



SUNSHINE HOMES

CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

Số: ..46../2022/SSH-CBTT

Hà Nội, ngày 18 tháng 06 năm 2022

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội  
Quý Cổ đông

Công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes  
Trụ sở chính: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội  
Điện thoại: 0247 730 25888 Website: <https://ssh.vn>  
Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Phương Loan – Người được ủy quyền công bố thông tin

Loại công bố thông tin:

Định kỳ

Bất thường

24h

Khác

Nội dung công bố thông tin:

Ngày 18/06/2022, Công ty Cổ phần phát triển Sunshine Homes tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 tại Trụ sở chính Công ty, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/06/2022 tại đường dẫn <https://ssh.vn/dai-hoi-dong-co-dong/>.

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

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu văn thư.

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
PHÁT  
TRIỂN  
SUNSHINE  
HOMES

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
DN: C=VN, L=HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106784499, E=NGUYENVANCONGTTAK4@GMAIL.COM  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2022.06.20 17:25:47+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
Nguyễn Thị Phương Loan

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

• Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội  
• 0247 3 025 888 • [info@ssh.vn](mailto:info@ssh.vn) • [ssh.vn](https://ssh.vn)

Số: 01/2022/SSH/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 18 tháng 06 năm 2022

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Công Ty");
- Căn cứ Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công Ty ngày 18/06/2022

**QUYẾT NGHỊ:**

- Điều 1.** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị (theo Báo cáo số 01/2022/SSH/BC-HĐQT ngày 27/05/2022)
- Điều 2.** Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Điều hành (theo Báo cáo số 01/2022/SSH/BC-BĐH ngày 27/05/2022).
- Điều 3.** Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát (theo Báo cáo số 01/2022/SSH/BC-BKS ngày 27/05/2022).
- Điều 4.** Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2021 (theo Tờ trình số 01/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Điều 5.** Thông qua phương án chi trả thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2022 (theo tờ trình số 02/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Điều 6.** Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 (theo tờ trình số 03/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Điều 7.** Thông qua phương án lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 (theo tờ trình số 04/2022/SSH/TTr-BKS ngày 27/05/2022).
- Điều 8.** Thông qua phương án sửa đổi, chi tiết ngành nghề kinh doanh Công ty (theo tờ trình số 05/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Điều 9.** Thông qua việc thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty và sửa đổi Điều lệ Công ty (theo tờ trình số 06/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Điều 10.** Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 (theo tờ trình số 07/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).



**Điều 11.** Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2022 (theo tờ trình số 08/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

**Điều 12.** Thông qua báo cáo về việc thực hiện phương án đăng ký niêm yết cổ phiếu năm 2021 và tiếp tục thực hiện phương án đăng ký niêm yết cổ phiếu trong năm 2022 (theo tờ trình số 09/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

**Điều 13.** Thông qua báo cáo việc sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng (theo tờ trình số 10/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

**Điều 14. Điều khoản thi hành:**

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes thông qua và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Các ông (bà) thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này và tổ chức triển khai thực hiện theo chức năng hoạt động phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

*Nơi nhận:*  
- Website và CBTT;  
- Lưu VP.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**ĐỖ ANH TUẤN**



**BIÊN BẢN HỌP**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

**I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
2. 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, Việt Nam.
3. Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106784499 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 08/02/2022.

**II. THỜI GIAN, HÌNH THỨC, ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC ĐẠI HỘI**

1. Thời gian: 08h30, ngày 18/06/2022.
2. Hình thức tổ chức: Cuộc họp được diễn ra theo hình thức trực tuyến, có sử dụng phương tiện điện tử để truyền tải hình ảnh, âm thanh thông qua môi trường internet, cho phép cổ đông ở nhiều địa điểm khác nhau có thể tham dự đại hội, thảo luận và biểu quyết các vấn đề của cuộc họp.
3. Địa điểm chính nơi Chủ tọa tham dự và chủ trì cuộc họp: Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Địa điểm khác là nơi cổ đông đăng nhập vào Hệ thống bằng Tài khoản truy cập đã được Công ty cung cấp để tham dự Đại hội trực tuyến.

**III. THÀNH PHẦN THAM DỰ**

- Hội đồng quản trị:
  - + Ông: Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch HĐQT
  - + Bà: Đỗ Thị Định - Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc
  - + Bà: Nguyễn Thị Hồng Hạnh - Thành viên HĐQT
  - + Ông: Nguyễn Xuân Anh - Thành viên HĐQT
  - + Ông: Lương Thành Long - Thành viên HĐQT độc lập
- Và các thành viên Ban Điều hành, Kế toán trưởng, các thành viên Ban kiểm soát và đại diện các phòng ban trong Công ty.
  - Số cổ đông tham dự trực tuyến qua hệ thống và thông qua ủy quyền họp trực tuyến đã được xác nhận tham dự Đại hội thành công trên hệ thống bỏ phiếu điện tử tại thời điểm **09h15** là **162** cổ đông, đại diện cho số lượng cổ phần sở hữu và được ủy quyền là **374.440.350** cổ phần, chiếm **99,85%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty là **375.000.000** cổ phần.

#### IV. KHAI MẠC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

1. Đề đại hội tiến hành đúng quy định, Ông Nguyễn Hà Anh - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông trình bày Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự đại hội tại thời điểm **09h15** thông qua hệ thống trực tuyến:
  - Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty là: 375.000.000 cổ phần.
  - Cổ đông được mời tham dự gồm: Toàn bộ cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 24/05/2022.
  - Tổng số cổ đông dự họp trực tuyến và thông qua ủy quyền được xác nhận tham dự Đại hội thành công trên hệ thống là **162** cổ đông, đại diện cho số lượng cổ phần sở hữu và được ủy quyền là **374.440.350** cổ phần, chiếm **99,85%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
  - Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 đủ điều kiện tiến hành.
2. Ban Tổ chức Đại Hội giới thiệu Đoàn Chủ tịch và Ban Thư ký đại hội để phối hợp, hỗ trợ việc điều khiển Đại hội:
  - a. Đoàn Chủ tịch đại hội
    - Ông Đỗ Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị - Chủ tọa Đại hội.
    - Bà Đỗ Thị Định – Thành viên HĐQT/Tổng giám đốc - Thành viên Đoàn Chủ tịch
      - Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh – Thành viên HĐQT - Thành viên Đoàn Chủ tịch
      - Ông Bùi Văn Tư – Phó Tổng giám đốc – Thành viên Đoàn Chủ tịch
      - Bà Nguyễn Thị Phương Loan – Kế Toán trưởng – Thành viên Đoàn Chủ tịch
  - b. Ban Thư ký đại hội
    - Bà Phan Anh Ngọc – Thư ký đại hội
3. ĐHĐCĐ đã bầu Ban Kiểm phiếu đại hội qua hình thức bỏ phiếu điện tử, kết quả như sau:
  - Ông Trần Trọng Đức – Trưởng ban
  - Ông Nguyễn Hoàng Anh – Thành viên

Ban Kiểm phiếu được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua với tỷ lệ **100%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội bằng hình thức bỏ phiếu điện tử.
4. Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes bằng hình thức họp trực tuyến.

Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua với tỷ lệ **100%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội bằng hình thức bỏ phiếu điện tử.

5. Thông qua chương trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.

Chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội bằng hình thức bỏ phiếu điện tử.

## V. CÁC NỘI DUNG BÁO CÁO, TỜ TRÌNH ĐƯỢC TRÌNH BÀY

- Nội dung 1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị (theo Báo cáo số 01/2022/SSH/BC-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Nội dung 2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Điều hành (theo Báo cáo số 01/2022/SSH/BC-BĐH ngày 27/05/2022).
- Nội dung 3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát (theo Báo cáo số 01/2022/SSH/BC-BKS ngày 27/05/2022).
- Nội dung 4. Thông qua Tờ trình Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2021 (theo tờ trình số 01/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Nội dung 5. Thông qua Tờ trình phương án chi trả thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2022 (theo tờ trình số 02/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Nội dung 6. Thông qua Tờ trình các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 (theo tờ trình số 03/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Nội dung 7. Thông qua Tờ trình phương án lựa chọn Đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022 (theo tờ trình số 04/2022/SSH/TTr-BKS ngày 27/05/2022).
- Nội dung 8. Thông qua Tờ trình sửa đổi, chi tiết ngành nghề kinh doanh Công ty (theo tờ trình số 05/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Nội dung 9. Thông qua Tờ trình về việc thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty và sửa đổi Điều lệ Công ty (theo tờ trình số 06/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Nội dung 10. Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 (theo tờ trình số 07/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Nội dung 11. Thông qua Tờ trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2022 (theo tờ trình số 08/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Nội dung 12. Thông qua Tờ trình báo cáo thực hiện phương án đăng ký niêm yết cổ phiếu năm 2021 và tiếp tục thực hiện phương án đăng ký niêm yết cổ phiếu trong năm 2022 (theo tờ trình số 09/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).
- Nội dung 13. Thông qua Tờ trình Báo cáo việc sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng (theo tờ trình số 10/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

## VI. THẢO LUẬN VÀ Ý KIẾN CỔ ĐÔNG

Đoàn Chủ tịch đã lắng nghe ý kiến các cổ đông về nội dung các báo cáo, tờ trình đã được trình bày tại đại hội. Chi tiết câu hỏi và câu trả lời sẽ được trình bày trong Phụ lục I đính kèm biên bản này.

## VII. BIỂU QUYẾT

Hình thức biểu quyết: biểu quyết trực tuyến thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử. Các cổ đông thực hiện quyền biểu quyết theo quy chế tổ chức và hình thức bỏ phiếu đã được trình bày và thông qua tại đầu phiên họp trực tuyến. Mọi kết quả bỏ phiếu điện tử của cổ đông được xem là ý chí của cổ đông. Kết quả bỏ phiếu qua phương thức điện tử có đầy đủ giá trị pháp lý như bỏ phiếu tại Đại hội trực tiếp.

Tại thời điểm kiểm phiếu điện tử vào 11h06:

Tổng số Phiếu phát ra trên hệ thống: đại diện cho **374.440.350** cổ phần, chiếm **100%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số Phiếu thu về trên hệ thống: đại diện cho **374.440.350** cổ phần, chiếm **100%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số Phiếu không thu về trên hệ thống: đại diện cho **0** cổ phần, chiếm **0%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Kết quả biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử cho từng nội dung như sau:

1. Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị (theo Báo cáo số 01/2022/SSH/BC-HĐQT ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho **374.438.100** cổ phần, chiếm: **99,9994%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho **2.250** cổ phần, chiếm: **0,0006%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho **0** cổ phần, chiếm: **0%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

2. Thông qua báo cáo hoạt động của Ban Điều hành (theo Báo cáo số 01/2022/SSH/BC-BĐH ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho **374.440.350** cổ phần, chiếm: **100%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho **0** cổ phần, chiếm: **0%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho **0** cổ phần, chiếm: **0%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

3. Thông qua báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát (theo Báo cáo số 01/2022/SSH/BC-BKS ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho **374.440.350** cổ phần, chiếm: **100%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho **0** cổ phần, chiếm: **0%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho **0** cổ phần, chiếm: **0%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2021 (theo tờ trình số 01/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho **374.440.350** cổ phần, chiếm: **100%** tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

5. Thông qua tờ trình phương án chi trả thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2022 (theo tờ trình số 02/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho 374.440.350 cổ phần, chiếm: 100% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

6. Thông qua tờ trình các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 (theo tờ trình số 03/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho 374.440.350 cổ phần, chiếm: 100% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

7. Thông qua tờ trình phương án lựa chọn Đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022 (theo tờ trình số 04/2022/SSH/TTr-BKS ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho 374.440.350 cổ phần, chiếm: 100% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

8. Thông qua tờ trình sửa đổi, chi tiết ngành nghề kinh doanh Công ty (theo tờ trình số 05/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho 374.440.350 cổ phần, chiếm: 100% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

9. Thông qua tờ trình về việc thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty và sửa đổi Điều lệ Công ty (theo tờ trình số 06/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho 374.440.350 cổ phần, chiếm: 100% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.



Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

10. Thông qua tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 (theo tờ trình số 07/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho 374.440.350 cổ phần, chiếm: 100% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

11. Thông qua tờ trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2022 (theo tờ trình số 08/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho 374.440.350 cổ phần, chiếm: 100% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

*Tách phiếu: Liên quan đến mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Bất động sản Wonderland trong “Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2022”. Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Sunshine AM là cổ đông lớn của Công ty Bất động sản Wonderland. Trong đó Ông Bùi Văn Tư là thành viên HĐQT và đồng thời là cổ đông lớn chiếm 13,17% của Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc; Ông Đỗ Anh Tuấn là cổ đông chiếm 0,73% của Công ty Cổ phần Sunshine AM, Bà Đỗ Thị Định là người có liên quan của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Đình hiện đang nắm giữ 27,15% của Công ty Cổ phần Sunshine AM. Đồng thời Sunshine Homes sẽ nhận chuyển nhượng lại số cổ phần của Công ty Bất động sản Wonderland từ hai công ty.*

*Vì vậy, Số lượng cổ phần biểu quyết không bao gồm số lượng cổ phiếu thuộc sở hữu của cổ đông có liên quan trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng như đã trình bày tại Đại hội (Ông Đỗ Anh Tuấn 243.750.000 cổ phiếu, Bùi Văn Tư 1.500.000 cổ phiếu, Đỗ Thị Định 6.718.500 cổ phiếu).*

Tổng số cổ phiếu không có quyền biểu quyết là: 251.968.500 cổ phiếu.

Tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết là: 122.471.850 cổ phiếu.

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho 122.471.850 cổ phần, chiếm: 100% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

12. Thông qua tờ trình báo cáo thực hiện phương án đăng ký niêm yết cổ phiếu năm 2021 và tiếp tục thực hiện phương án đăng ký niêm yết cổ phiếu trong năm 2022 (theo tờ trình số 09/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho 374.440.350 cổ phần, chiếm: 100% tính trên tổng số cổ

phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

13. Thông qua Tờ trình Báo cáo việc sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng (theo tờ trình số 10/2022/SSH/TTr-HĐQT ngày 27/05/2022).

Tổng số phiếu tán thành: đại diện cho 374.440.350 cổ phần, chiếm: 100% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không tán thành: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

Tổng số phiếu không có ý kiến: đại diện cho 0 cổ phần, chiếm: 0% tính trên tổng số cổ phần của cổ đông dự họp.

## VIII. THÔNG QUA NGHỊ QUYẾT VÀ BIÊN BẢN ĐẠI HỘI

Bà Phan Anh Ngọc – Thư ký đại hội trình bày toàn văn Biên bản và Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.


Biên bản và Nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội bằng hình thức bỏ phiếu điện tử.

*Đại hội bế mạc, kết thúc phiên họp trực tuyến hồi 11h30 cùng ngày.*

### Nơi nhận:

- HĐQT, BKS, BGD;
- Lưu: VT, VP.

### THƯ KÝ ĐẠI HỘI

  
Phan Anh Ngọc

### TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

### CHỦ TỌA



### CHỦ TỊCH HĐQT

*Đỗ Anh Tuấn*

## CÂU HỎI - THẢO LUẬN

(Đính kèm Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)

**Câu hỏi 1:** Kế hoạch phát triển của Sunshine Homes trong 03 năm tới là gì? Xin chia sẻ thêm.

**Đoàn Chủ tịch trả lời:**

Trong thời gian qua, ngoài việc tiếp tục triển khai những dự án đang có sẵn như Sunshine Center, Sunshine City, Sunshine Diamond River... Công ty đã đẩy mạnh phát triển quỹ đất thông qua việc trở thành Nhà phát triển các dự án như Sunshine Capital Tây Thăng Long (1,3ha), Sunshine Wonder Villas (11ha), Sunshine Capital Thanh Hóa (39ha), Heritage Resort Phúc Thọ (250ha),... Kết quả, SSH đã chuẩn bị được quỹ đất lên đến 10.000 heta. Quỹ đất này đủ để doanh nghiệp phát triển trong nhiều năm tới.

Trong 03 năm tới, SSH sẽ tập trung phát triển các chuỗi BĐS phức hợp, kết hợp giữa Nghi dưỡng thông minh - Giải trí - Bảo tồn văn hoá, chú trọng yếu tố hợp tác vận hành với các đơn vị quốc tế nhằm nâng chuẩn tiện ích, dịch vụ theo hướng đẳng cấp 5 sao, hướng tới trải nghiệm của người dùng trên nền tảng công nghệ.

Đặc biệt, SSH sẽ không chỉ triển khai đơn lẻ từng dự án, mà sẽ phát triển theo hình thái các dự án liên kết với nhau theo chuỗi trên cùng một địa phương - vùng miền tạo thành hệ sinh thái đa dạng từ biển đến đồi núi, đồng bằng. Theo đó, SSH chú trọng hiện thực hóa mục tiêu phát triển những đại đô thị, thành phố thông minh với quy mô hàng nghìn hecta, quy tụ các trường đại học công nghệ, trung tâm nghiên cứu R&D cao cấp, những tổ hợp tài chính số 4.0 với hạ tầng đa kết nối ứng dụng các công nghệ IoT, Open Api, hay các Platform siêu kết nối,... Tạo thành một mô hình "All in One khép kín", nhưng lại có tính "mở" không giới hạn nhờ kết nối công nghệ, thu hút du khách toàn cầu đến trải nghiệm và lưu trú dài lâu, tạo nguồn thu cho địa phương và phát triển du lịch.

Bên cạnh đó, SSH sẽ tập trung mọi nguồn lực để đảm bảo đúng tiến độ các dự án do SSH làm chủ đầu tư hoặc hợp tác, liên kết phát triển nhằm mục tiêu tăng trưởng bền vững trong tương lai, mang lại niềm tin cho khách hàng, lợi ích cổ đông cùng các nhà đầu tư.

**Câu hỏi 02:** Năm 2021, Công ty đã hoàn thành kế hoạch của ĐHCĐ năm 2021 đề ra, nhưng theo tôi được biết thì doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ lại có sự sụt giảm khoảng 10,3%. Do vậy tôi muốn hỏi kế hoạch doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty trong năm 2022 là bao nhiêu và cơ sở nào để Công ty đạt được con số này?

**Đoàn Chủ tịch trả lời:** Năm 2021 là một năm khó khăn khi Hà Nội, thành phố HCM đều chịu ảnh hưởng lớn bởi đại dịch Covid 19, đây cũng là 2 nơi tập trung rất nhiều quỹ đất của SSH nên công ty gặp không ít khó khăn trong việc xây dựng và bán hàng. Việc sụt giảm doanh thu này hoàn toàn là do nguyên nhân khách quan.

Dự kiến tổng doanh thu năm 2022 công ty đạt khoảng 3000 tỷ đồng, cơ sở này dựa trên các dự án sẵn có như Sunshine city, Sunshine center, Sunshine Garden, Sunshine Palace và các dự án sẽ sớm bàn giao trong năm 2022 như Sunshine Capital Tây Thăng Long,...

**Câu hỏi 03:** Tôi được biết hiện tại doanh thu chính của SSH đến từ 2 dự án là Sunshine City và Sunshine center. Tôi muốn hỏi hiện tại 2 dự án này đã bàn giao được bao nhiêu %, và còn có thể ghi nhận bao nhiêu doanh thu nữa trong năm 2022?

**Đoàn Chủ tịch trả lời:** Thưa Quý cổ đông, tôi xin được trả lời câu hỏi của Quý cổ đông như sau:

Doanh thu chính của Công ty CP Phát triển SSH đến từ 2 dự án Sunshine Center và Sunshine City, trong đó:

- Dự án Sunshine Center đã ghi nhận doanh thu đối với phần căn hộ khoảng 58%. Doanh thu còn lại có thể ghi nhận dự kiến khoảng 422 tỷ, tương đương 42%. Đối với các khu vực diện tích khác, Công ty đã ghi nhận doanh thu khoảng 1500 tỷ.

- Dự án Sunshine City đã ghi nhận doanh thu đối với phần căn hộ khoảng 76%. Theo số lượng các căn hộ còn lại và các khu vực diện tích khác của Dự án, doanh thu còn lại có thể ghi nhận dự kiến trong năm 2022 khoảng 2700 tỷ (trong đó 2000 tỷ đến từ phần căn hộ).

Doanh thu của năm 2022 sẽ phụ thuộc vào kế hoạch bán hàng tại các dự án. Ban Lãnh đạo Công ty sẽ cố gắng thúc đẩy quá trình bán hàng để đạt được kế hoạch doanh thu đã đề ra.

**Câu hỏi 04:** Ngoài 2 dự án Sunshine City và Sunshine Center, Công ty còn có dự án nào ghi nhận doanh thu năm 2022 hay không? Xin chia sẻ thông tin cụ thể?

**Đoàn Chủ tịch trả lời:** Thưa Quý cổ đông, tôi xin được trả lời câu hỏi của Quý cổ đông như sau:

Ngoài 2 dự án Sunshine City và Sunshine Center, Công ty còn sở hữu các dự án Sunshine Garden, Sunshine Palace (Chủ đầu tư là Công ty CP Sao Ánh Dương), dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long (CDT là Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân La).

Theo thống kê số lượng các căn hộ còn lại và các khu vực diện tích khác của các Dự án, doanh thu có thể ghi nhận như sau:

- Dự án Sunshine Garden: khoảng 520 tỷ
- Dự án Sunshine Palace: Khoảng 340 tỷ
- Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long: khoảng 1900 tỷ

Doanh thu trong năm 2022 sẽ phụ thuộc vào kế hoạch bán hàng tại các dự án. Công ty sẽ quyết tâm thúc đẩy quá trình bán hàng để đạt được kế hoạch doanh thu đã đề ra.

**Câu hỏi 05:** Công ty có ý định tìm kiếm nhà đầu tư nước ngoài không? Nếu có xin chia sẻ cụ thể.

**Đoàn Chủ tịch trả lời:** Trong nhiều năm vừa qua có nhiều nhà đầu tư nước ngoài quan tâm tới SSH. Tuy nhiên, SSH mới chỉ tập trung phát triển quỹ đất, do vậy những năm vừa qua, SSH chưa tiếp xúc với nhiều nhà đầu tư nước ngoài.

Việc tìm kiếm nhà đầu tư nước ngoài là điều tất yếu đối với một doanh nghiệp Bất động sản muốn phát triển chuyên nghiệp, minh bạch. SSH không nằm ngoài xu thế đó. Và như quý vị cũng biết, tại Đại hội lần này, Hội đồng quản trị Công ty cũng trình Đại hội thông qua việc điều chỉnh tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài, việc này là một trong các bước đi đầu tiên của SSH liên quan đến việc tìm kiếm nhà đầu tư nước ngoài. Sunshine Homes đã có tìm hiểu với đối tác lớn trong lĩnh vực quản lý vận hành khu du lịch như Matterhorn. Thời gian tới công ty sẽ trao đổi và lựa chọn đối tác lớn, uy tín, sẵn sàng trở thành cổ đông đồng hành lâu dài cùng Sunshine Homes để nâng cao chất lượng sản phẩm, hướng đến phát triển trên thị trường quốc tế.

**Câu hỏi 06:** Theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 Lợi nhuận chưa phân phối của Công ty là hơn 863 tỷ đồng, tuy nhiên Công ty chỉ dự kiến chia cổ tức bằng cổ phiếu 10% với giá trị 375 tỷ (tương ứng với 46,3% lợi nhuận chưa phân phối hiện tại). Tại sao Công ty không thực hiện chia hết số lợi nhuận giữ lại?

**Đoàn Chủ tịch trả lời:** Thưa Quý cổ đông, Công ty vẫn đang trong quá trình phát triển, việc giữ lại hơn 50% lợi nhuận phục vụ các mục đích thu tóm, M&A mở rộng quỹ đất trong thời gian tới, bổ sung nguồn vốn lưu động và các mục đích khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty, Vì vậy HĐQT chắc chắn đã cân nhắc kỹ về việc chia cổ tức để đảm bảo quyền lợi của cổ đông cũng như đảm bảo nguồn lực cho sự phát triển trong những năm tới của SSH.

## BÁO CÁO

### HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Thực hiện Điều lệ về tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (“Công ty”), Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Hội đồng quản trị (“HDQT”) Công ty xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2021 và kế hoạch hoạt động trong năm 2022 như sau:

#### I. Tình hình hoạt động năm 2021

##### 1.1 Thành viên và cơ cấu HDQT

Tính đến 31/12/2021, HDQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập, 01 thành viên không điều hành, 03 thành viên điều hành và không có sự biến động về số lượng thành viên HDQT.

##### 1.2 Tình hình quản trị

Năm 2021, HDQT đã tổ chức 22 cuộc họp và ban hành 22 Nghị quyết về các vấn đề quan trọng của Công ty. Đồng thời, HDQT đã kịp thời đưa ra những chủ trương giải quyết những vướng mắc, khó khăn từ thực tế, đưa ra các quyết định những nội dung quan trọng mang tính chiến lược, thực hiện hiệu quả vai trò quản lý trong việc duy trì hoạt động ổn định của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện đầy đủ quy định quản trị Công ty và đã công bố thông tin báo cáo tình hình quản trị 06 tháng đầu năm và báo cáo tình hình quản trị cả năm 2021. Nội dung này đã được Công ty gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, và được đăng tải trên website của Công ty.

##### 1.3 Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HDQT

Đề cùng chung tay với các cổ đông cũng như toàn thể cán bộ công nhân viên trong năm 2021, nên HDQT không nhận thù lao trong năm 2021.

## **II. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty**

### **2.1 Đánh giá về kết quả kinh doanh 2021**

Năm 2021 vẫn là một năm đặc biệt khó khăn đối với toàn thế giới, dịch Covid-19 liên tục bùng phát trở lại và lan rộng, ảnh hưởng tiêu cực tới kinh tế - xã hội của nhiều quốc gia. Tuy nhiên, nhờ chính sách phòng chống dịch bệnh quyết liệt của Chính phủ cùng đường lối chỉ đạo quyết đoán của Ban lãnh đạo, năm 2021 Công ty đã hoàn thành xuất sắc kế hoạch được ĐHCĐ thông qua. Cụ thể tổng doanh thu đạt 2.274,5 tỷ đồng vượt 13% so với kế hoạch và lợi nhuận sau thuế đạt 322,7 tỷ đồng tăng trưởng 42% so với năm 2020. Đây là một sự nỗ lực rất lớn và đáng ghi nhận của cả tập thể Công ty trong tình hình kinh tế khó khăn.

### **2.2 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”)**

- Ban TGD đã có một năm hoạt động hiệu quả để bám sát mục tiêu, định hướng và chủ trương của HĐQT. Ngoài việc làm tròn trách nhiệm đối với từng lĩnh vực phụ trách, các thành viên Ban TGD đã có sự phối hợp chặt chẽ để xử lý công việc vì lợi ích chung của Công ty.
- Các chỉ đạo của HĐQT được Ban Tổng Giám đốc đáp ứng kịp thời, đầy đủ, chính xác.
- Trong 2021, các hoạt động của Ban TGD đã được tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty.
- Ban TGD cần xây dựng và định hướng các giải pháp đồng bộ để các đơn vị thành viên chủ động quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh. Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức theo hướng tăng tính chủ động cho các đơn vị thành viên, luôn kịp thời bổ sung nhân sự trong Ban TGD, phân công nhiệm vụ phù hợp để cố gắng hoàn thành kế hoạch kinh doanh trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn.

### **2.3 Đánh giá của thành viên HĐQT độc lập và đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT**

#### **2.3.1 Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập**

Trong năm 2021, thành viên HĐQT độc lập đã làm việc trên nguyên tắc khách quan đảm bảo tính độc lập, bảo vệ lợi ích cao nhất của cổ đông và đảm bảo mọi hoạt động Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan như sau:



- Các thành viên HĐQT độc lập tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, tham gia đề xuất và định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh, theo dõi hoạt động và lập báo cáo các hoạt động của Hội đồng quản trị.
- Tiến hành rà soát và cho ý kiến trước khi trình HĐQT các chính sách, vấn đề rủi ro của Công ty.

### **2.3.2 Đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị**

#### **2.3.2.1 Đánh giá về các cuộc họp của Hội đồng quản trị**

- Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp thường xuyên, định kỳ và đột xuất. Các cuộc họp HĐQT đều được triệu tập và thực hiện đúng trình tự, thủ tục, quy định của Luật doanh nghiệp, của Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty.
- Các vấn đề đề liên quan đến chiến lược phát triển kinh doanh, hệ thống quản lý đã được HĐQT thường xuyên xem xét, đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.

#### **2.3.2.2 Đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị**

- Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2021 tập trung đúng theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, tuân thủ theo Điều lệ và Quy chế nội bộ của quản trị Công ty.
- Tất cả các thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò của mình, đã đề xuất nhiều giải pháp và đưa các quyết định đúng đắn, kịp thời trên cơ sở tuân thủ theo quy định pháp luật.

#### **2.3.2.3 Đánh giá về hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc**

- HĐQT đã thực hiện tốt việc giám sát công tác điều hành của Ban TGD. Trên cơ sở đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty, Ban TGD và HĐQT đã có sự phối hợp tốt để đưa ra các quyết định, chính sách kịp thời, đúng đắn để đảm bảo mang lại lợi nhuận tốt nhất cho Công ty và Cổ đông.
- Công tác giám sát đối với Ban TGD được HĐQT duy trì thường xuyên, chặt chẽ, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được ổn định và tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật.

### **III. Báo cáo về giao dịch của thành viên Hội đồng quản trị và những người liên quan của thành viên Hội đồng quản trị**

Trình tự, thủ tục phê duyệt các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được thực hiện nghiêm túc theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Quy chế quản

784  
 NG  
 PH  
 AT TR  
 NSH  
 OMI  
 PHC



trị nội bộ Công ty. Các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

#### IV. Định hướng hoạt động của HĐQT năm 2022

##### 4.1 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022

Bước sang năm 2022, các chuyên gia dự báo sẽ có nhiều tín hiệu tích cực trong công tác phòng chống dịch bệnh Covid-19. Dịch bệnh về cơ bản sẽ được kiểm soát, tuy nhiên, nền kinh tế vĩ mô tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức trong bối cảnh nhiều bất ổn địa chính trị. Diễn biến bất ổn địa chính trị thế giới tác động trực tiếp tới giao thương, chuỗi cung ứng toàn cầu, cuộc khủng hoảng năng lượng càng trở nên gay gắt hơn bao giờ hết.

Trong bối cảnh tình hình quốc tế, trong nước dự báo có những thời cơ, thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen, HĐQT xây dựng chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2022 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	KH 2022/TH 2021 (%)
1.	Doanh thu (tỷ đồng)	2.274,5	3.000	131,9
2.	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	322,7	400	123,9

##### 4.2 Định hướng hoạt động HĐQT năm 2022 giai đoạn 2021 - 2025

Trong 6 năm hình thành và phát triển, Sunshine Homes đã có những bước tiến vượt bậc và khẳng định được tên tuổi trên thị trường bất động sản. Tuy nhiên, sự vận động không ngừng của thị trường đòi hỏi các doanh nghiệp phải liên tục thay đổi để thích nghi. Trong bối cảnh những năm qua thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn do đại dịch, Công ty phải có những điều chỉnh linh hoạt, thay đổi về mặt chiến lược để phát triển bền vững.

Mục tiêu chính trong định hướng phát triển Sunshine Homes trong năm 2022 giai đoạn 2021-2025:

###### a) Củng cố nền tảng

- **Phát triển sản phẩm:** Tiếp tục hoàn thiện, nâng cao chất lượng sản phẩm nông cốt.
- **Phát triển quỹ đất:** Thực hiện tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất tại các vị trí chiến lược, đặc địa tại các tỉnh, thành phố lớn.
- **Quản lý dự án, thi công chuyên nghiệp.**

199  
Y  
L  
N  
NE  
S  
H  
A  
N

**b) Đẩy mạnh phát triển**

- Thâm nhập sâu hơn vào thị trường cốt lõi thông qua việc gia tăng thị phần, tăng giá trị dự án, nhận diện thương hiệu, nhận diện các giá trị then chốt để tăng trưởng.
- Hoàn thiện, đẩy mạnh chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ tạo lợi thế cạnh tranh trên thị trường BĐS.
- Tận dụng các dịch vụ, tiện ích của Hệ sinh thái Sunshine đem lại môi trường đáp ứng đầy đủ các nhu cầu Sống – Làm việc – Mua sắm – Vui chơi của khách hàng.

**c) Điều kiện hỗ trợ tăng trưởng**

- Thực hiện hoàn thiện, kiện toàn công tác quản trị điều hành để thích hợp với trạng thái bình thường mới.
- Hệ thống cơ chế quản lý kết quả công việc KPI minh bạch và chế độ khen thưởng đặc biệt.
- Xây dựng môi trường làm việc phù hợp, bố trí nhân sự phù hợp, phát triển nhân tài, tạo ra cơ hội thăng tiến rõ ràng.
- Tạo ra các kênh trao đổi hiệu quả với cổ đông và các bên liên quan, nâng cao hoạt động truyền thông, hình ảnh, nhận thức về quá trình chuyển đổi của Công ty.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes trong năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT, BDH;
- Lưu VT;



T.C.P

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

- Kính thưa Đại hội đồng cổ đông;
- Kính thưa Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- Kính thưa các vị đại biểu, Quý vị cổ đông, Quý cơ quan thông tấn, báo chí.

Thay mặt Ban điều hành Công ty, tôi xin báo cáo trước Đại Hội về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 như sau:

### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021

#### 1.1 Đánh giá chung

Năm 2021 khép lại thêm nhiều khó khăn đối với thị trường bất động sản. Cung – cầu thị trường mất cân bằng khi năm 2021 là năm đầu tiên thực hiện hàng loạt những bộ luật mới liên quan đến thị trường BĐS. Cùng với đó dịch Covid-19 bùng phát mạnh và các biện pháp giãn cách ở mức độ cao được thực thi, hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp gặp nhiều gián đoạn. Tuy nhiên với định hướng đúng đắn của HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty cùng với sự nỗ lực, quyết tâm của toàn thể cán bộ công nhân viên mà Sunshine Homes đã đạt được những thành quả tích cực cụ thể như sau:

Tình hình tài chính	Đơn vị	2020	2021	Tăng trưởng (%)
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	10.013,2	9.753,2	-2,6
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	2.535,6	2.591,3	2,2
Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	1.507,7	1.352,7	-10,3
Doanh thu hoạt động tài chính	Tỷ đồng	194,8	921,7	373,1
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	289,7	405,9	40,1
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	227,2	322,7	42

- **Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu** năm 2021 có sự thay đổi nhẹ. **Tổng tài sản** đạt 9.753,2 tỷ đồng giảm 2,6% so với năm 2020 và **Vốn chủ sở hữu** đạt 2.591,3 tỷ đồng tăng 2,2% so với cùng kỳ.
- **Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ** năm 2021 đạt 1.352,70 tỷ đồng giảm 10,3% so với năm 2020. Doanh thu chủ yếu đến từ các dự án Sunshine Center và Sunshine City.

- **Doanh thu hoạt động tài chính** tăng trưởng mạnh 373,1% so với năm 2020, đạt 921,7 tỷ đồng. Mức tăng trưởng này đến từ lãi hoạt động cho vay và chuyển nhượng lại vốn góp tại công ty liên kết.
- **Lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế** đều lần lượt tăng trưởng ở mức ấn tượng là 40,1% và 42% so với cùng kỳ năm trước.

## 1.2 Đánh giá về tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Tỷ lệ hoàn thành
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.000	2.274,5	113%
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	300	322,7	108%

- Mặc dù bị ảnh hưởng chung bởi dịch bệnh tuy nhiên năm 2021, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đã đạt 1.352 tỷ đồng (giảm 10,3% so với cùng kỳ), nhưng nhờ hoạt động đầu tư tài chính trong năm được thực hiện hiệu quả, do đó lợi nhuận sau thuế đạt 322.7 tỷ đồng (vượt 8% so với kế hoạch).

Nhìn chung, tình hình hoạt động kinh doanh năm 2021 của Sunshine Homes không tránh khỏi những khó khăn chung trong tình hình dịch bệnh, nhưng vẫn giữ được mức tăng trưởng tốt. Trong năm, ngoài việc tiếp tục triển khai những dự án đang có sẵn như Sunshine Centre, Sunshine City, Sunshine Diamond River thì Công ty đã đẩy mạnh phát triển quỹ đất thông qua việc trở thành Nhà phát triển các dự án như Sunshine Capital Tây Thăng Long (1,3ha), Sunshine Wonder Villas (11ha), Sunshine Capital Thanh Hóa (39ha), Heritage Resort Phúc Thọ (250ha),...

## 2. Các hoạt động hoàn thiện và tăng cường bộ máy, chính sách, công tác quản lý Công ty năm 2021.

### 2.1 Về hoàn thiện cơ cấu tổ chức, quản lý công ty

- Trong khi dịch bệnh COVID-19 gây ra những hậu quả nghiêm trọng cho nền kinh tế và thị trường năm 2021, Sunshine Homes đã tận dụng cơ hội, sức mạnh và nguồn lực nhằm củng cố tổ chức nội bộ trở nên ngày càng cạnh tranh, sẵn sàng thực hiện những bước nhảy vượt bậc khi thị trường hồi phục. Cụ thể, trong năm 2021 Công ty đã từng bước chuyển đổi mô hình hoạt động công ty sang Công ty đại chúng, được giao dịch trên thị trường chứng khoán với mong muốn tìm kiếm sự đồng hành của các Nhà đầu tư cùng tổ chức, quản trị, tạo tiền đề phát triển bền vững Cho công ty.
- Các bộ phận và cá nhân luôn có mối quan hệ tương tác, phối hợp chặt chẽ với nhau và cần hiểu rõ sự chuyên môn hóa, phân định rõ ràng chức năng – nhiệm vụ của từng bộ phận. Nhận thức được điều này, công ty luôn chú trọng việc tái cấu trúc các khối, phòng ban chức năng để vận hành hoạt động công ty một cách hiệu quả nhất.



## 2.2 Tập trung xây dựng các quy trình nội bộ

- Năm 2021 SSH cũng đã nghiên cứu, xây dựng, hoàn thiện các quy trình nội bộ về hoàn thiện hồ sơ thủ tục pháp lý dự án, bảng các chỉ tiêu chính (KPIs) cho toàn công ty, bộ tiêu chí KPIs sẽ là thước đo chính xác để đánh giá hiệu quả của từng dự án, từng phòng ban đồng thời là động lực để hoàn thành các mục tiêu đặt ra.
- Đánh giá và chuẩn bị triển khai hệ thống ERP trong quản lý và vận hành.

## 2.3 Công tác nhân sự, chính sách phúc lợi

- Ý thức được đội ngũ nhân sự là yếu tố quyết định và ảnh hưởng tới sự phát triển của Công ty nên trong năm 2021 Ban lãnh đạo Công ty luôn ưu tiên, chăm lo tới đời sống vật chất và tinh thần cho CBCNV, năm 2021 mặc dù bị ảnh hưởng chung của đại dịch Covid 19 nhưng với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo Công ty nên vẫn duy trì được việc làm, thu nhập ổn định cho đội ngũ CBCNV.

## 3. Kế hoạch hoạt động của Ban Điều hành năm 2022

Về định hướng hoạt động năm 2022, Ban Điều Hành sẽ bám sát phương hướng phát triển của HĐQT đã đề ra cho giai đoạn 2021 – 2025. Đồng thời tiếp tục củng cố vị thế của Sunshine Homes là một nhà phát triển bất động sản hạng sang danh tiếng trên thị trường, và hướng tới trở thành nhà phát triển đô thị tích hợp, ứng dụng công nghệ 4.0 lĩnh vực bất động sản, tiên phong, định hình cho xu hướng phát triển của thị trường bất động sản trong tương lai. Trên đây là toàn bộ nội dung Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2021.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BDH;
- Lưu VT;

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ THỊ ĐỊNH

## **BÁO CÁO**

### **HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**

**Năm 2021**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp lý hiện hành;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Thông tư 116/2020/TT-BTC hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại 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;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trong năm 2021, Ban Kiểm soát đã thực hiện các nhiệm vụ theo quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông các nội dung chính như sau:

#### **I. Hoạt động của Ban Kiểm soát**

##### **1. Thành viên Ban Kiểm soát**

Thành viên Ban Kiểm soát hoạt động trong năm 2021 bao gồm 3 thành viên:

- Bà Nguyễn Thị Thu Thủy – Trưởng Ban kiểm soát
- Ông Nguyễn Hoàng Anh – Thành viên Ban kiểm soát
- Ông Trần Đăng Khoa – Thành viên Ban kiểm soát

*Thành viên Ban kiểm soát không thay đổi trong năm 2021.*

##### **2. Các công tác đã thực hiện năm 2021**

- Trong năm 2021, Ban Kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp để đánh giá hoạt động của công ty gồm:
  - + Đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua thẩm định báo cáo tài chính năm 2020;
  - + Họp BKS về kế hoạch, hoạt động của Ban kiểm soát sau khi Công ty đã được công nhận Công ty đại chúng và thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán đại chúng (UPCoM);
  - + Thẩm tra Báo cáo tài chính 09 tháng và đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021.
- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty (“HDQT”). Trong các cuộc họp, Đại diện Ban Kiểm soát thảo luận, tham gia ý kiến với HDQT và Ban điều hành về những vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của Công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HDQT, Ban Tổng giám đốc.

- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và của Công ty.
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.
- Và thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ.

**3. Thù lao, lương và các lợi ích khác của Ban kiểm soát:**

Để cùng chung tay với các cổ đông cũng như toàn thể cán bộ công nhân viên trong năm 2021, nên BKS thống nhất tự nguyện không nhận thù lao.

**4. Về sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty**

Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, thể hiện:

- Chủ động phối hợp chặt chẽ và thường xuyên với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- Đại diện Ban Kiểm soát đã được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp (về quyền được cung cấp thông tin của Ban Kiểm soát): Các phiếu xin ý kiến, Tờ trình Hội đồng quản trị, các Biên bản họp, Nghị quyết của HĐQT Công ty đều được cung cấp cho Ban Kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên HĐQT.
- Ban Kiểm soát được Ban điều hành cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty trong năm khi có yêu cầu bằng văn bản.
- Tham gia đóng góp ý kiến với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.

**II. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị**

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường theo quy định của Điều lệ, quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT công ty. Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức 22 cuộc họp, ban hành 22 Nghị quyết. Các cuộc họp đều được ghi nhận bằng biên bản. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và của Công ty.
- Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của công ty như sau:
  - + Thông qua chương trình ĐHCĐ thường niên năm 2021 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021;
  - + Thông qua cơ cấu tổ chức, định biên nhân sự và thay đổi tên Công ty;
  - + Miễn nhiệm, bổ nhiệm một số chức danh quản lý và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.
  - + Thông qua việc triển khai phương án chào bán và hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ công ty



- + Thông qua phê duyệt các nội dung liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty nhằm đạt kế hoạch được ĐHCĐ giao.
  - + Quyết định phê duyệt đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét và kiểm toán BCTC năm 2021.
  - Năm 2021, Công ty có sự thay đổi về nhân sự Hội đồng quản trị tuy nhiên HĐQT mới đã hoàn chỉnh hệ thống cơ chế quản trị, điều hành theo mô hình mới đảm bảo tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban điều hành công ty thực hiện nhiệm vụ.
- Do vậy, Ban Kiểm soát đánh giá HĐQT đã hoàn thành vai trò hoạch định chiến lược, chính sách, giám sát mọi hoạt động kinh doanh, giám sát quản lý tài chính, quản lý rủi ro của công ty đảm bảo sự trung thực minh bạch của báo cáo tài chính, đặc biệt là trong bối cảnh dịch bệnh covid -19 vẫn đang diễn ra.

### III. Kết quả giám sát đối với Ban điều hành

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành và tổ chức các hoạt động sản xuất, kinh doanh theo đúng điều lệ, các quy định, quy chế và định hướng mà ĐHCĐ, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt.

Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ khiếu kiện khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc.

### IV. Thẩm định Báo cáo tài chính

#### 1. Công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính của Công ty trong năm được lập đầy đủ theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và gửi đúng hạn theo yêu cầu của các cơ quan quản lý.

Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam kiểm toán. Qua xem xét thẩm định Báo cáo tài chính, Ban Kiểm soát nhất trí với ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam "Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

#### 2. Kết quả sản xuất kinh doanh

- Tổng doanh thu năm 2021 là 2.274,5 tỷ đồng, tăng 571,9 tỷ đồng so với năm 2020 đạt 113% Kế hoạch năm 2021,
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty là 322,7 tỷ đồng tăng 95,5 tỷ đồng so với năm 2020, đạt 108% kế hoạch năm 2021.

Nhìn chung, trong năm 2021 ngành xây dựng, bất động sản gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh Covid 19. Trong bối cảnh khó khăn trên, những kết quả đã đạt được của Công ty trong năm 2021 là rất đáng ghi nhận.

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch 2021	Thực hiện năm 2021	TH/KH 2021 (%)	TH2021/TH2020 (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)/(4)	(5)/(3)
1	Tổng doanh thu (tỷ đồng)	1.702,6	2.000	2.274,5	113%	134%

784  
 NG  
 PH  
 AT TI  
 NSI  
 OM  
 PH



2	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	227,2	300	322,7	108%	142%
---	------------------------------	-------	-----	-------	------	------

### 3. Tình hình tài chính đến 31/12/2021

#### 3.1 Cơ cấu tài sản

Tổng tài sản của Công ty là 9.753,2 tỷ đồng, giảm 260 tỷ đồng, tương đương giảm 2,6% so với cùng kỳ năm trước, trong đó TSNH chiếm 49% tổng TS, TSDH chiếm 51% Tổng TS.

#### 3.2 Cơ cấu vốn

Tổng nguồn vốn của Công ty là **9.753,2 tỷ đồng**, gồm các khoản mục sau:

- Tổng nợ phải trả là 7.161,8 tỷ đồng, chiếm 73% tổng nguồn vốn.
- Vốn chủ sở hữu của Công ty là 2.591,3 tỷ đồng, bằng 27% tổng nguồn vốn.

#### 3.3 Về khả năng thanh toán

Trong năm 2021, Công ty vẫn đảm bảo nguồn để đáp ứng thanh toán nghĩa vụ trả nợ ngắn hạn đảm bảo hoạt động ổn định, đời sống người lao động được duy trì.

#### 3.4 Về tỷ suất sinh lời

Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần đạt 30% tăng 11% so với năm 2020.

Lợi nhuận trước thuế/Vốn góp của chủ sở hữu (ROE) đạt 16% tăng 4% so với năm 2020.

#### 3.5 Về giao dịch giữa Công ty và Bên liên quan:

Giao dịch với Bên liên quan phát sinh trong năm đã được thuyết minh theo Báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán. Các giao dịch đã được xem xét, phê duyệt theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Một số chỉ tiêu tài chính trong năm 2021 cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2020
1	<i>Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản</i>			
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	49%	80%
	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	51%	20%
2	<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	73%	75%
	Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	27%	25%
3	<i>Khả năng thanh toán</i>			
	Khả năng thanh toán nhanh = (Tiền và các khoản tương đương tiền + các khoản phải thu + các khoản đầu tư ngắn hạn)/(Nợ ngắn hạn)	Lần	0,96	0,84
	Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,28	1,09
4	<i>Tỷ suất sinh lời</i>			
	Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	30%	19%
	Lợi nhuận trước thuế/Vốn góp của chủ sở hữu	%	16%	12%

## V. Đề xuất và kế hoạch hoạt động năm 2022 của Ban Kiểm soát

### 5.1 Đề xuất của Ban Kiểm soát

Qua kiểm tra đánh giá hoạt động của Công ty, Ban Kiểm soát có các ý kiến đề xuất như sau:

- Năm 2021, mặc dù Công ty cố gắng trong bối cảnh chung còn nhiều khó khăn. Tuy nhiên, trước kế hoạch kinh doanh tăng trưởng mạnh trong năm 2022, Ban kiểm soát đề nghị Hội đồng quản trị cần có thêm những biện pháp mới, chỉ đạo mới hiệu quả hơn để định hướng kế hoạch hành động cho Ban Điều Hành.
- Tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức và tăng cường hoạt động của Phòng Kiểm toán nội bộ để thực hiện nhiệm vụ thanh kiểm soát rủi ro, đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống và thực hiện các nhiệm vụ khác theo phân công của Ban Kiểm soát.

### 5.2 Kế hoạch hoạt động năm 2022 của Ban Kiểm soát

- Ban Kiểm soát tiếp tục thực hiện công tác kiểm tra giám sát theo Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.
- Thực hiện kiểm soát hoạt động ít nhất 6 tháng/lần và bất thường (nếu cần thiết).
- Giám sát Hội đồng quản trị và Ban Điều hành thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022. Ngoài ra, sẽ thực hiện các công tác khác theo chức năng và nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng Cổ đông Công ty và kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, thông qua./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BDH;
- Lưu VT, BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỜNG BAN



NGUYỄN THỊ THU THỦY

Số: 01/2022/SSH/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2022

## TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2021

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2021 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán, phương án phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

**1. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán**

Báo cáo tài chính riêng năm 2021 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Công ty đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam tiến hành kiểm toán theo đúng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam, các quy định của Nhà nước và đã được HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes công bố theo quy định, đồng thời đã được đăng tải trên website: <https://ssh.vn/bao-cao-tai-chinh/>

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính riêng năm 2021 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán với một số chỉ tiêu chủ yếu sau:

STT	Chỉ tiêu	BCTC riêng (tỷ đồng)	BCTC hợp nhất (tỷ đồng)
<b>1</b>	<b>Tổng tài sản</b>	<b>4.189,7</b>	<b>9.753,2</b>
1.1	Tài sản ngắn hạn	1.551,2	4.743,3
1.2	Tài sản dài hạn	2.638,4	5.009,9
<b>2</b>	<b>Nguồn vốn</b>	<b>4.189,7</b>	<b>9.753,2</b>
2.1	Nợ phải trả	1.092,1	7.161,8
2.2	Vốn chủ sở hữu	3.097,6	2.591,3
<b>3</b>	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>337,9</b>	<b>1.352,7</b>



4	Lợi nhuận trước thuế	194,4	405,9
5	Lợi nhuận sau thuế	152,5	322,7
6	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		298,3

2. *Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021*

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
<b>I</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN chưa phân phối</b>	<b>863.794.699.897</b>
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	624.305.528.529
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	239.489.171.368
<b>II</b>	<b>Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2021</b>	<b>375.000.000.000</b>
1	Trích lập các quỹ Công ty mẹ	0
1.1	Quỹ đầu tư phát triển	0
1.2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	0
1.3	Quỹ khen thưởng Ban điều hành	0
1.4	Quỹ an sinh xã hội	0
2	Trả cổ tức năm 2021	375.000.000.000
	<i>Tỷ lệ chi trả (%)</i> <i>Hình thức: trả cổ tức bằng cổ phiếu – chi tiết theo tờ trình số 07/2022/SSH/TTr – HĐQT về phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021</i>	
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế còn lại [(III) = (I) – (II)]</b>	<b>488.794.699.897</b>

Kính trình Đại hội đồng cổ đông công ty xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BGD;
- Lưu IR-IPO.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**ĐỖ ANH TUẤN**

Số: 02/2022/SSH/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2022

**TỜ TRÌNH**

**V/v: Thông qua Phương án chi trả thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị,  
Ban kiểm soát năm 2022**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán;
- Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Phương án chi trả thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022 như sau:

Chức danh	Kế hoạch thù lao năm 2022
<b>Hội đồng quản trị</b>	
- Chủ tịch Hội đồng quản trị	20.000.000 đồng/tháng
- Thành viên Hội đồng quản trị	10.000.000 đồng/người/tháng
<b>Ban kiểm soát</b>	
- Trưởng Ban Kiểm soát	10.000.000 đồng/tháng
- Thành viên Ban Kiểm soát	5.000.000 đồng/người/tháng

- Phương thức trả lương, thù lao, thưởng cho các Thành viên Hội đồng quản trị và các Thành viên Ban kiểm soát năm 2022: Thực hiện tạm thanh toán hàng tháng hoặc hàng quý và được



quyết toán khi kết thúc năm tài chính. HĐQT sẽ báo cáo ĐHCĐ thường niên năm 2023 thông qua.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BGD;
- Lưu IR-IPO.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CÔNG TY  
CÓ PHẦN  
PHÁT TRIỂN  
SUNSHINE  
HOMES  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

ĐỖ ANH TUẤN



PP-C.T.C.P  
SUNSHINE  
HÀ NỘI

## TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	KH 2022/TH 2021 (%)
1.	Doanh thu (tỷ đồng)	2.274,5	3.000	131,9
2.	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	322,7	400	123,9

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BGD;
- Lưu IR-IPO.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐỒ ANH TUẤN

Số: 04/2022/SSH/TTr-BKS

Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2022

## TỜ TRÌNH

(V/v: Phương án lựa chọn Đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022)

**Kính trình:** Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ Phần Phát triển Sunshine Homes

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Công Ty")

**Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông Công Ty xem xét thông qua nội dung sau:**

1. Thông qua việc lựa chọn một trong các đơn vị kiểm toán thuộc nhóm Big4/một trong các đơn vị kiểm toán thuộc Danh sách dưới đây là đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán các Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022 của Công Ty theo quy định của pháp luật, cụ thể danh sách như sau:

- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- Công ty TNHH KPMG Việt Nam
- Công ty TNHH PwC Việt Nam

2. Giao quyền cho Người đại diện theo pháp luật thực hiện việc quyết định đàm phán, ký kết Hợp đồng, văn bản, tài liệu và thực hiện các thủ tục cần thiết khác nhằm hoàn tất việc lựa chọn một trong các đơn vị kiểm toán nêu trên để kiểm toán các Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022 của Công Ty. Trường hợp không thương lượng được với các công ty kiểm toán trong danh sách nêu trên, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Người đại diện theo pháp luật được phép lựa chọn Công ty Kiểm toán khác có uy tín, chất lượng kiểm toán, mức phí kiểm toán phù hợp và đủ điều kiện cung cấp dịch vụ kiểm toán được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng năm 2022.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**T.M BAN KIỂM SOÁT**

**TRƯỞNG BAN**



**NGUYỄN THỊ THU THỦY**



Số: 05/2022/SSH/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2022

**TỜ TRÌNH**

*(V/v Sửa đổi, chi tiết ngành, nghề kinh doanh)*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022  
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes;

Căn cứ vào tình hình hoạt động thực tế của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc điều chỉnh, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes như sau:

1. Ngành, nghề điều chỉnh:

Số TT	(Mã) Ngành nghề	Tên ngành nghề đã đăng ký	Ngành nghề đề xuất điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	6810 (chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê  Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.  Chi tiết: Kinh doanh bất động sản  (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)	Làm rõ phạm vi đăng ký kinh doanh  Chuyển đổi sang ngành nghề kinh doanh <b>chính</b>
2	4101	Xây dựng nhà để ở	Xây dựng nhà để ở	<b>Không còn là ngành nghề kinh doanh chính</b>
3	4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ  Chi tiết: Vận tải hàng hóa ô tô chuyên dụng; Vận tải hàng hóa bằng phương tiện đường bộ khác	Làm rõ phạm vi đăng ký kinh doanh



Số TT	(Mã) Ngành nghề	Tên ngành nghề đã đăng ký	Ngành nghề đề xuất điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
4	4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Không bao gồm bán buôn vàng, bạc và các kim loại quý)	Làm rõ phạm vi đăng ký kinh doanh

2. Ngành, nghề bổ sung:

Số TT	(Mã) Ngành nghề	Tên ngành nghề đã đăng ký	Lý do bổ sung
1	7710	Cho thuê xe có động cơ	Mở rộng lĩnh vực kinh doanh
2	7020	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn và giúp đỡ kinh doanh hoặc dịch vụ lập kế hoạch, tổ chức, hoạt động hiệu quả, thông tin quản lý...	Mở rộng lĩnh vực kinh doanh

3. Triển khai thực hiện công việc:

Giao/ủy quyền cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty căn cứ vào tình hình cụ thể, quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền triển khai thực hiện các quy định sau:

- Quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi các ngành nghề kinh doanh nêu trên;
- Đăng ký, thông báo thay đổi đăng ký ngành, nghề với Cơ quan đăng ký kinh doanh;
- Quyết định và thực hiện các công việc khác để hoàn thành các nội dung phê duyệt theo Tờ trình này.
- Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty được phép ủy quyền lại cho tổ chức/cá nhân khác thực hiện công việc được ủy quyền theo mục này.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HDQT, BKS, BTGD;
- Lưu VT.



Số: 06/2022/SSH/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2022

**TỜ TRÌNH**

*V/v: Thông qua thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty  
và sửa đổi Điều lệ Công ty*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ban hành ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
- Căn cứ Tờ trình số 05/2022/SSH/TTr-HĐQT về việc Sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh Công ty;

Nhằm phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và yêu cầu thực tiễn về quản trị doanh nghiệp của CTCP Phát triển Sunshine Homes, Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét, thông qua các nội dung như sau:

1. Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 2505/2021/NQ-HĐQT ngày 25/05/2021, ĐHĐCĐ đã phê duyệt tỷ lệ sở hữu nước ngoài (SHNN) tối đa tại Công ty là 0%.

Nay xét với nhu cầu thực tế tạo điều kiện Công ty có thể huy động nguồn vốn từ nhà đầu tư nước ngoài, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thay đổi tỷ lệ SHNN tối đa tại Công ty với mức tỷ lệ SHNN tối đa là **50%** nếu phù hợp với quy định của pháp luật và phê duyệt của cơ quan Nhà nước.

ĐHĐCĐ giao HĐQT, Tổng Giám đốc tiến hành các thủ tục rà soát lại tỷ lệ SHNN sau khi thực hiện sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội, thực hiện các thủ tục thông báo thay đổi tỷ lệ SHNN tối đa tại Công ty với Ủy ban Chứng khoán nhà nước khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của cổ đông và Công ty.

Cụ thể tỷ lệ SHNN tối đa sẽ được công bố thông tin tại trang thông tin điện tử của Công ty, hệ thống công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

2. Sửa đổi Điều lệ Công ty:

a. Sửa đổi Khoản 5.1 “Ngành, nghề kinh doanh” của Điều lệ Công ty với nội dung mới như sau:

*“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.*



Ngành, nghề kinh doanh của Công ty được công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia theo từng thời điểm.”

b. Xóa bỏ Khoản 8.10 của Điều lệ Công ty:

“8.10. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty là 0%.”

3. Giao/ủy quyền cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo Pháp luật của Công ty ký Phụ lục sửa đổi, bổ sung một số điều của Điều lệ công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông công ty xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BGD;
- Lưu IR-IPO.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN  
SUNSHINE  
HOMES

M.S.D.N.031.99-C.T.C.P  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

ĐỖ ANH TUẤN



99-C.T.C.P  
SUNSHINE  
HÀ NỘI

Số: 07/2022/SSH/TTTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2022

## **TỜ TRÌNH**

*V/v: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes**

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 với nội dung chi tiết như sau:

### **I. Căn cứ pháp lý**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam;
- Căn cứ nhu cầu thực tế của Công ty.

### **II. Phương án phát hành**

1. Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
2. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
3. Mã chứng khoán: SSH
4. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
5. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu



6. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách cổ đông tại ngày chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
7. Hình thức phát hành: Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.
8. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 375.000.000 cổ phiếu (Ba trăm bảy mươi lăm triệu cổ phiếu).
9. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 375.000.000 cổ phiếu (Ba trăm bảy mươi lăm triệu cổ phiếu).
10. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 37.500.000 cổ phiếu (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn cổ phiếu).
11. Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá): 375.000.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi lăm tỷ đồng).
12. Tỷ lệ thực hiện quyền: 10 : 1 (Mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền nhận cổ tức nắm giữ 01 (một) cổ phiếu sẽ được hưởng 01 (một) quyền nhận cổ tức, 10 quyền nhận cổ tức sẽ được nhận thêm 1 cổ phiếu).
13. Xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ thập phân (nếu có phát sinh) sẽ được Công ty hủy bỏ.
14. Nguồn vốn sử dụng để phát hành: Từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021.
15. Quy định về hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
16. Phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành: Bổ sung vốn lưu động cho các hoạt động kinh doanh của Công ty.
17. Thời gian phát hành dự kiến: Trong năm 2022, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

### III. Đăng ký, lưu ký và đăng ký giao dịch bổ sung

ĐHĐCĐ ủy quyền và giao cho HĐQT thực hiện toàn bộ các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội toàn bộ số cổ phiếu phát hành trả cổ tức phù hợp với các quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

### IV. Ủy quyền cho HĐQT:

- Lựa chọn thời điểm thích hợp để phát hành cổ phiếu trả cổ tức đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và lợi ích các cổ đông.



- Thực hiện các thủ tục phát hành cổ phiếu trả cổ tức và báo cáo kết quả phát hành với UBCK Nhà nước.
- Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu theo kết quả thực tế của đợt phát hành và sẽ báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.
- Triển khai các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký và đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu Công ty tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện hoàn thiện hồ sơ thay đổi Đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội liên quan đến vốn điều lệ hoạt động của Công ty và mọi vấn đề khác liên quan theo quy định của pháp luật.
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với tình hình thực tế sao cho việc thực hiện phương án phát hành đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

Trên đây là nội dung của Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- HĐQT, BKS, BGD;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**ĐỖ ANH TUẤN**

Số: 08/2022/SSH/TTTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2022

## TỜ TRÌNH

(V/v: Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2022)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.

Để nâng cao năng lực hoạt động, khả năng cạnh tranh đối với các doanh nghiệp cùng ngành, tạo cơ sở để bứt phá mạnh mẽ và phát triển bền vững, an toàn, hiệu quả, Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ để thực hiện các hoạt động như hợp tác đầu tư, đặt cọc, nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp, đầu tư góp vốn vào các công ty sở hữu dự án bất động sản tiềm năng, đồng thời nhằm bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và cơ cấu lại các khoản nợ của Công ty.

Căn cứ vào chiến lược và nhu cầu sản xuất kinh doanh trong giai đoạn tới, Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2022 (Chi tiết theo Phương án đính kèm tờ trình).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- HĐQT, BKS, BGD;
- Lưu VP.







**SUNSHINE HOMES**

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng,  
Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà  
Nội, Việt Nam

Số điện thoại: 0247.302.5888

Website: <https://ssh.vn/>

**PHƯƠNG AN**  
**CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**  
*(đính kèm tờ trình 08/2022/SSH/TTr-HĐQT)*

Hà Nội, tháng 06 năm 2022

## MỤC LỤC

PHẦN 1 – TÓM TẮT PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH.....	3
PHẦN 2 –PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH VÀ SỬ DỤNG VỐN.....	3
I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP.....	3
II. CĂN CỨ PHÁP LÝ CHÀO BÁN CỔ PHẦN.....	3
III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU.....	3
IV. CÁC NGUYÊN TẮC CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH.....	4
V. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH.....	4
VI. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN.....	8
VII. ỦY QUYỀN.....	9

## **PHẦN 1 – TÓM TẮT PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH**

### **❖ Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho các cổ đông hiện hữu**

- Tổng số cổ phiếu hiện tại: 375.000.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu chào bán thêm: 187.500.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu sau khi phát hành: 562.500.000 cổ phiếu

## **PHẦN 2 – PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH VÀ SỬ DỤNG VỐN**

### **I. THÔNG TIN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

1. Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
2. Trụ sở chính: Tầng 09, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
3. Số điện thoại: 0247.302.5888
4. Giấy chứng nhận ĐKDN: số 0106784499 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/03/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 08/02/2022
5. Vốn điều lệ: 3.750.000.000.000 (Ba nghìn bảy trăm năm mươi tỷ) đồng
6. Số lượng cổ phiếu lưu hành: 375.000.000 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu) cổ phiếu

### **II. CĂN CỨ PHÁP LÝ CHÀO BÁN CỔ PHẦN**

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020.
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019.
3. 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.
4. Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng.
5. Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.

### **III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU**

Toàn bộ số vốn dự kiến huy động được từ đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu là 1.875.000.000.000 đồng sẽ được Công ty sử dụng để cơ cấu lại các khoản vay nợ, bổ sung vốn lưu động và thực hiện hợp tác đầu tư/mua/nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của các Công ty là chủ đầu tư/sở hữu các dự án bất động sản có tiềm năng phát triển.

#### **IV. CÁC NGUYÊN TẮC CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH**

1. Việc chào bán cổ phần được thực hiện thống nhất bằng tiền đồng Việt Nam.
2. Chào bán theo hình thức chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức thực hiện quyền mua đối với cổ đông hiện hữu.
3. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, công ty được chào bán thêm cổ phần ra công chúng khi:
  - Mức vốn điều lệ đã góp tại thời điểm đăng ký chào bán từ 30 tỷ đồng trở lên tính theo giá trị ghi trên sổ kế toán.
  - Hoạt động kinh doanh của năm liền trước năm đăng ký chào bán phải có lãi, đồng thời không có lỗ lũy kế tính đến năm đăng ký chào bán.
  - Có phương án phát hành và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
  - Giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá không lớn hơn tổng giá trị cổ phiếu đang lưu hành tính theo mệnh giá, trừ trường hợp có bảo lãnh phát hành với cam kết nhận mua toàn bộ cổ phiếu của tổ chức phát hành để bán lại hoặc mua số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết của tổ chức phát hành, phát hành tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu, phát hành để hoán đổi, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp.
  - 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.
  - Có công ty chứng khoán tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng, trừ trường hợp tổ chức phát hành là công ty chứng khoán.
  - Có cam kết và phải thực hiện niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán.
  - Tổ chức phát hành phải mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán.
  - Đối với đợt chào bán ra công chúng nhằm mục đích huy động phần vốn để thực hiện dự án của tổ chức phát hành, cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư phải đạt tối thiểu là 70% số cổ phiếu dự kiến chào bán. Tổ chức phát hành phải có phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án

#### **V. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH**

1. Tên cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
2. Loại cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phổ thông.
3. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.

4. Số lượng cổ phiếu chào bán: 187.500.000 (Một trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm nghìn) cổ phiếu.
5. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 1.875.000.000.000 (Một nghìn tám trăm bảy mươi lăm tỷ) đồng.
6. Hình thức phát hành: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức thực hiện quyền mua đối với cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
7. Giá chào bán: 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
8. Nguyên tắc xác định giá chào bán:
  - Căn cứ giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 là **10.243** đồng/cổ phiếu.
  - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
  - Để đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông đồng thời giá phát hành không thấp hơn mệnh giá, HĐQT đề xuất giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.
9. Tỷ lệ thực hiện quyền: 2 : 1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm); cụ thể mỗi cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ nhận được 1 quyền mua, cứ 2 quyền mua sẽ được mua thêm 1 cổ phiếu mới.
10. Đối tượng chào bán: Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
11. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh, số lượng cổ phiếu không chào bán hết (nếu có):
  - Phương án xử lý số cổ phiếu lẻ: Phương án xử lý đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh khi tính quyền mua cho từng cổ đông:
    - + Số cổ phiếu mỗi cổ đông được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Toàn bộ số cổ phiếu lẻ do làm tròn đến hàng đơn vị ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các đối tượng khác là nhà đầu tư trong nước với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu trong thời hạn Giấy phép chào bán cho phép, số cổ phiếu lẻ phân phối cho các đối tượng khác được tự do chuyển nhượng.  
*Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 103 cổ phiếu, Cổ đông A sẽ được mua:  $(103 \times (1/2)) = 51,5$  cổ phiếu phát hành thêm. Do việc làm tròn xuống đến hàng đơn vị nên Cổ đông A chỉ được mua thêm 51 cổ phiếu mới và số cổ phiếu lẻ thập phân phát sinh 0,5 cổ phiếu sẽ được Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các đối tượng khác với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.*
  - Xử lý số cổ phiếu do cổ đông không đăng ký mua hết: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác là cổ đông/nhà đầu tư trong

nước với nguyên tắc giá bán không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu, trường hợp vẫn không bán hết thì tăng vốn điều lệ theo số cổ phần thực tế phát hành. Hội đồng quản trị phân phối số cổ phiếu còn dư do cổ đông không đăng ký mua hết đảm bảo các điều kiện sau:

- Không phân phối cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định về chào mua công khai của Luật hiện hành.
  - Không phân phối cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan từ 10% trở lên vốn điều lệ của Công ty trong đợt chào bán này hoặc trong các đợt chào bán mười hai tháng gần nhất.
  - Đảm bảo các điều kiện khác theo quy định của pháp luật hiện hành.
12. Chào mua công khai: Trong trường hợp có tỷ lệ sở hữu của cổ đông/nhà đầu tư sau khi thực hiện quyền mua/ thực hiện mua số cổ phiếu mà các cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua đạt hoặc vượt các tỷ lệ sở hữu quy định tại Khoản 1 Điều 35 Luật Chứng khoán thì không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai theo quy định tại Luật Chứng khoán.
  13. Điều kiện chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông được tự do chuyển nhượng. Cổ phiếu cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết phân phối cho các đối tượng khác là cổ đông/nhà đầu tư trong nước sẽ hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
  14. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần.
  15. Đăng ký mua: Cổ phiếu chào bán được phân phối cho các cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu. Quyền mua cổ phiếu sẽ được phân phối theo Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền của người sở hữu chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cung cấp.
  16. Điều kiện hủy bỏ đợt phát hành: Không có điều kiện hủy bỏ đợt phát hành.
  17. Phương thức phân phối: Theo phương thức thực hiện quyền mua đối với cổ đông hiện hữu. Đối với cổ đông đã lưu ký, cổ phiếu được phân phối thông qua thực hiện quyền tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam. Đối với cổ đông chưa lưu ký, cổ phiếu được thực hiện quyền tại Công ty.
  18. Thời hạn phân phối: Cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu dự kiến phân phối trong vòng 90 ngày kể từ ngày nhận được chấp thuận về chào bán cổ phần ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và 30 ngày gia hạn Giấy phép (nếu có).

19. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu dự kiến và phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến:

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

- + Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán toàn bộ số cổ phần còn lại.
  - + Trong trường hợp các cổ đông hiện hữu không có nhu cầu mua tiếp hoặc đối tượng khác không mua hết số cổ phần chưa chào bán hết, thì vốn điều lệ mới sẽ được đăng ký căn cứ theo số cổ phần thực tế đã chào bán được, ủy quyền cho HĐQT căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty để triển khai các phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn và/hoặc cân đối sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty.
20. Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
21. Đăng ký giao dịch bổ sung và đăng ký chứng khoán bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm: Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) theo quy định của Pháp luật.
22. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu

- a. Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)

Với giá định ngày 30/09/2022 Công ty hoàn tất đợt chào bán, dự kiến mức độ pha loãng EPS sau khi chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty năm 2022 như sau:

Stt	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2022 (dự kiến)	400.000.000.000
2	Số lượng cổ phiếu lưu hành vào thời điểm phát hành	375.000.000
3	Số lượng cổ phiếu sau khi chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	750.000.000

4	Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ sau khi chào bán cổ phiếu (4) = $\{(2) \times 9 + (3) \times 3\} / 12$	421.875.000
5	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2022 (dự kiến) khi chưa chào bán cổ phiếu (5) = (1)/(2)	1.066
6	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2022 (dự kiến) khi hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu (6) = (1)/(4)	948

Thu nhập trên mỗi cổ phiếu trong năm 2022 của SSH sau khi Công ty chào bán cổ phiếu ra công chúng (tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành trong năm 2022) là 948 đồng/cổ phiếu, giảm 11,05% so với trong trường hợp Công ty không thực hiện phát hành. Tuy nhiên, việc EPS dự kiến năm 2022 điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với nguồn vốn thu được từ đợt phát hành thì hoạt động kinh doanh của SSH trong thời gian tới kỳ vọng sẽ đạt được những hiệu quả nhất định và tạo được sự tăng trưởng EPS trong những năm tiếp theo.

b. Pha loãng giá trị sổ sách

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 187.500.000 cổ phiếu, với giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

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

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

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

c. Về tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết

Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng.

## VI. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

Toàn bộ số vốn dự kiến huy động được từ đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu là 1.875.000.000.000 đồng (Một nghìn, tám trăm bảy mươi lăm tỷ đồng) sẽ được Công ty sử dụng để cơ cấu lại các khoản vay nợ, bổ sung vốn lưu động và thực hiện mua/nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của các Công ty là chủ đầu tư/sở hữu các dự án bất động sản có tiềm năng phát triển. Cụ thể như sau:



Stt	Mục đích sử dụng vốn	Giá trị (đồng)
1	Thanh toán gốc vay Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	291.500.000.000
2	Thanh toán gốc vay Công ty TNHH Đầu tư River City 2	473.475.000.000
3	Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	427.500.000.000
4	Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	442.980.000.000
5	Bổ sung vốn lưu động	239.545.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.875.000.000.000</b>

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn, thứ tự mục đích ưu tiên và điều chỉnh, cân đối việc sử dụng vốn, việc giải ngân tùy thuộc vào cơ hội đầu tư của mục đích nào đến trước; Thực hiện triển khai đàm phán mua cổ phần/góp vốn tại các đơn vị theo mục đích sử dụng vốn và ký kết các hợp đồng và/hoặc các văn bản, tài liệu có liên quan đến phương án sử dụng vốn đảm bảo theo chủ trương của Đại hội đồng cổ đông và đem lại lợi ích tối đa cho Công ty.

## VII. ỦY QUYỀN

Sau khi ĐHĐCĐ biểu quyết chấp thuận phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề (bao gồm nhưng không giới hạn) liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu trong năm 2022, cụ thể:

1. Triển khai Phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu trong năm 2022:
  - Lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án chào bán để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
  - Quyết định chi tiết mục đích sử dụng vốn theo chủ trương Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Lựa chọn thay thế mục đích sử dụng vốn nếu xét thấy cần thiết để việc sử dụng vốn mang lại hiệu quả cho công ty, tuân thủ theo yêu cầu của pháp luật hiện hành và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
  - Lập kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán; thứ tự mục đích ưu tiên; chủ động điều chỉnh cân đối vốn huy động được từ đợt phát hành và sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, lợi ích của các cổ đông trên nguyên tắc giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán. Sau khi thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, HĐQT sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.
  - Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp phép chào bán cổ phiếu theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ nhằm đảm bảo cho việc xin phép chào bán cổ phiếu được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.
  - Quyết định phương thức xử lý cổ phiếu không được mua hết (nếu có) cho các cổ đông/nhà đầu tư trong nước khác với giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu.
  - Quyết định phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty phù hợp với quy định Pháp luật.
  - Triển khai đàm phán và ký kết các hợp đồng và/hoặc các văn bản, tài liệu có liên quan đến phương án sử dụng vốn đảm bảo theo chủ trương của Đại hội đồng cổ đông và đem lại lợi ích tối đa cho Công ty.
  - Xác định lại cách tính tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phiếu, xử lý cổ phiếu lẻ, mức độ pha loãng cổ phiếu trong trường hợp Phương án chào bán cho cổ đông hiện hữu triển khai sau khi Công ty thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu, trên cơ sở khối lượng phát hành cho cổ đông hiện hữu là 187.500.000 cổ phiếu.
2. Điều chỉnh các nội dung chi tiết của phương án chào bán cổ phiếu để phù hợp theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc tình hình thực tế của Công ty tại thời điểm thực hiện phương án chào bán kể cả những nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHCĐ Công ty.
  3. Lập hồ sơ đăng ký chứng khoán, đăng ký giao dịch bổ sung tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt

phát hành.

4. Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu theo kết quả thực tế của đợt phát hành và sẽ báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.
5. Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt phát hành với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phần.
6. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung nêu trên.

Xin trân trọng cảm ơn!

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**ĐỖ ANH TUẤN**

Số: 09/2022/SSH/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2022

## TỜ TRÌNH

(V/v: Báo cáo việc thực hiện phương án đăng ký niêm yết cổ phiếu trong năm 2021 và tiếp tục thực hiện phương án đăng ký niêm yết cổ phiếu trong năm 2022)

**Kính trình: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ Phần Phát triển Sunshine Homes**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật chứng khoán năm 2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán ("Nghị định 155");
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Công Ty");
- Căn cứ vào tờ trình số 10/2021/TTr-HĐQT-XDSS;
- Căn cứ vào hoạt động thực tế của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes kính trình Đại hội cổ đông cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2022 thông qua nội dung sau:

**1. Báo cáo việc thực hiện Tờ trình số 10/2021/TTr-HĐQT-XDSS vv đăng ký chứng khoán, đăng ký giao dịch chứng khoán, niêm yết cổ phiếu Công ty.**

HĐQT xin báo cáo Tiến độ việc thực hiện đăng ký chứng khoán, đăng ký giao dịch chứng khoán và niêm yết cổ phiếu Công ty trong năm 2021 như sau:

- Ngày 05/07/2021, Công ty được Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán;
- Ngày 20/07/2021, Công ty được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) chấp thuận hồ sơ đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty tại HNX;
- Ngày 04/08/2021, cổ phiếu Công ty đã chính thức giao dịch trên thị trường Upcom;
- Ngày 25/11/2021, Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho Công Ty chào bán 125.000.000 cổ phiếu ra công chúng;
- Ngày 21/1/2022, Công Ty thực hiện báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng với UBCKNN;
- Ngày 25/01/2022, UBCKNN đã có công văn số 482/UBCK-QLCB thông báo đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty;
- Ngày 25/1/2022, Công Ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán bổ sung do Trung Tâm lưu ký chứng khoán cấp thay đổi lần thứ 1.
- Ngày 25/2/2022, Công Ty nhận được quyết định của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận việc đăng ký giao dịch bổ sung đối với 125.000.000 cổ phiếu.



Như vậy, trong năm 2021, Công Ty đã thực hiện xong việc đăng ký chứng khoán, đăng ký giao dịch, phát hành và đăng ký giao dịch bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm. Việc niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán chưa thực hiện do chưa phù hợp thời điểm.

## 2. Thông qua kế hoạch niêm yết cổ phiếu trong năm 2022

Ngày 21/1/2021, Công Ty đã hoàn tất việc báo cáo đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và ngày 25/1/2022, Công Ty đã nhận được công văn của Ủy ban chứng khoán nhà nước về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng. Như vậy, theo Điểm b Khoản 1 Điều 109 Nghị định 155, Công Ty đã đủ điều kiện đăng ký niêm yết cổ phiếu. Do vậy, HĐQT Công Ty kính trình ĐHĐCĐ thông qua:

- Thông qua việc tiết tục triển khai phương án đăng ký niêm yết cổ phiếu Công Ty tại Sở giao dịch chứng khoán trong năm 2022;
- Thông qua việc ủy quyền và giao cho HĐQT:
- Chủ động và quyết định lựa chọn Sở Giao dịch chứng khoán ((Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) hoặc Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)) để thực hiện đăng ký niêm yết cổ phiếu tùy thuộc vào tình hình thực tế của Công ty;
- Chủ động chuẩn bị, hoàn tất các hồ sơ, thủ tục có liên quan trong quá trình đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán;
- Chủ động lựa chọn thời điểm thích hợp để niêm yết cổ phiếu của Công ty trong năm 2022;
- Được toàn quyền quyết định và xử lý các vấn đề phát sinh liên quan đến thủ tục, hồ sơ, trình tự đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty; bao gồm cả việc quyết định và xử lý các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) trong quá trình thực hiện mà không phải triệu tập ĐHĐCĐ bất thường và báo cáo lại ĐHĐCĐ gần nhất.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu VT.



Số: 10/2022/SSH/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2022

## TỜ TRÌNH

(V/v: Báo cáo việc sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng)

**Kính trình: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ Phần Phát triển Sunshine Homes**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật chứng khoán năm 2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán ("Nghị định 155");
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Công Ty");
- Căn cứ vào Nghị quyết số 06/2021/NQ-HĐQT;
- Căn cứ vào hoạt động thực tế của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes kính trình Đại hội cổ đông cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2022 thông qua nội dung sau:

**Báo cáo về kết quả sử dụng nguồn vốn huy động được từ đợt chào bán.**

Ngày 18/04/2022, căn cứ và tình hình thực tế HĐQT đã ban hành nghị quyết số 08/2022/SSH/NQ-HĐQT thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, theo đó Hội đồng quản trị xin báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn thu được tính đến ngày 27/05/2022 như sau:

- Tổng số tiền thu về từ việc phát hành: **1.250.000.000.000 đồng**
- Số tiền đã sử dụng theo mục đích đăng ký: **1.045.730.203.431 đồng**
- Số tiền sử dụng cho việc thay đổi mục đích sử dụng vốn: **84.294.430.000 đồng** (Trong đó: Số tiền đã sử dụng 42.794.430.000 đồng, chưa sử dụng 41.500.000.000 đồng)
- Số tiền sử dụng cho mục đích đã đăng ký nhưng chưa thực hiện **119.975.366.569 đồng** (Trong đó bao gồm các khoản thanh toán công nợ nhà thầu, nhà cung cấp, lương, các chi phí hoạt động và các khoản dự phòng phát sinh)

Trên đây là tờ trình báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tình hình sử dụng vốn từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng trong năm 2021.



Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



ĐỖ ANH TUẤN

