03 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 đến 11 thành viên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.

5. Việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

6. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là cổ đông của Công.

Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

a) Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b) Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c) Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d) Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;

đ) Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;

e) Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

g) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

h) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;

i) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

k) Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;

l) Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

m) Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;

n) Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;

o) Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

p) Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

q) Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, Quy chế về công bố thông tin của công ty;

s) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.

3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.

3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.

6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty.

Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm Tổng Giám đốc.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;

b) Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;

c) Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

d) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

đ) Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;

e) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một thành viên có số phiếu bầu hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn 01 người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

a) Có đề nghị của Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng quản trị;

b) Có đề nghị của Tổng Giám đốc hoặc ít nhất 05 người quản lý khác;

c) Có đề nghị của ít nhất 02 thành viên Hội đồng quản trị;

d) Các trường hợp khác (nếu có).

4. Đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác do Điều lệ công ty quy định và bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

7. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban Kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.

Thành viên Ban Kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành khi có từ 3/4 tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b) Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 11 Điều này;

c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.

10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là 01 giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

11. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

12. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Điều 31. Người phụ trách quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất 01 người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.

2. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

3. Người phụ trách quản trị công ty có quyền và nghĩa vụ sau:

a) Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;

b) Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;

c) Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d) Tham dự các cuộc họp;

đ) Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;

e) Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát;

g) Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty;

h) Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;

i) Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;

k) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 32. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Công ty có Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Điều 33. Người điều hành Công ty

1. Người điều hành Công ty bao gồm Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng.

2. Theo đề nghị của Tổng Giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành khác với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của Công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

3. Tổng Giám đốc được trả lương và thưởng. Tiền lương và thưởng của Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định.

4. Tiền lương của người điều hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 34. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm 01 thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc.

2. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

3. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

4. Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

b) Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

c) Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;

d) Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

đ) Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

e) Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc;

g) Tuyển dụng lao động;

h) Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;

i) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm Tổng Giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới thay thế.

IX. BAN KIỂM SOÁT

Điều 35. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên)

1. Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 25 Điều lệ này.

2. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

Điều 36. Thành phần Ban Kiểm soát

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty là từ 03 đến 05 người. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

2. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

a) Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

b) Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó.

3. Thành viên Ban Kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a) Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Có đơn từ chức và được chấp thuận;

4. Thành viên Ban kiểm soát bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a) Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;

b) Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c) Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty;

d) Trường hợp khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Điều 37. Trưởng Ban kiểm soát

1. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các thành viên Ban kiểm soát; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

2. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát:

a) Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát;

b) Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát;

c) Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 38. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

1. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.

2. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

3. Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác.

4. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông.

5. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp, Ban kiểm soát phải thông

báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

7. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

8. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.

9. Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

Điều 39. Cuộc họp của Ban kiểm soát

1. Ban kiểm soát phải họp ít nhất 02 lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là 2/3 số thành viên Ban kiểm soát. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát.

2. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

Điều 40. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát

Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Thành viên Ban kiểm soát được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát.

2. Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.

3. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

Điều 41. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người quản lý khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người quản lý khác 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 khác do Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó 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, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

5. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:

a) Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan;

b) Đối với giao dịch có giá trị lớn hơn 35% hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan.

Điều 42. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc đại diện được Công ty ủy

quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công ty, hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế (kể cả phí thuê luật sư) khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 43. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a) Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

b) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

5. Điều lệ công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 44. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành doanh nghiệp.

2. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 45. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 46. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 47. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 hằng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Điều 48. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành, chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 49. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

1. Công ty phải lập báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.

3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 50. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 51. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.

2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.

3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

XVII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP

Điều 52. Dấu của doanh nghiệp

1. Dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty (nếu có).

3. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc sử dụng và quản lý dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 53. Giải thể công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:

a) Kết thúc thời hạn hoạt động đã ghi trong Điều lệ công ty mà không có quyết định gia hạn;

b) Theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c) Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;

d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 54. Gia hạn hoạt động

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông ít nhất 07 tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động để cổ đông có thể biểu quyết về việc gia hạn hoạt động của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị.

2. Thời hạn hoạt động được gia hạn khi có số cổ đông đại diện từ 65% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông tán thành.

Điều 55. Thanh lý

1. Tối thiểu 06 tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm 03 thành viên, trong đó 02 thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ 01 công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a) Các chi phí thanh lý;

b) Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

c) Nợ thuế;

d) Các khoản nợ khác của Công ty;

đ) Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 56. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty, các quy định pháp luật khác hoặc thỏa thuận giữa:

a) Cổ đông với Công ty;

b) Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc hay người điều hành khác;

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Chủ tịch hội đồng quản trị chỉ định một chuyên gia độc lập làm trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng 06 tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, một bên có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài hoặc Tòa án.

3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 57. Điều lệ công ty

1. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.

2. Trường hợp pháp luật có quy định liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trường hợp có quy định pháp luật mới khác với điều khoản trong Điều lệ này thì áp dụng những quy định đó để điều chỉnh hoạt động của Công ty.

XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 58. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm 21 mục, 58 điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine nhất trí thông qua ngày 27 tháng 04 năm 2024 tại trụ sở Công ty. Điều lệ này có hiệu lực kể từ ngày 07 tháng 05 năm 2024 và được thay thế cho bản Điều lệ đã ban hành trước đây cùng các bản Phụ lục sửa đổi, bổ sung (nếu có).

2. Điều lệ được lập thành 02 bản, có giá trị như nhau và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.

4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ công ty có giá trị khi có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0107715563
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE GROUP

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Thị Định