

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 100./2025/SSH-CBTT

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2025

**Kính gửi: 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: 02473 025 888

Website: <https://ssh.vn>

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Hà Anh – 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:

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes công bố Nghị quyết Hội đồng quản trị số 12./2025/SSH/NQ-HĐQT ngày 01./04./2025 Thông qua việc cập nhật, sửa đổi các tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và đề cử ứng viên thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 01./04./2025 tại đường dẫn <https://ssh.vn/cong-bo-thong-tin/>.

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. *fan*

Nơi nhận:

- Như trên;

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN



Nguyễn Hà Anh

Số: 12./2025/SSH/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2025

**NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

(V/v thông qua việc cập nhật, sửa đổi các tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và đề cử ứng viên thành viên HĐQT và thành viên BKS)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Công ty");
- Căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng quản trị số: 12./2025/SSH/BBH-HĐQT ngày 01./04/2025.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua việc cập nhật, sửa đổi các tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Căn cứ trên số liệu Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và công bố thông tin trên website Công ty vào ngày 30/3/2025, các tài liệu dưới đây sẽ được cập nhật và sửa đổi tương ứng, bao gồm:

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024;
- Báo cáo của Ban Điều hành về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025;
- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát;
- Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.

Điều 2. Hội đồng quản trị đề cử 02 (hai) ứng viên cho vị trí thành viên Hội đồng quản trị và 01 (một) ứng viên cho vị trí thành viên Ban kiểm soát để bầu cử tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào ngày 12/04/2025, do tính đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa nhận được thông tin về ứng viên nào do cổ đông đề cử/ứng cử. Cụ thể danh sách ứng viên gồm:

❖ Ứng viên thành viên Hội đồng quản trị

1. Họ và tên: Jun Sungbae
2. Họ và tên: Nguyễn Nam Việt

(Sơ yếu lý lịch các ứng viên thành viên Hội đồng quản trị được đính kèm theo Nghị quyết này).

❖ Ứng viên thành viên Ban kiểm soát

1. Họ và tên: Đào Ngọc Tuấn Anh

(Sơ yếu lý lịch ứng viên thành viên Ban kiểm soát được đính kèm theo Nghị quyết này).



Điều 3. Nghị Quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các phòng ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị Quyết này.

Nơi nhận:

- Như trên.



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

NGUYỄN XUÂN ANH



CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Số: 01/SSH/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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/Sunshine Homes”), Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2024 và kế hoạch hoạt động trong năm 2025 như sau:

I. Tình hình hoạt động năm 2024

1. Thành viên và cơ cấu HĐQT

Tính đến 31/12/2024, HĐQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập HĐQT, 02 thành viên không điều hành, 02 thành viên điều hành. Các thành viên HĐQT của Công ty là người có nhiều kinh nghiệm trong quản trị, đáp ứng tiêu chuẩn và điều kiện theo Điều 155 của Luật Doanh nghiệp 2020.

2. Tình hình quản trị

Trong năm 2024, HĐQT đã họp 16 cuộc họp và ban hành 16 Nghị quyết về các vấn đề quan trọng trong hoạt động của Công ty. HĐQT đã thực hiện các hoạt động quản trị, chỉ đạo các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 như:

- HĐQT đã chỉ đạo triển khai hoàn thành phương án nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên, theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên trở thành công ty con của Công ty;
- HĐQT giám sát chặt chẽ việc thực hiện và công bố thông tin theo quy định, bao gồm: Báo cáo thường niên, Báo cáo tình hình quản trị Công ty, Báo cáo tài chính và các giao dịch với bên liên quan, đảm bảo đầy đủ và tuân thủ đúng thời hạn theo quy định của pháp luật;
- HĐQT nâng cao công tác quản trị rủi ro bằng cách thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ chặt chẽ, chủ động phòng ngừa và ứng phó kịp thời trước những biến động của thị trường;
- HĐQT chú trọng nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự hiện có, đồng thời tìm kiếm, phát triển nguồn nhân lực kế cận cho Công ty;
- HĐQT luôn chủ động cập nhật thông tin kịp thời và đề ra các chính sách, chiến lược phù hợp, linh hoạt, đúng thời điểm nhằm ứng phó với những biến động bất lợi của thị trường.

3. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT

Thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua và chi trả như sau:

STT	Họ tên	Chức danh	Tổng thù lao (VNĐ)
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	240.000.000
2	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT	120.000.000
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT	120.000.000
4	Nguyễn Xuân Anh	Thành viên HĐQT	120.000.000
5	Nguyễn Việt Hải	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000
Tổng			720.000.000

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

1. Đánh giá về kết quả kinh doanh 2024

Năm 2024, nền kinh tế toàn cầu tiếp tục phục hồi với tốc độ chậm do tác động kéo dài của những bất ổn địa chính trị, sự leo thang trong chiến tranh thương mại giữa các nước, cùng với áp lực lạm phát vẫn ở mức cao. Những yếu tố này đã làm gia tăng sự bất ổn trên thị trường tài chính, ảnh hưởng đến chuỗi cung ứng toàn cầu và kìm hãm tốc độ tăng trưởng của nhiều quốc gia.

Tuy nhiên, bất chấp những thách thức từ môi trường kinh tế thế giới, Việt Nam vẫn duy trì đà tăng trưởng tích cực. Với chính sách kinh tế linh hoạt, sự đẩy mạnh đầu tư công, cùng các biện pháp kiểm soát lạm phát hiệu quả, nền kinh tế Việt Nam đã đạt mức tăng trưởng 7,09% so với năm 2023, vượt mục tiêu đề ra của Chính phủ.

Thị trường bất động sản đang ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực sau giai đoạn trầm lắng, nhờ vào sự hỗ trợ từ các chính sách pháp lý và tín dụng. Đặc biệt, việc Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 được triển khai sớm hơn dự kiến đã tạo điều kiện thúc đẩy thị trường, góp phần khơi thông các vướng mắc và mang lại những chuyển biến rõ nét sau thời kỳ khó khăn.

Về kết quả hoạt động năm 2024, Công ty ghi nhận doanh thu đạt 3.363,53 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 817,07 tỷ đồng, lần lượt hoàn thành 84,09% và 77,82% kế hoạch do ĐHCĐ đề ra. Sự sụt giảm doanh thu và lợi nhuận chủ yếu xuất phát từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa đạt kỳ vọng, cùng với đó là mức giảm trong doanh thu từ hoạt động tài chính so với kế hoạch đề ra.

Thực hiện so với kế hoạch:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% thực hiện/kế hoạch
1	Tổng doanh thu	4.000	3.363,53	84,09
2	Lợi nhuận sau thuế	1.050	817,07	77,82

Số liệu theo BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán, đơn vị: tỷ đồng

Các chỉ tiêu khác:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng trưởng
1	Tổng giá trị tài sản	13.200,83	14.394,87	9,05
2	Vốn chủ sở hữu	5.840,45	6.519,55	11,63

3	Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.901,24	2.933,92	1,13
4	Doanh thu hoạt động tài chính	957,69	429,61	(55,14)
5	Lợi nhuận trước thuế	1.626,89	1.029,17	(36,74)
6	Lợi nhuận sau thuế	1.299,49	817,07	(37,12)

Số liệu theo BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán, đơn vị: tỷ đồng

2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Tổng Giám đốc (“TGD”) và Ban điều hành

2.1. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc đã tổ chức điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đúng thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, ĐHĐCĐ.

2.2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban điều hành

Trong giai đoạn pháp luật về đất đai và kinh doanh bất động sản có nhiều thay đổi, Ban điều hành đã chủ động đề ra chiến lược kinh doanh phù hợp nhằm thích ứng với bối cảnh pháp lý mới và duy trì lợi thế cạnh tranh. Các kế hoạch được xây dựng linh hoạt, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật đồng thời tối ưu hóa hoạt động kinh doanh.

Bên cạnh đó, Ban điều hành cũng tập trung vào việc nâng cao hiệu quả vận hành, tối ưu chi phí nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của công ty. Đồng thời, công ty tiếp tục đẩy mạnh nghiên cứu thị trường, cải thiện chất lượng sản phẩm và dịch vụ để đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng.

Ban điều hành cũng triển khai các giải pháp nhằm đảm bảo công ty tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật và cam kết đã đề ra, đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với người lao động cũng như các cơ quan có thẩm quyền.

3. Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

Trong năm 2024, thành viên độc lập HĐQT đã làm việc đúng chức năng và nhiệm vụ được giao dựa trên nguyên tắc khách quan để 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:

- Thành viên độc lập HĐQT 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.
- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024; giám sát việc chấp hành pháp luật, Điều lệ; giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty.

4. 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 trị nội bộ Công ty. Các giao dịch giữa Công ty, công ty con với thành viên HĐQT

84
GTY
HÂN
TRIE
HIN
MES
OY

và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch đã được công bố thông tin tại Mục VII Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024 của Công ty.

III. Định hướng hoạt động của HĐQT năm 2025

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Mặc dù thị trường bất động sản đang đón nhận những tín hiệu tích cực nhờ các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, song vẫn còn không ít thách thức tiềm ẩn, đòi hỏi các doanh nghiệp phải xây dựng chiến lược linh hoạt và khả năng thích ứng cao. Trong bối cảnh đó, Sunshine Homes ưu tiên tập trung vào việc hoàn thiện và bàn giao các dự án hiện tại. Đồng thời, Công ty tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong quá trình tái cấu trúc để tối ưu nguồn lực. Trên cơ sở này, kế hoạch kinh doanh năm 2025 được xây dựng với phương châm thận trọng, phù hợp với tình hình thị trường và định hướng phát triển bền vững của doanh nghiệp.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng)
1.	Tổng doanh thu	4.000
2.	Lợi nhuận trước thuế	500

2. Định hướng hoạt động HĐQT năm 2025: Tiếp tục thực hiện kế hoạch đã đề ra trong giai đoạn 2024 – 2026 với bối cảnh tình hình mới.

Để thích ứng với biến động thị trường, Sunshine Homes không ngừng đổi mới và hoàn thiện chiến lược kinh doanh trước sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt. Công ty tập trung nâng cao năng lực, tối ưu hóa giá trị mang lại cho khách hàng. Với tầm nhìn dài hạn, Sunshine Homes hướng đến việc phát triển các dự án bất động sản chất lượng cao, kết hợp công nghệ hiện đại và lấy khách hàng làm trung tâm. Trên cơ sở đó, Sunshine Homes đã đề ra những chiến lược trọng tâm nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo ra giá trị bền vững. Cụ thể, các chiến lược bao gồm:

- Kế hoạch tái cấu trúc toàn diện Công ty cùng với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (“Sunshine Group”) là các doanh nghiệp có nhiều điểm tương đồng như có cùng các cổ đông lớn đồng kiểm soát, cùng chiến lược về thị trường bất động sản, cùng phát triển và phân phối các dự án bất động sản dưới thương hiệu Sunshine, ... Qua đó nhằm tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao năng lực cạnh tranh và mở rộng quy mô phát triển, hai công ty đồng định hướng sẽ có những bước tái cơ cấu công ty, thống nhất quản trị và điều hành, thương hiệu, chiến lược phát triển kinh doanh để từ đó kiểm soát tốt hơn chi phí, nâng cao hiệu quả hoạt động.
 - Để thực hiện tái cấu trúc nhằm tập trung nguồn lực cho Công ty và Sunshine Group, bên cạnh các hoạt động thay đổi quyết liệt ở khía cạnh nội bộ từng công ty, các thủ tục liên quan đến tái cấu trúc hai công ty sẽ cần có sự phê duyệt của các cơ quan quản lý nhà nước cũng như được sự ủng hộ của cổ đông, ĐHĐCĐ các công ty.
 - Đây là bước đi chiến lược đặc biệt quan trọng trong tình hình mới, mang lại nguồn lực to lớn, hiệu quả hoạt động vượt trội và nâng tầm thương hiệu Sunshine trên thị trường bất động sản trong kỷ nguyên mới của đất nước và dân tộc.

- **Tiếp tục tập trung phục vụ khách hàng mục tiêu:** Với định hướng xác định khách hàng trọng tâm là những người có nhu cầu thực sự về nhà ở, SSH tiếp tục kiên định phát triển sản phẩm phục vụ cho người dùng cuối (End-user).
- **Nâng cao giá trị cốt lõi sản phẩm:** Công ty tiếp tục tập trung nghiên cứu phát triển các giải pháp công nghệ mới, liên tục nâng cấp, kiện toàn, mở rộng phạm vi dịch vụ trong các ứng dụng thông minh để áp dụng trong các sản phẩm phục vụ cư dân, tạo ra chuỗi sản phẩm bất động sản công nghệ gắn với trải nghiệm văn hóa, bảo tồn và tôn vinh di sản Việt Nam. SSH cũng ưu tiên phát triển không gian xanh, sinh thái trong tất cả dự án, chú trọng đặc biệt đến chất lượng sống cao cấp từ các sản phẩm Bất động sản “xanh” và trải nghiệm của khách hàng.
- **Ứng dụng công nghệ vào bất động sản:** Công nghệ số đang tạo ra những thay đổi sâu rộng trong ngành bất động sản, không chỉ tác động đến phương thức giao dịch mà còn nâng cao hiệu quả quản lý và vận hành dự án. Việc ứng dụng công nghệ giúp tự động hóa nhiều quy trình, giảm thiểu sai sót và tiết kiệm thời gian, qua đó tối ưu nguồn lực và nâng cao năng suất làm việc. Bên cạnh đó, các công cụ phân tích dữ liệu hỗ trợ doanh nghiệp hiểu rõ hơn về nhu cầu của khách hàng, từ đó xây dựng chiến lược tiếp thị và bán hàng hiệu quả hơn. Đồng thời, công nghệ cũng góp phần tăng cường tính minh bạch và bảo mật trong giao dịch, tạo dựng niềm tin với khách hàng và đối tác. Ngoài ra, nền tảng trực tuyến giúp doanh nghiệp mở rộng phạm vi tiếp cận thị trường, gia tăng cơ hội đầu tư và thúc đẩy tăng trưởng bền vững trong bối cảnh thị trường ngày càng cạnh tranh.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes trong năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN XUÂN ANH

C.T.C.P.
H.C.



CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Số: 02/2025/SSH/BC-BĐH

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

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH
VỀ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025**

- Kính thưa Đại hội đồng cổ đông;
- Kính thưa 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 Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (“SSH”), tôi xin báo cáo trước Đại hội về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025 như sau:

I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024

1. Đánh giá chung

Năm 2024, kinh tế thế giới tiếp tục quá trình phục hồi với tốc độ chậm và không đồng đều, trong bối cảnh nhiều rủi ro kéo dài tác động đến chuỗi cung ứng và giá cả hàng hóa quốc tế. Dù lạm phát toàn cầu đã có dấu hiệu cải thiện đáng kể so với năm 2023, nhiều nền kinh tế lớn đã bắt đầu điều chỉnh giảm lãi suất nhằm nới lỏng các điều kiện tài chính, hỗ trợ tăng trưởng.

Trái ngược với xu hướng chung của thế giới, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ấn tượng, đạt mức GDP 7,09% trong năm 2024, vượt chỉ tiêu đề ra của Chính phủ. Thành tựu này cho thấy sự ổn định và sức bật mạnh mẽ của nền kinh tế, bất chấp những thách thức từ môi trường quốc tế.

Thị trường vốn từng bước được tháo gỡ khi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có nhiều chính sách điều hành thị trường tiền tệ nhằm hỗ trợ thị trường vốn. Điều này đã tạo điều kiện thuận lợi, giúp các doanh nghiệp, nhà đầu tư trên thị trường có thêm cơ hội tiếp cận nguồn vốn với mức lãi suất thấp hơn.

Đáng chú ý, thị trường bất động sản đã ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực kể từ khi Quốc hội quyết định thông qua ba bộ luật quan trọng, bao gồm Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023. Việc ban hành và áp dụng các quy định pháp lý mới này đã góp phần hoàn thiện khung pháp lý, đảm bảo tính minh bạch, qua đó củng cố niềm tin cho các nhà đầu tư cũng như doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản.

Theo Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARs), trong năm 2024, thị trường bất động sản ghi nhận sự tăng trưởng đáng kể với khoảng 81.000 sản phẩm được chào bán, tăng hơn 40% so với năm 2023. Lượng giao dịch thành công đạt trên 47.000 sản phẩm, với tỷ lệ hấp thụ khoảng 72%, trong đó hơn 50% là giao dịch từ nhu cầu đầu tư.

1.1. Về kết quả các chỉ tiêu kinh doanh:

- Một số chỉ tiêu kinh doanh chính mà công ty đã đạt được như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	Tăng trưởng (%)
1	Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	13.200,83	14.394,87	9,05

2	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	5.840,45	6.519,55	11,63
3	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	3.858,93	3.363,53	(12,84)
3.1	<i>Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>Tỷ đồng</i>	<i>2.901,24</i>	<i>2.933,92</i>	<i>1,13</i>
3.2	<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	<i>Tỷ đồng</i>	<i>957,69</i>	<i>429,61</i>	<i>(55,14)</i>
4	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1.626,89	1.029,17	(36,74)
5	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.299,49	817,07	(37,12)
6	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	44,79	27,85	(16,94)
7	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	24,89	14,38	(10,51)

Số liệu theo BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán, đơn vị: tỷ đồng

- Tổng tài sản của công ty năm 2024 đạt 14.394,87 tỷ đồng, tăng 9,05% so với năm 2023. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ các khoản mục như tiền và các khoản tương đương tiền, hàng tồn kho, và các khoản phải thu ngắn hạn.
- Vốn chủ sở hữu của Công ty đã tăng trưởng 11,63% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu nhờ vào sự gia tăng của lợi nhuận sau thuế trong năm tài chính vừa qua.
- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024 đạt 2.933,92 tỷ đồng tăng 1,13% so với năm 2023.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 55,14% so với năm 2023, chỉ đạt 429,61 tỷ đồng. Sự giảm sút này chủ yếu do Công ty đã thu hồi các khoản tiền cho vay để tái đầu tư vào các hoạt động góp vốn vào các dự án tiềm năng.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 817,07 tỷ đồng, giảm 37,12% so với cùng kỳ năm trước. Sự suy giảm này chủ yếu do giá vốn hàng bán tăng mạnh so với năm 2023, ảnh hưởng trực tiếp đến biên lợi nhuận và kết quả kinh doanh của Công ty trong năm qua
- Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 14,38% giảm 10,51% so với năm 2023.

1.2. Về hoạt động đầu tư xây dựng các dự án:

Tính đến đến nay, SSH và các công ty con đã hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng 06 dự án gồm:

- Dự án Sunshine Center (Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển Sunshine Homes);
- Dự án Sunshine Palace (Chủ đầu tư: Công ty CP Sao Ánh Dương);
- Dự án Sunshine Garden (Chủ đầu tư: Công ty CP Sao Ánh Dương);
- Dự án Sunshine City (Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư xây dựng Xuân Đình);
- Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long (Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư xây dựng Xuân La);
- Dự án Sunshine Green Iconic (Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư xây dựng Long Biên).

Về công tác đầu tư xây dựng, Công ty không ngừng đổi mới và nâng cao việc giám sát tiến độ, quản lý chất lượng nhằm đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn an toàn lao động, kỹ thuật và thẩm mỹ... Việc siết chặt quy trình kiểm soát giúp các công trình không chỉ đạt chất lượng vượt trội mà còn đảm bảo tính ứng dụng cao, mang lại trải nghiệm sống an toàn, tiện nghi cho người sử dụng.

Bên cạnh thế mạnh nổi bật trong lĩnh vực bất động sản thông minh, tận dụng tiềm lực từ Tập đoàn đa ngành nghề, đa lĩnh vực. Công ty hướng tới việc phát triển các sản phẩm bất động sản tích hợp

hệ sinh thái tiện ích toàn diện. Mục tiêu của Công ty là nâng cao chất lượng sống cho cư dân, mang đến những không gian sống hoàn hảo với đầy đủ tiện nghi, đáp ứng mọi nhu cầu của cuộc sống hiện đại, bao gồm các tiện ích cơ bản như:

- Giáo dục chất lượng cao: Xây dựng hệ thống trường học liên cấp với chương trình giảng dạy tiên tiến, tích hợp công nghệ trong giảng dạy và quản lý, tạo điều kiện học tập tối ưu cho thế hệ tương lai.
- Trung tâm thương mại – giải trí: Hệ thống trung tâm mua sắm, khu vui chơi, rạp chiếu phim, nhà hàng cao cấp, mang đến trải nghiệm mua sắm và giải trí phong phú.
- Khu thể thao và rèn luyện sức khỏe: Gym, yoga, bể bơi, sân thể thao đa năng, khu chạy bộ... giúp cư dân duy trì lối sống lành mạnh.
- Không gian cộng đồng: Khu sinh hoạt chung, nhà văn hóa, thư viện, khu vườn.... khuyến khích sự kết nối, giao lưu giữa các cư dân, tạo nên một cộng đồng văn minh, gắn kết.
- Hạ tầng giao thông đồng bộ: Đường nội khu rộng rãi, bãi đỗ xe thông minh, trạm sạc xe điện, hệ thống giao thông công cộng kết nối thuận tiện với trung tâm thành phố.

Với những nỗ lực không ngừng, Công ty tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong trong lĩnh vực bất động sản công nghệ cao, cam kết mang đến những sản phẩm chất lượng, hiện đại và bền vững, góp phần nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng.

1.3. Hoạt động M&A và phát triển dự án:

Trong năm Công ty đã thực theo Nghị quyết số 13/2024/SSH/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng quản trị, theo đó Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 99,115% vốn góp (tương ứng 40.637.308 cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên với giá chuyển nhượng là 542.000.000.000 VND.

Ngoài ra, trong năm 2024, Công ty và các công ty thành viên đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc mua cổ phần của các Công ty chủ đầu tư sở hữu các dự án lớn, bao gồm: Dự án Sunshine Grand Capital, Dự án Sunshine Heritage Hà Nội, Dự án Noble Empire, Dự án Noble Crystal Tây Hồ, Dự án The Phoenix Garden. Tổng giá trị chuyển nhượng cổ phần của các dự án này lên đến hơn 4.000 tỷ đồng, trong đó: tổng giá trị đặt cọc hơn 2.400 tỷ đồng.

1.4. Về công tác quản lý nhân sự và chế độ phúc lợi cho người lao động:

Công tác quản lý nhân sự: Năm 2024, thị trường bất động sản chứng kiến nhiều chuyển biến tích cực, mở ra cơ hội phát triển mạnh mẽ cho doanh nghiệp. Trước bối cảnh đó, Công ty đã chủ động tăng cường nguồn nhân lực cho cả Công ty mẹ và các công ty con nhằm nâng cao năng lực vận hành, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động. Tại ngày 31/12/2024 tổng số nhân sự của Công ty là 182 người, tăng 9,64% so với năm 2023 là 166 người.

Chính sách đào tạo và phát triển: Công ty luôn chú trọng công tác đào tạo và nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ nhân viên (CBNV), tạo điều kiện để mỗi cá nhân không ngừng phát triển năng lực nhằm đáp ứng yêu cầu công việc và tiêu chuẩn chuyên môn theo quy định pháp luật cũng như các quy định nội bộ của công ty mẹ và công ty con. Các chương trình đào tạo được thiết kế bài bản, giúp nhân sự nâng cao kỹ năng, cập nhật kiến thức mới, từ đó đóng góp hiệu quả vào sự phát triển chung của doanh nghiệp.

Chính sách lương, thưởng và phúc lợi: Công ty thực hiện chính sách đãi ngộ hấp dẫn, đảm bảo quyền lợi và tạo động lực cho người lao động, như:

- Thu nhập cạnh tranh: Lương cố định, lương KPI, thưởng doanh số và các khoản thưởng nhân dịp nghỉ lễ, Tết, sinh nhật... được thực hiện theo đúng quy định của công ty.

- Bảo hiểm & phúc lợi theo quy định: Người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ Bảo hiểm Y tế (BHYT), Bảo hiểm Xã hội (BHXH), Bảo hiểm Thất nghiệp (BHTN), theo quy định hiện hành.
- Khen thưởng cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc.
- Hỗ trợ thăm hỏi khi CBNV ốm đau, thai sản, gia đình có việc hiếu, hỷ.
- Tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm nâng cao đời sống tinh thần, tạo sự gắn kết trong tập thể.

Chính sách đãi ngộ nêu trên không chỉ thể hiện sự quan tâm của Công ty đối với đời sống vật chất và tinh thần của nhân viên mà còn là động lực quan trọng giúp mỗi cá nhân gắn bó, cống hiến vì sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

1.5. Về hoạt động tài chính - nguồn vốn:

Trong năm 2024, các hoạt động tài chính và huy động nguồn vốn cơ bản đã đáp ứng đầy đủ nhu cầu phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản cốt lõi của công ty mẹ và các đơn vị thành viên. Công ty đã chủ động cân đối dòng tiền, tìm kiếm các nguồn vốn phù hợp, đảm bảo duy trì hoạt động ổn định cũng như tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

1.6. Về công tác điều hành hoạt động các phòng ban chuyên môn khác của công ty/các đơn vị thành viên:

Trong năm 2024, Ban điều hành đã triển khai nhiều chính sách và giải pháp nhằm quản lý điều hành hệ thống các phòng ban chuyên môn linh hoạt và hiệu quả như:

- Thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024, Công ty đã tiến hành sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.
- Bên cạnh đó, Ban điều hành cũng chú trọng đến việc nâng cao năng lực chuyên môn cho đội ngũ nhân sự, thông qua các chương trình đào tạo, hội thảo chuyên sâu, giúp các phòng ban không chỉ vận hành hiệu quả mà còn thích ứng linh hoạt với những thay đổi của thị trường. Ngoài ra, chính sách khuyến khích sáng tạo và cải tiến quy trình làm việc cũng được triển khai, nhằm thúc đẩy tinh thần chủ động, sáng tạo trong công việc, góp phần nâng cao hiệu suất chung của toàn hệ thống.

2. Đánh giá về tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% Thực hiện/kế hoạch
1	Tổng doanh thu	4.000	3.363,53	84,09%
2	Lợi nhuận sau thuế	1.050	817,07	77,82%

Số liệu theo BCTC năm 2024 đã được kiểm toán, đơn vị: tỷ đồng

- Doanh thu của Công ty đạt 3.363,53 tỷ đồng, tương ứng 84,09% kế hoạch đã đề ra.
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty là 817,07 tỷ đồng, tương ứng đạt 77,82% so với kế hoạch năm 2024.

Mặc dù trong năm 2024, Công ty chưa đạt được mục tiêu doanh thu và lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, nhưng Ban điều hành vẫn ghi nhận và đánh giá cao những nỗ lực không ngừng của toàn thể cán bộ nhân viên. Sự tận tâm, tinh thần trách nhiệm của đội ngũ nhân sự đã đóng góp một phần quan trọng vào việc duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, đồng thời tạo ra nền tảng vững chắc cho sự phát triển trong giai đoạn tiếp theo. Ban điều hành tin tưởng rằng với sự đồng lòng và quyết tâm của toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty sẽ vượt qua thử thách và đạt được những thành công lớn hơn trong tương lai.

II. Kế hoạch hoạt động của Ban điều hành năm 2025

1. Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025

Năm 2025, thị trường được dự báo sẽ có nhiều chuyển biến tích cực, tạo cơ hội cho các doanh nghiệp bất động sản phát triển. Tuy nhiên, bên cạnh những tín hiệu lạc quan, vẫn tồn tại không ít thách thức đòi hỏi sự chủ động và linh hoạt trong chiến lược kinh doanh. Trên cơ sở đánh giá toàn diện về nguồn lực nội tại của Công ty và các đơn vị thành viên, đồng thời xem xét kỹ lưỡng bối cảnh thị trường, SSH xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 như sau:

Tiêu chí	Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng)
Tổng doanh thu	4.000
Lợi nhuận trước thuế	500

2. Chiến lược và giải pháp phát triển Công ty để đảm bảo thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 và giai đoạn 2024-2026

Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, SSH luôn kiên định trong việc phát triển các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu thị trường và phục vụ trực tiếp người dùng cuối (End – user). Năm 2025, Công ty tiếp tục tăng cường ứng dụng công nghệ, xây dựng giá trị cộng đồng và tối ưu hiệu quả quản trị. Đặc biệt, quá trình tái cấu trúc cùng Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (“Sunshine Group”) sẽ đánh dấu bước ngoặt quan trọng, tạo động lực tăng trưởng mạnh mẽ và nâng tầm vị thế của SSH trên thị trường. Các chiến lược trọng tâm trong giai đoạn tới sẽ bao gồm:

- **Phát triển sản phẩm bền vững:** SSH sẽ chú trọng vào việc phát triển dòng sản phẩm trung, cao cấp và hạng sang, tích hợp công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực bất động sản để nâng cao chất lượng trải nghiệm sống. Công ty đặc biệt quan tâm đến yếu tố xanh – sinh thái, phát triển các dự án thân thiện với môi trường và xây dựng hệ sinh thái tiện ích toàn diện, nhằm mang đến cho cư dân không chỉ không gian sống đẳng cấp mà còn các dịch vụ hiện đại và tiện nghi.
- **Tăng cường ứng dụng công nghệ:** Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ số vào hoạt động kinh doanh bất động sản, với mục tiêu nâng cao hiệu quả quản lý, tối ưu hóa quy trình giao dịch và cải thiện trải nghiệm của khách hàng. Việc tích hợp các công nghệ tiên tiến như trí tuệ nhân tạo (AI), dữ liệu lớn (Big Data) và Internet vạn vật (IoT) sẽ giúp nâng cao khả năng dự báo thị trường, quản lý tài sản và vận hành các dự án một cách chính xác và nhanh chóng. Bên cạnh đó, công nghệ hình ảnh thực tế ảo (VR) và thực tế ảo tăng cường (AR) sẽ mang đến cho người mua và người thuê cơ hội xem nhà từ xa, cũng như trải nghiệm mô phỏng các dự án chưa hoàn thiện. Công ty cũng sẽ phát triển các nền tảng trực tuyến và công cụ giao dịch điện tử để tạo thuận lợi cho khách hàng, giúp họ dễ dàng tiếp cận thông tin, thực hiện giao dịch và theo dõi tiến độ các dự án. Công ty tin rằng việc ứng dụng công nghệ số sẽ không chỉ thúc đẩy doanh thu mà còn nâng cao hiệu quả công việc, tăng cường sự minh bạch và bảo mật trong các giao dịch bất động sản.
- **Tạo dựng giá trị cộng đồng:** Bên cạnh việc phát triển không gian sống hiện đại, SSH luôn giữ vững cam kết gìn giữ giá trị văn hóa và bảo tồn di sản Việt Nam. Công ty hướng đến phát triển các đô thị bền vững theo tiêu chuẩn quốc tế, góp phần nâng cao chất lượng sống cho cư dân và cộng đồng.
- **Tăng cường quản lý điều hành và kiểm soát rủi ro:** SSH ưu tiên tập trung nâng cao năng lực quản lý để đảm bảo hoạt động kinh doanh vận hành hiệu quả. Công ty cũng áp dụng các biện



pháp quản trị rủi ro chặt chẽ, giúp duy trì sự ổn định và thúc đẩy tăng trưởng bền vững.

- **Kế hoạch tái cấu trúc cùng Sunshine Group:**

- Với định hướng chiến lược tái cấu trúc cùng Sunshine Group không chỉ tạo ra sự đồng nhất trong quản trị và điều hành mà còn phát huy sức mạnh tổng hợp của toàn Tập đoàn, thúc đẩy sự phát triển bền vững. Việc tái cấu trúc giúp tận dụng tối đa nguồn lực tài chính vững mạnh của Tập đoàn, đảm bảo dòng vốn ổn định cho các dự án quy mô lớn, từ đó nâng cao năng lực triển khai và mở rộng đầu tư. Hơn nữa, chiến lược tái cấu trúc mang lại lợi thế cạnh tranh vượt trội nhờ sự đồng bộ trong các chiến lược kinh doanh, việc chia sẻ hệ thống khách hàng và tận dụng sức mạnh thương hiệu Sunshine. Điều này không chỉ gia tăng giá trị thương hiệu mà còn củng cố vững chắc vị thế của Tập đoàn trên thị trường bất động sản, từ đó tạo ra những sản phẩm chất lượng cao, đẳng cấp và thu hút mạnh mẽ sự quan tâm từ khách hàng.
- Ngoài ra, tối ưu hóa chi phí vận hành là một lợi ích quan trọng trong quá trình tái cấu trúc, khi bộ máy quản lý, nhân sự, công nghệ và quy trình vận hành được hợp nhất hiệu quả. Điều này giúp Công ty giảm thiểu chi phí hoạt động, cải thiện hiệu suất công việc và nâng cao lợi nhuận. Hệ sinh thái dịch vụ và chuỗi cung ứng của Sunshine Group sẽ được khai thác tối đa, giúp các công ty thành viên tận dụng quy mô lớn, tối ưu hóa chi phí đầu vào và nâng cao chất lượng dịch vụ, mang lại lợi ích toàn diện cho toàn bộ hệ sinh thái.
- Hướng tới việc triển khai quá trình tái cấu trúc, tối ưu hóa nguồn lực của Công ty và Sunshine Group, bên cạnh những thay đổi sâu rộng ở cấp độ nội bộ của từng công ty, các thủ tục pháp lý liên quan đến việc tái cấu trúc hai đơn vị cũng sẽ cần được phê duyệt từ các cơ quan quản lý nhà nước. Để thực hiện được điều đó, Ban điều hành rất mong nhận được sự đồng thuận từ các cổ đông và Đại hội đồng cổ đông của hai Công ty, đảm bảo rằng mọi quyết định đều hướng tới lợi ích tối đa của cổ đông và sự phát triển bền vững trong tương lai.

Trên đây là toàn bộ nội dung Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2024 và Kế hoạch kinh doanh năm 2025.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BĐH;
- Lưu VT;

TỔNG GIÁM ĐỐC

JUN SUNGBAE



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT
TRIỂN SUNSHINE HOMES

Số: 04/2025/SSH/BC-BKS

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

Hà Nội, ngày 01 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản pháp lý hiện hành;
- 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 Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Công ty");
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán và thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty.

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. Tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát

1. Tổ chức Ban kiểm soát

Thành viên Ban Kiểm soát hoạt động trong năm 2024 bao gồm 3 thành viên, trong đó có 1 trưởng ban và 2 thành viên, cụ thể như sau:

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

2. Các công tác đã thực hiện năm 2024

- ❖ Ban Kiểm soát hoạt động tuân thủ theo đúng Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát đã ban hành. Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã tổ chức giám sát và kiểm tra tập trung trên một số nội dung sau:
 - Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty ("HĐQT"). Trong các cuộc họp, Đại diện Ban Kiểm soát thảo luận, tham gia ý kiến với HĐQT và Ban điều hành về những vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh 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 HĐQT, Ban Tổng giám đốc;
 - Giám sát tình hình hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành và bộ máy quản lý thực hiện Nghị

quyết, Quyết định tại ĐHĐCĐ và của HĐQT thông qua;

- 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;
 - Thăm 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;
 - Rà soát và giám sát các giao dịch bên liên quan tuân thủ chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành;
 - Và thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ, quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- ❖ Trong năm 2024, Ban kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp để đánh giá hoạt động của công ty với sự tham gia đầy đủ của các thành viên Ban Kiểm soát, bao gồm:
- Đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua thẩm định báo cáo tài chính năm 2023;
 - Thăm tra, đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty 6 tháng đầu năm 2024 và kế hoạch triển khai hoạt động của Ban kiểm soát trong 6 tháng cuối năm 2024.

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

Các thành viên ban kiểm soát đã nhận đầy đủ thù lao năm 2024 theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2024/SSH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/5/2023 với tổng số tiền là 240.000.000 đồng.

Cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao (VNĐ)
1	Nguyễn Thị Thu Thủy	Trưởng ban	120.000.000
2	Trần Đăng Khoa	Thành viên	60.000.000
3	Lê Thị Thu Giang	Thành viên	60.000.000

Chi phí hoạt động: không có

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

Trong năm 2024, Ban kiểm soát đã chủ động phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban điều hành trong việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được giao. HĐQT và Ban điều hành đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ.

Ban kiểm soát được cung cấp thông tin và các tài liệu liên quan đến hoạt động của công ty theo

quy định và Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Ban kiểm soát nhận được đầy đủ các thông tin về cuộc họp HĐQT, thông tin về kế hoạch kinh doanh trong kỳ của Công ty và được mời tham dự các cuộc họp của HĐQT, các cuộc họp cũng giúp cho Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị cơ hội để thảo luận và giải quyết các vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của Công ty.

Ban Kiểm soát, HĐQT, Ban Điều hành luôn sẵn sàng phối hợp với cổ đông theo tinh thần của Luật Doanh nghiệp hiện hành để giải quyết những vấn đề mà cổ đông quan tâm, hỗ trợ tối đa nhu cầu về thông tin tới các cổ đông thông qua các hoạt động công bố thông tin, hoạt động truyền thông, các sự kiện hoặc thông tin trực tiếp cho những cổ đông có yêu cầu.

Trong năm, Ban kiểm soát không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của Cổ đông về sai phạm của HĐQT, Ban điều hành, Ban kiểm soát và cán bộ quản lý Công ty trong quá trình triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao.

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

- ❖ Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất theo hình thức mở rộng để các thành viên Ban Điều hành, Ban Kiểm soát và các bộ phận chuyên môn đều có thể tham gia, đúng theo quy định tại Điều lệ Công ty, bám sát và thực hiện nghiêm túc Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- ❖ Hội đồng quản trị đã chủ động đánh giá thị trường, căn cứ tình hình kinh doanh của Công ty để ban hành các nghị quyết và quyết định theo đúng thẩm quyền, phù hợp với Pháp luật và Điều lệ Công ty để định hướng hoạt động cho Ban điều hành.
- ❖ Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 16 cuộc họp, ban hành 16 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. 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, tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024;
 - Thông qua triển khai thực hiện phương án nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên theo Tờ trình số 08/SSH/TTr-HĐQT đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua ngày 13/04/2024;
 - Thông qua việc dùng các tài sản của Công ty/Công ty con để bảo đảm cho các nghĩa vụ tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (HDBank) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng;
 - Thông qua các giao dịch đối với người nội bộ, bên liên quan thuộc thẩm quyền của HĐQT;

- Thông qua việc bổ nhiệm Giám đốc Tài chính Công ty;
- Các công việc khác theo thẩm quyền.

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 nền kinh tế có nhiều biến động.

III. Kết quả giám sát đối với Ban điều hành

- Năm 2024 đánh dấu sự khởi sắc của nền kinh tế sau giai đoạn phục hồi và tăng trưởng ổn định. Ban điều hành đã tích cực, chủ động trong việc điều hành, bám sát và thực hiện nghiêm túc Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT cũng như đề xuất với Hội đồng quản trị các biện pháp cần thiết để nâng cao hiệu quả kinh doanh, góp phần quyết định vào việc Công ty tiếp tục duy trì doanh thu và lợi nhuận trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế;
- Ban điều hành đã triển khai nhiều chính sách và giải pháp nhằm quản lý, điều hành hệ thống các phòng ban chuyên môn linh hoạt và hiệu quả; áp dụng các biện pháp để tăng doanh thu, tiết giảm chi phí, đẩy mạnh sản xuất kinh doanh để đạt hiệu quả cao nhất; Từng bước nâng cao được năng lực, uy tín, thương hiệu của Công ty, thực hiện tốt việc bảo toàn vốn, ổn định việc làm và thu nhập cho người lao động.
- Ban điều hành đã ban hành các quyết định, tờ trình theo đúng thẩm quyền, phù hợp với Pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Ban kiểm soát thống nhất với Báo cáo của Ban điều hành năm 2024;
- 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. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty

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.
- Báo cáo tài chính năm 2024 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.

2. Kết quả sản xuất kinh doanh

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện năm 2024	TH/KH 2024	TH2024/TH2023
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)/(4)	(5)/(3)
1	Tổng doanh thu (tỷ đồng)	3.858,9	4.000	3.363,5	84,09%	87,16%
2	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	1.299,5	1.050	817,1	77,82%	62,88%

- Tổng doanh thu năm 2024 là 3.363,5 tỷ đồng, giảm 495,4 tỷ đồng tương đương 87,16% so với năm 2023 và đạt 84,09% so với kế hoạch đề ra năm 2024.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2024 là 817,1 tỷ đồng, giảm 482,4 tỷ đồng tương đương 62,88% so với năm 2023 và đạt 77,82% so với kế hoạch đề ra năm 2024.

Năm 2024 mặc dù phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn, trong đó có những tác động nặng nề do bão số 3 – Yagi nhưng nền kinh tế Việt Nam vẫn ghi nhận mức tăng trưởng tích cực. Thị trường bất động sản cũng cho thấy sự phục hồi tích cực sau giai đoạn khó khăn, nhờ sự ổn định của nền kinh tế và các chính sách hỗ trợ của Chính phủ. Đặc biệt là việc Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực từ ngày 01/08/2024, sớm hơn 5 tháng so với quy định trước đó, góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường BĐS và mở ra chu kỳ mới cho thị trường theo hướng an toàn, lành mạnh, bền vững hơn.

Trong bối cảnh trên, những kết quả đạt được của Công ty trong năm 2024 là rất đáng ghi nhận.

3. Tình hình tài chính đến 31/12/2024

Một số chỉ tiêu tài chính trong năm 2024 cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2023
1	<i>Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản</i>			
	<i>Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản</i>	%	59,98%	47,90%
	<i>Tài sản dài hạn/Tổng tài sản</i>	%	40,02%	52,10%
2	<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
	<i>Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn</i>	%	54,71%	55,76%
	<i>Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn</i>	%	45,29%	44,24%
3	<i>Khả năng thanh toán</i>			

	<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)</i>	<i>Lần</i>	<i>1,72</i>	<i>1,62</i>
	<i>Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>	<i>Lần</i>	<i>1,90</i>	<i>1,88</i>
4	<i>Tỷ suất sinh lời</i>			
	<i>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>	<i>%</i>	<i>27,85%</i>	<i>44,79%</i>
	<i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu</i>	<i>%</i>	<i>14,38%</i>	<i>24,89%</i>

3.1 Cơ cấu tài sản

Tổng tài sản của Công ty là 14.394,9 tỷ đồng, trong đó TSNH chiếm 59,98% tổng TS, TSDH chiếm 40,02% Tổng TS.

Tổng tài sản tăng 1.194 tỷ đồng, tương đương tăng 9% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng các khoản phải thu ngắn hạn hơn 1.903,1 tỷ đồng; tăng tiền lên hơn 381,2 tỷ đồng; đầu tư tài chính dài hạn tăng 120,7 tỷ đồng; tài sản dở dang dài hạn tăng 104,9 tỷ đồng; bất động sản đầu tư tăng 87,6 tỷ đồng; tài sản ngắn hạn khác tăng 55,3 tỷ đồng và giảm các khoản phải thu dài hạn 1.437,9 tỷ đồng nhằm cơ cấu lại tài sản cho phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh.

3.2 Cơ cấu vốn

Tổng nguồn vốn của Công ty là 14.394,9 tỷ đồng, gồm các khoản mục sau:

- Tổng nợ phải trả là 7.875,3 tỷ đồng, chiếm 54,71% tổng nguồn vốn.
- Vốn chủ sở hữu của Công ty là 6.519,6 tỷ đồng, bằng 45,29% tổng nguồn vốn.

3.3 Về khả năng thanh toán

Trong năm 2024, 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 sau thuế/Doanh thu thuần đạt 27,85% giảm 16,94% so với năm 2023.

Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 14,38% giảm 10,51% so với năm 2023.

3.5 Về giao dịch giữa Công ty và Bên liên quan

Giao dịch với Bên liên quan phát sinh trong năm tài chính 2024 được thuyết minh theo Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán. 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 pháp luật, Điều lệ Công ty.

V. Đề xuất và kế hoạch hoạt động năm 2025 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 một số kiến nghị tới HĐQT, Ban Điều hành như sau:

- Năm 2025 có thể mang lại sự thúc đẩy khiêm tốn cho hoạt động kinh tế toàn cầu do lạm phát thấp hơn và việc nối lỏng tiền tệ đang diễn ra ở nhiều nền kinh tế; vẫn còn một số rủi ro phát sinh từ xung đột địa chính trị, căng thẳng thương mại gia tăng và chi phí vay cao ở nhiều quốc gia. Kinh tế Việt Nam dự kiến sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực, tuy nhiên sẽ phải đối mặt với những thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen. Do đó, để có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2025 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.
- Về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025: Đề nghị HĐQT cần có thêm những biện pháp mới, tập trung quản trị định hướng hoạt động kinh doanh, thường xuyên theo dõi biến động của tình hình kinh tế vĩ mô, các chính sách, cơ chế thay đổi trong phát triển Bất động sản, chứng khoán ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của công ty; Phân tích đánh giá tác động tới doanh nghiệp để có các giải pháp hiệu quả và kịp thời trong công tác quản trị, điều hành.
- Công tác tài chính: Kiểm soát tốt việc huy động vốn, tối ưu sử dụng vốn tại các dự án đảm bảo chủ động nguồn vốn đáp ứng yêu cầu kinh doanh của Công ty. Tiếp tục củng cố năng lực tài chính, chủ động nguồn vốn đáp ứng yêu cầu kinh doanh cùng với tăng cường công tác quản trị rủi ro để đảm bảo an toàn vốn, điều tiết nguồn vốn hiệu quả phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và các năm tiếp theo.
- Công tác nhân sự: Tiếp tục chiến lược đào tạo nguồn nhân lực, kiện toàn hệ thống quản lý và bộ máy nhân sự, tinh gọn các đầu mối quản lý hướng tới khai thác tối ưu trong từng hoạt động ở các cấp quản trị để sử dụng, phát triển các nguồn lực hiệu quả.
- Tiếp tục cải thiện môi trường làm việc, củng cố bộ máy tổ chức, bổ sung các chính sách và nâng cao chất lượng nguồn lực nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của hoạt động sản xuất kinh doanh.

5.2 Kế hoạch hoạt động năm 2025 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.
- Tiếp tục thực hiện các kế hoạch đã được ĐHCĐ phê duyệt và đảm bảo tuân thủ Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.
- Đẩy mạnh công tác giám sát tình hình tuân thủ các quy định, quy chế trong việc quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Soát xét, thẩm tra các giao dịch trọng yếu, giao dịch lớn của Công ty.
- Đánh giá, thẩm tra Báo cáo tài chính các giai đoạn để đánh giá tính trung thực và hợp lý của

số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.

- 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 2024. 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./.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

NGUYỄN THỊ THU THỦY



CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Số: 01/SSH/TTr-HĐQT

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

Hà Nội, ngày 01 tháng 09 năm 2025

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán
và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024)

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 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (“Công ty”);
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua nội dung sau:

1. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính riêng năm 2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty.

Toàn văn các báo cáo tài chính đã được công bố thông tin theo quy định và được đăng tải tại website của Công ty theo đường dẫn sau: <https://ssh.vn/bao-cai-tai-chinh/>

Theo đây là một số chỉ tiêu cơ bản của báo cáo tài chính trong năm 2024 của Công ty như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	BCTC riêng (tỷ đồng)	BCTC hợp nhất (tỷ đồng)
1	Tổng tài sản	5.178,30	14.394,87
1.1	Tài sản ngắn hạn	290,42	8.633,53
1.2	Tài sản dài hạn	4.887,88	5.761,34
2	Nguồn vốn	5.178,30	14.394,87
2.1	Nợ phải trả	247,72	7.875,32
2.2	Vốn chủ sở hữu	4.930,58	6.519,55

3	Doanh thu thuần	114,69	2.933,92
4	Lợi nhuận trước thuế	489,90	1.029.17
5	Lợi nhuận sau thuế	489,90	817.07

❖ Số liệu theo BCTC riêng và hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán

2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024

Nhằm mục đích tập trung nguồn lực cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (tỷ đồng)
I	Lợi nhuận sau thuế TNDN chưa phân phối	1.180,90
1	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm 2023 chưa phân phối	691,00
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	489,90
II	Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024	0
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 2024	0
III	Lợi nhuận sau thuế còn lại [(III) = (I) – (II)]	1.180,90

❖ Số liệu theo BCTC riêng năm 2024 đã được kiểm toán

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

Xin trân trọng cảm ơn!

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

NGUYỄN XUÂN ANH



Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên: Jun Sungbae Giới tính: Nam
2. Ngày tháng năm sinh: 23/04/1985 Nơi sinh: Gangwon-do, Hàn Quốc
3. Quốc tịch: Hàn Quốc
4. Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: M95589872 cấp ngày 19/4/2018 tại Bộ Ngoại Giao
5. Địa chỉ thường trú: 5174, Hoguk-ro, Galmal-eup, Cheorwon-gun, Gangwon-do, Hàn Quốc
6. Số điện thoại liên lạc: 0971110707 Email: jun@noble.vn
7. Trình độ văn hoá: Đại học
8. Trình độ chuyên môn nghiệp vụ: Certified tax accountant, CFA level 2
9. Quá trình công tác:

STT	Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1	12/2009 – 02/2010; 12/2011 – 02/2012	Cơ quan Thuế Quốc gia Hàn Quốc	Nhóm dịch vụ khách hàng (Thuế thu nhập & thuế khấu trừ)
2	01/2011 – 05/2011	Tòa án Thuế Hàn Quốc	Trợ lý thẩm phán thuế (Thực tập)
3	01/2013 – 07/2018	Springmount Services, Úc	Giám sát quản lý tòa nhà
4	01/2022 – 04/2023	KS Finance, Việt Nam	Giám đốc bán hàng (Quốc tế)
5	04/2023 – Nay	Sunshine Group Saigon, Việt Nam	Phó giám đốc phụ trách kinh doanh quốc tế
6	07/2024 – 3/2025	Noble Real Estate Business, Việt Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị

10. Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có):
 Tổng Giám đốc.....
11. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 Phó giám đốc phụ trách kinh doanh quốc tế tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
12. Số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ (nếu có): Không có
14. Danh sách người có liên quan của người khai¹:

STT	Tên cá nhân/tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu (đối với cá nhân) hoặc Số GCNDKDN, Giấy phép hoạt động hoặc giấy tờ pháp lý tương đương (đối với tổ chức), ngày cấp, nơi cấp	Số lượng CP nắm giữ của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có)	Mối quan hệ
1	Jun You Sun	M91057717 cấp ngày 07/02/2020 tại Ministry of Foreign Affairs	0	Bố
2	Yoon Jungsoon	M52382486 cấp ngày 11/12/2015 tại Ministry of Foreign Affairs	0	Mẹ
3	Jeon Seong Ha	M973V9515 cấp ngày 16/11/2022 tại Ministry of Foreign Affairs	0	Em gái
4	Jun Huy Hoàng	P00612851 cấp ngày 06/10/2022 tại Cơ quan Quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an	0	Con trai
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	0315210233 do Sở KH&ĐT Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/08/2018	0	Phó giám đốc phụ trách kinh doanh quốc tế

15. Lợi ích liên quan đối với Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có): Không có

16. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có): Không có

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Hu Nôi ..., ngày *01* tháng *09* năm *2025*

Người khai

Bu
Jun Sungbae

¹Người có liên quan theo quy định tại Khoản 46 Điều 4 Luật chứng khoán 2019 và Khoản 23 Điều 4 Luật doanh nghiệp 2020.



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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên: Nguyễn Nam Việt Giới tính: Nam
2. Ngày tháng năm sinh: 16/09/1993.....Nơi sinh: Hưng Yên
3. Quốc tịch: Việt Nam
4. Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 033093013046 Cấp ngày 27/09/2021 Tại CCS QLHC về TTXH
5. Địa chỉ thường trú: Xã Minh Tiến, Huyện Phù Cừ, Tỉnh Hưng Yên
6. Số điện thoại liên lạc: 0971852558.....
Email: namviet1609@gmail.com
7. Trình độ văn hoá: Cử nhân
8. Trình độ chuyên môn nghiệp vụ: Kế toán
9. Quá trình công tác:

STT	Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1	Tháng 10/2015 đến tháng 10/2018	Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế Unistars	Trợ lý kiểm toán viên
2	Tháng 10/2018 đến tháng 11/2020	Công ty cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Kế toán
3	Tháng 11/2020 đến tháng 7/2021	Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine	Kế toán
4	Tháng 7/2021 đến nay	Công ty cổ phần KS Group	Kế toán trưởng
5	Tháng 2/2023 đến nay	Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ	Kế toán trưởng
6	Tháng 4/2019 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	Kế toán trưởng
7	Tháng 2/2020 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư Gold Dragon	Kế toán trưởng

8	Năm 2019 đến nay	Công ty cổ phần Giải trí Ánh Dương	Kế toán trưởng
---	------------------	------------------------------------	----------------

10. Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có): Không

11. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần KS Group
- Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ
- Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc
- Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Đầu tư Gold Dragon
- Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Giải trí Ánh Dương

12. Số CP nắm giữ: 3.750 cp, chiếm 0,001% vốn điều lệ, trong đó:

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu: 0 cổ phần

+ Cá nhân sở hữu: 3.750 cp, chiếm 0,001% vốn điều lệ

13. Các cam kết nắm giữ (nếu có): Không

14. Danh sách người có liên quan của người khai¹:

STT	Tên cá nhân/tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu (đối với cá nhân) hoặc Số GCNDKDN, Giấy phép hoạt động hoặc giấy tờ pháp lý tương đương (đối với tổ chức), ngày cấp, nơi cấp	Số lượng CP nắm giữ của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có)	Mối quan hệ
1	Bùi Thị Thúy	033168001891 do CCS QLHC về TTXH cấp ngày 08/05/2021	0	Mẹ đẻ
2	Trần Văn Thê	033067007227 do CCS QLHC về TTXH cấp ngày 10/05/2021	0	Bố vợ
3	Đặng Thị Thúy	033173012446 do CCS QLHC về TTXH cấp ngày 10/05/2021	0	Mẹ vợ
4	Trần Thị Chang	033193000055 do CCS QLHC về TTXH cấp ngày 10/05/2023	0	Vợ
5	Nguyễn Thị Bích Liên	033195010477 do CCS QLHC về TTXH cấp ngày 09/05/2021	0	Em gái

6	Nguyễn Văn Giáp	033094004289 do CCS QLHC về TTXH cấp ngày 14/04/2021	0	Em rể
7	Nguyễn Trần Minh Khôi		0	Con trai
8	Nguyễn Trần Khánh Vy		0	Con gái
9	Công ty cổ phần KS Group	0109432720 do sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 25/11/2020	0	Kế toán trưởng
10	Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ	0108268436 do sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/05/2021 ⁸	0	Kế toán trưởng
11	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	0108709232 do sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/04/2018	0	Kế toán trưởng
12	Công ty TNHH Đầu tư Gold Dragon	0109103878 do sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/02/2020	0	Kế toán trưởng
13	Công ty cổ phần Giải trí Ánh Dương	4201397634 do sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 12/12/2011	0	Kế toán trưởng

15. Lợi ích liên quan đối với Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có): Không

16. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có): Không

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Hà Nội..., ngày 01. tháng 04 năm 2025

Người khai

Vũ
Nguyễn Nam Việt

⁸Người có liên quan theo quy định tại Khoản 46 Điều 4 Luật chứng khoán 2019 và Khoản 23 Điều 4 Luật doanh nghiệp 2020.



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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên: ĐẠO NGỌC TUẤN ANH Giới tính: Nam
2. Ngày tháng năm sinh: 13/05/1995 Nơi sinh: Nghĩa Dân, Kim Động, Hưng Yên
3. Quốc tịch: Việt Nam
4. Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 033095001239 Cấp ngày 07/05/2023 Tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
5. Địa chỉ thường trú: Thửa Đất số 299-3, Tờ Bản Đồ số 03, Tổ Dân Phố Độc Lập, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
6. Số điện thoại liên lạc: 0326354898
Email: tuananh1355@gmail.com
7. Trình độ văn hoá: Đại học
8. Trình độ chuyên môn nghiệp vụ: Cử nhân kinh tế
9. Quá trình công tác:

STT	Thời gian	Tên đơn vị công tác	Chức danh, công việc
1	Từ 9/2017 đến 9/2018	Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt	Trợ lý Kiểm toán viên
2	Từ 10/2018 đến 4/2022	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt – Chi nhánh phía Bắc	Kiểm toán viên
3	Từ 10/2022 đến 8/2023	Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam	Chuyên viên Kiểm soát tài chính kế toán và tuân thủ
4	Từ 9/2023 đến 3/2024	Công ty TNHH Kiểm toán AADL	Kiểm toán viên
5	Từ 9/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chuyên viên Kiểm soát nội bộ

10. Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có): Không có
11. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
+ Chuyên viên Kiểm soát nội bộ: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes
12. Số CP nắm giữ: 0 , chiếm 0 % vốn điều lệ, trong đó:



SUNSHINE HOMES

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cơ quan chức năng/tổ chức khác) sở hữu: Không có.

+ Cá nhân sở hữu: Không có.

13. Các cam kết nắm giữ (nếu có): Không có.

14. Danh sách người có liên quan của người khai¹:

STT	Tên cá nhân/tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu (đối với cá nhân) hoặc Số GCNDKDN, Giấy phép hoạt động hoặc giấy tờ pháp lý tương đương (đối với tổ chức), ngày cấp, nơi cấp	Số lượng CP nắm giữ của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có)	Mối quan hệ
1	Đào Văn Tư	033072006393 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/4/2021	Không	Bố đẻ
2	Phạm Thị Mai	033172005894 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/4/2021	Không	Bố đẻ
3	Vũ Đình Phóng	033073006307 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/4/2021	Không	Bố vợ
4	Lê Thị Minh Hưng	033173002889 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/4/2021	Không	Mẹ vợ
5	Đào Thị Thùy Trang	033198001962 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/10/2023	Không	Em ruột
6	Vũ Thị Hoàng Anh	033195012468 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 24/3/2023	Không	Vợ
7	Vũ Thị Hàm Yên	033300004366 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/4/2021	Không	Em vợ
8	Đào Tuấn Khang	Còn nhỏ	Không	Con
9	Đào Ngọc Gia Hân	Còn nhỏ	Không	Con
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	0107069847 do sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày	Không	Chuyên viên



SUNSHINE HOMES

At



SUNSHINE HOMES

15. Lợi ích liên quan đối với Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có): Không có.

16. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (nếu có): Không có.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

..., ngày ... tháng ... năm ...

Người khai

Đào Ngọc Tuấn Anh

¹Người có liên quan theo quy định tại Khoản 46 Điều 4 Luật chứng khoán 2019 và Khoản 23 Điều 4 Luật doanh nghiệp 2020.



SUNSHINE HOMES