

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: 65/..2026../CBTT

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 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) kiểm toán 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 kiểm toán 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: 31/12.../2026 tại đường dẫn: <https://ssh.vn/bao-cao-tai-chinh/>

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025.

- Văn bản giải trình SS.2026/KV-SSH



Nguyễn Hà Anh





**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: 66...../2026/CV-SSH
V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính đã
kiểm toán năm 2025/ Explanation of the
Audited financial statements for the year 2025

Ngày/date 31, tháng/month 03, 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 đã kiểm toán năm 2025 và năm 2024 của
Công ty cổ phần Phát Triển Sunshine Homes.
*Based on the separate and consolidated audited financial statements for the year 2025
and 2024 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 các trường hợp sau:

*By this document, the Company would like to provide explanations for the following
cases:*

**I. Chênh lệch chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế từ 10% trở lên trên Báo cáo tài chính riêng
và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 so với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã
được kiểm toán năm 2024. Đồng thời Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng và
hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 bị lỗ, chuyển từ lãi trên Báo cáo tài chính riêng và
hợp nhất năm 2024 sang lỗ ở năm nay.**

A variance of 10% or more in the Net Profit After Tax as presented in the separate and consolidated audited financial statements for 2025 compared to those for 2024. At the same time, Net Profit After Tax in the separate and consolidated audited financial statements for 2025 recorded a loss, representing a transition from profit in 2024 to a loss in the current year.

Bảng so sánh số liệu Lợi nhuận sau thuế giữa Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 như sau:

The comparison table of Net Profit After Corporate Income Tax between the separate and consolidated audited financial statements for 2025 and those for 2024 are as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

STT/ No	Chỉ tiêu/ Indicator	Năm 2025/ For the year 2025	Năm 2024/ For the year 2024	Chênh lệch/ Variance	Tỷ lệ/ Percentage
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán / <i>Net Profit After Corporate Income Tax in the Audited Separate Financial Statement</i>	(103.004.963.898)	489.900.845.713	(592.905.809.611)	(121,03%)
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán/ <i>Net Profit After Corporate Income Tax in the Audited Consolidated Financial Statement</i>	(411.803.879.830)	817.069.411.298	(1.228.873.291.128)	(150,40%)

GIẢI TRÌNH/ EXPLANATION:

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2025 của Công ty lỗ 103 tỷ đồng và giảm 592,9 tỷ đồng tương ứng giảm 121,03% so với năm 2024, chủ yếu do nguyên nhân sau:

The Net Profit after Corporate Income Tax in the Company's separate audited financial statements for 2025 recorded a loss by VND 103 billion and decreased by VND 592.9 billion, corresponding to a decrease of 121.03% compared to 2024, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 12,5 tỷ đồng so với năm trước.

The Gross Profit from goods sold and services rendered increased by 12.5 billion compared to the previous year.

- Lợi nhuận tài chính giảm 608,1 tỷ đồng tương ứng giảm 121,02% so với năm trước do:
Financial profit decreased by VND 608.1 billion, corresponding to a decrease of 121.02% compared to the previous year, mainly due to:

+ Doanh thu tài chính của Công ty năm 2025 giảm 501,6 tỷ đồng so với năm 2024 do năm 2024 Công ty có nhận được khoản cổ tức được chia từ Công ty con.

The Company's financial income in 2025 decreased by VND 501.6 billion compared to 2024, mainly because in 2024 the Company received dividend income distributed by its subsidiary.

+ Chi phí tài chính của Công ty năm 2025 tăng 106,4 tỷ đồng so với năm 2024 do Công ty trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con.

The Company's financial expenses in 2025 increased by VND 106.4 billion compared to 2024, mainly due to the provision for impairment of its investment in a subsidiary.

Như vậy, mặc dù năm 2025 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng, nhưng Lợi nhuận tài chính giảm mạnh dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 lỗ 103 tỷ đồng và giảm 121,03% so với năm trước.

Accordingly, although gross profit from goods sold and services rendered increased in 2025, the significant decline in financial profit resulted in a loss in Net Profit after Corporate Income Tax of VND 103 billion for 2025, representing a decrease of 121.03%

compared to the previous year.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 lỗ 411,8 tỷ đồng và giảm 1.228,9 tỷ đồng tương ứng 150,4% so với năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

Net Profit after Corporate Income Tax in the consolidated audited financial statements for 2025 recorded a loss of VND 411.8 billion, decreasing by VND 1,228.9 billion, equivalent to a decline of 150.4% compared to 2024, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 giảm 1.086,7 tỷ đồng tương ứng giảm 79,9% so với 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 goods sold and services rendered in 2025 decreased by VND 1,086.7 billion, equivalent to a decline of 79.9% compared to 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 75,2 tỷ đồng và giảm 101,1 tỷ đồng tương ứng giảm 389,6% so với năm trước do chi phí tài chính của Công ty con tăng.

Financial profit for the current period recorded a loss of VND 75.2 billion and decreased by VND 101.1 billion, equivalent to a decline of 389.6% compared to the previous year, mainly due to an increase in financial expenses at the Company's subsidiaries.

- Lỗ từ Công ty liên kết là 321,8 tỷ đồng, tăng lỗ so với 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 321.8 billion, representing an increase in loss compared to the previous year, mainly due to the associates incurring expenses during the project investment and implementation phase.

- Các khoản chi phí giảm 154,9 tỷ đồng tương ứng giảm 40,36% so với năm trước, chủ yếu do:

Expenses decreased by VND 154.9 billion, equivalent to a 40.36% decline compared to the previous year, mainly due to:

- o Chi phí bán hàng giảm 168 tỷ đồng do hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm.

Selling expenses decreased by VND 168 billion due to a decline in real estate transfer activities.

- o Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 16,1 tỷ đồng

General and administrative expenses increased by VND 16.1 billion.

- o Chi phí khác giảm 3,1 tỷ đồng tương ứng giảm 8,55%

Other expenses decreased by VND 3.1 billion, equivalent to a decline of 8.55%.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 168,3 tỷ đồng tương ứng giảm 79,3% so với 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 168.3 billion, equivalent to a decline of 79.3% compared to the previous year, mainly due to a decrease in gross profit from goods sold and services rendered, as well as 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 đã được kiểm toán năm 2025 lỗ và giảm 150,4% so với cùng kỳ năm trước.

Thus, due to a decrease in gross profit from goods sold and services rendered, a decline in financial profit, and losses from associates, Net Profit after Corporate Income Tax in the consolidated audited financial statements for 2025 recorded a loss, decreasing by 150.4% compared to the previous year.

II. Chênh lệch từ 5% trở lên chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế năm 2025 trên Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán so với trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 tự lập, chuyển từ lãi sang lỗ như sau:

A variance of 5% or more in Net Profit after Corporate Income Tax in the Company's separate audited financial statements for 2025 compared to the self-prepared separate financial statements for Q4 2025, reflecting a shift from profit to loss, is as follows:

Bảng so sánh số liệu Lợi nhuận sau thuế năm 2025 trên Báo cáo tài chính riêng 2025 đã được kiểm toán với Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 tự lập như sau:

The comparison table of Net Profit after Corporate Income Tax for 2025 between the Company's separate audited financial statements for 2025 and the self-prepared separate financial statements for Q4 2025 is as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

STT/ No	Chỉ tiêu/ Indicator	Năm 2025 (số liệu sau kiểm toán)/ For the year 2025 (Audited figures)	Năm 2025 (Số liệu đã công bố trên Báo cáo Q4/2025 tự lập)/ For the year 2025 (figures as reported in the separately self - prepared Q4/2025 Financial Statements)	Chênh lệch/ Variance	Tỷ lệ/ Percentage
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng/ Net Profit After Corporate Income Tax in the Separate Financial Statement	(103.004.963.898)	4.725.125.944	(107.730.089.842)	(2.279.9%)

- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 trên Báo cáo tài chính riêng 2025 đã được kiểm toán của Công ty lỗ 103 tỷ đồng và giảm 107,7 tỷ đồng tương ứng giảm 2.279,9% so với Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 tự lập, chủ yếu do nguyên nhân sau:

Net Profit after Corporate Income Tax in the Company's separate audited financial statements for 2025 recorded a loss of VND 103 billion, decreasing by VND 107.7 billion, equivalent to a decline of 2,279.9% compared to the self-prepared separate financial statements for Q4 2025, mainly due to the following reasons:

- Chi phí tài chính điều chỉnh tăng 105,5 tỷ đồng do ghi nhận tăng trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con.

Financial expenses increased by VND 105.5 billion due to additional provision expenses recognized for investments in subsidiaries.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp điều chỉnh tăng 3,9 tỷ đồng tương ứng 62,11% do ghi nhận tăng chi phí cho nhân viên.

Administrative expenses increased by VND 3.9 billion, equivalent to 62.11%, primarily due to higher personnel expenses being recognized.

Như vậy, do điều chỉnh tăng các khoản các khoản chi phí dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 sau kiểm toán chuyển sang lỗ 103 tỷ đồng và giảm 107,7 tỷ đồng tương ứng 2.279,9% so với Báo cáo tài chính riêng tự lập.

Thus, due to upward adjustments in expenses, Net Profit after Corporate Income Tax for 2025 after audit shifted to a loss of VND 103 billion, decreasing by VND 107.7 billion, equivalent to a decline of 2,279.9% compared to the self-prepared separate financial statements.



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

The above constitutes the full explanation of the information in the Company's Separate and Consolidated Audited Financial Statements for 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/Ha Noi 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