

Mẫu số 01-A

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 15/2026/SSH...

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2026

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Phát Triển Sunshine Homes thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 4 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:



1. Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Phát Triển Sunshine Homes**

- Mã chứng khoán: **SSH**
- Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0247 730 25888

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

3. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý 4 năm 2025
  - ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
  - ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm.....):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/01/2026 tại đường dẫn: <https://ssh.vn/bao-cao-tai-chinh/>

### Đại diện tổ chức

#### Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng và hợp nhất

Quý 4 năm 2025.

- Văn bản giải trình *SSH/2025/01-SSH*

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)







**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
SUNSHINE HOMES  
SUNSHINE HOMES DEVELOPMENT  
JOINT STOCK COMPANY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
Independence – Freedom – Happiness**

Số/No: 14...../2026/CV-SSH  
V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính Quý  
4 năm 2025/ Explanation of the Financial  
Statements for Q4 2025

Ngày/date 14, tháng/month 1 năm/year 2026

**Kính gửi/To: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
State Securities Commission of Vietnam  
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội  
Hanoi Stock Exchange**

Căn cứ các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành;  
*Based on the current regulations of Vietnamese law;*

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4 năm 2025 của Công ty cổ phần Phát Triển Sunshine Homes.  
*Based on the separate and consolidated financial statements for the fourth quarter of 2025 of Sunshine Homes Development Joint Stock Company.*

Đầu tiên, Công ty cổ phần Phát Triển Sunshine Homes ("**Công ty**") xin gửi tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội lời chào trân trọng.

*Firstly, Sunshine Homes Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as 'the Company') would like to send the respectful greetings to the State Securities Commission of Vietnam and the Hanoi Stock Exchange.*

Bằng văn bản này, Công ty xin giải trình trường hợp chênh lệch chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế từ 10% trở lên trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4 năm 2025 so với cùng kỳ năm trước. Đồng thời Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025 bị lỗi, chuyển từ lỗi Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2024 sang lỗi ở kỳ này.

*By this document, the Company hereby provides an explanation regarding the discrepancy of 10% or more in the Net Profit After Tax indicator in the Separate and Consolidated Financial Statements for the fourth quarter of 2025, compared to the same period*

of the previous year. In particular, the Net Profit After Tax in the Consolidated Financial Statements for the fourth quarter of 2025 recorded a loss, marking a shift from the profit reported in the Consolidated Financial Statements for the fourth quarter of 2024.

**Bảng so sánh số liệu Lợi nhuận sau thuế giữa Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4 năm 2025 với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4 năm 2024 như sau:**

*The comparison table of Net Profit After Corporate Income Tax between the Separate and Consolidated Financial Statements for the fourth quarter of 2025 and those for the fourth quarter of 2024 are as follows:*

Đơn vị tính/Unit: VND

STT/ No	Chỉ tiêu/ Indicator	Quý 4 năm 2025/ The Fourth Quarter of 2025	Quý 4 năm 2024/ The Fourth Quarter of 2024	Chênh lệch/ Variance	Tỷ lệ/ Percentage
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng / <i>Net Profit After Corporate Income Tax in the Separate Financial Statement</i>	693.890.133	486.896.385.341	(486.202.495.208)	(99,86%)
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất / <i>Net Profit After Corporate Income Tax in the Consolidated Financial Statement</i>	(127.273.019.728)	455.542.100.321	(582.815.120.049)	(127,9%)

**GIẢI TRÌNH/ EXPLANATION:**

- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4 của Công ty giảm 486,2 tỷ đồng tương ứng giảm 99,86% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do nguyên nhân sau:  
*The Net Profit after Corporate Income Tax in the Company's Separate Financial Statements for the fourth quarter of 2025 decreased by VND 486,2 billion, corresponding to a decrease of 99,86% compared to the same period in 2024, mainly due to the*



*following reasons:*

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 12,1 tỷ đồng tương ứng tăng 145,62% so với cùng kỳ năm trước

*Gross profit from sale of goods and provision of services increased by VND 12.1 billion, equivalent to a 145.62% increase compared to the same period last year.*

- Lợi nhuận tài chính giảm 499,1 tỷ đồng tương ứng giảm 100,02% so với cùng kỳ năm trước do quý 4 năm 2024 Công ty có nhận được khoản cổ tức được chia từ Công ty con.  
*Financial profit decreased by VND 499.1 billion, equivalent to a 100.02% decline compared to the same period last year, mainly due to the Company receiving dividend payments from its subsidiary during the period.*

- Lợi nhuận khác giảm 0,98 tỷ đồng tương ứng giảm 222,33% so với cùng kỳ năm trước do tăng một số các khoản chi phí khác.

*Other profit decreased by VND 0.98 billion, corresponding to a 222.33% decline compared to the same period last year, primarily due to an increase in certain other expense items.*

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 4,3 tỷ đồng tương ứng giảm 69,72% so với cùng kỳ năm trước do Công ty tiết kiệm chi phí.

*General and administrative expenses decreased by VND 4.3 billion, corresponding to a 69.72% decline compared to the same period last year, primarily due to the Company's cost-saving efforts.*

Như vậy, mặc dù Quý 4 năm 2025 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng; nhưng Lợi nhuận tài chính giảm mạnh nên dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 99,86% so với cùng kỳ năm trước.

*Thus, although Gross profit from goods sold and services increased; the significant decline in Financial profit resulted in a decrease in Net Profit after Corporate Income Tax in the fourth quarter of 2025 compared to the same period in 2024.*

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025 lỗ khoảng 127,3 tỷ đồng và giảm 582,8 tỷ đồng tương ứng giảm 127,9% so với cùng kỳ năm 2024,

chủ yếu do các nguyên nhân sau:

*In the consolidated financial statements for the fourth quarter of 2025, net profit after corporate income tax recorded a loss of approximately VND 127.3 billion and decreased by VND 582.8 billion, equivalent to a 127.9% decline compared to the same period in 2024, mainly due to the following reasons:*

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 4 năm 2025 giảm 749,2 tỷ đồng tương ứng giảm 96,1% so với cùng kỳ năm 2024, do hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các dự án triển khai tại các Công ty con giảm.

*Gross profit from sales of goods and provision of services in the fourth quarter of 2025 decreased by VND 749.2 billion, equivalent to a 96.1% decline compared to the same period in 2024, primarily due to a decrease in real estate transfer activities from projects implemented by the Company's subsidiaries.*

- Lợi nhuận tài chính kỳ này lỗ 19,7 tỷ đồng và giảm 9,6 tỷ đồng tương ứng giảm 96,2% so với cùng kỳ năm trước do chi phí tài chính của Công ty con tăng.

*Financial profit for the current period recorded a loss of VND 19.7 billion and decreased by VND 9.6 billion, equivalent to a 96.2% decline compared to the same period last year, mainly due to an increase in financial expenses at the Company's subsidiaries.*

- Lỗ từ Công ty liên kết kỳ này là 67,2 tỷ đồng, tăng lỗ so với cùng kỳ năm trước do Công ty liên kết phát sinh các chi phí trong giai đoạn đầu tư và triển khai dự án.

*Loss from associates for the current period amounted to VND 67.2 billion, representing an increase in loss compared to the same period last year, mainly due to the associates incurring expenses during the project investment and implementation phase*

- Các khoản chi phí giảm 122,6 tỷ đồng tương ứng giảm 61,9% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do:

*Expenses decreased by VND 122.6 billion, equivalent to a 61.9% decline compared to the same period last year, mainly due to:*



- Chi phí bán hàng giảm 135,8 tỷ đồng do hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm.

*Selling expenses decreased by VND 135.8 billion due to a decline in real estate transfer activities.*

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 2,7 tỷ đồng

*General and administrative expenses decreased by VND 2.7 billion.*

- Chi phí khác tăng 15,8 tỷ đồng tương ứng tăng 170,7%

*Other expenses increased by VND 15.8 billion, equivalent to a 170.7% increase*

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 118,3 tỷ đồng tương ứng giảm 101,8% so với cùng kỳ năm trước do Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm, Lợi nhuận tài chính giảm.

*Current corporate income tax expense decreased by VND 118.3 billion, equivalent to a 101.8% decline compared to the same period last year, mainly due to a decrease in gross profit from sales of goods and provision of services and a decline in financial profit.*

Như vậy, do Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm; Lợi nhuận tài chính giảm đồng thời lỗ từ Công ty liên kết dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025 lỗ và giảm 582,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

*Thus, due to a decrease in gross profit from sales of goods and provision of services, a decline in financial profit, together with losses from associates, net profit after corporate income tax in the consolidated financial statements for the fourth quarter of 2025 recorded a loss and decreased by 582.8 billion compared to the same period last year.*

Trên đây là toàn bộ giải trình thông tin trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4 năm 2025 của Công ty.

*The above constitutes the full explanation of the information presented in the Company's Separate and Consolidated Financial Statements for the fourth quarter of 2025.*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin giải trình trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung giải trình trong văn bản này.

*We hereby declare that the above information is true, and we shall be fully responsible for the content of the explanation in this document.*

**Trân trọng/ Sincerely.**

**Nơi nhận:**

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước/State Securities Commissions of Viet Nam;
- Sở GDCK – TP Hà Nội/Hà Nội Stock Exchange
- Lưu/Save.

**TM. CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
SUNSHINE HOMES DEVELOPMENT  
JOINT STOCK COMPANY**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
THE LEGAL REPRESENTATIVE**



**JUN SUNGBAE**

