

Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
SUNSHINE HOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 368/2025/CBTT-SSH

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025

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 3 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 3 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: 28/10/2025 tại đường dẫn: <https://ssh.vn/bao-cai-tai-chinh/>

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng và hợp nhất

Quý 3 năm 2025.

- Văn bản giải trình

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



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: 367.../2025/CV-SSH
V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính Quý
3 năm 2025/ Explanation of the Financial
Statements for Q3 2025

Ngày/date 28, tháng/month 10, năm/year 2025

**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 3 năm 2025 của Công ty cổ phần Phát Triển Sunshine Homes.
Based on the separate and consolidated financial statements for the third 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 3 năm 2025 so với cùng kỳ năm trước. Đồng thời Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 bị lỗi, chuyển từ lãi Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2024 sang lỗ 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 third 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 third quarter of 2025 recorded a loss, marking a shift from the profit reported in the Consolidated Financial Statements for the third quarter of 2024.

Bảng so sánh số liệu Lợi nhuận sau thuế giữa Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2025 với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2024 như sau:

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

Đơn vị tính/Unit: VND

STT/ No	Chỉ tiêu/ Indicator	Quý 3 năm 2025/ The Third Quarter of 2025	Quý 3 năm 2024/ The Third 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>	1.340.760.875	1.584.580.767	(243.819.892)	(15,4%)
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>	(56.193.650.036)	7.795.029.984	(63.988.680.020)	(820,9%)

GIẢI TRÌNH/ EXPLANATION:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng Quý 3 của Công ty giảm 0,24 tỷ đồng tương ứng giảm 15,4% 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 third quarter of 2025 decreased by VND 0.24 billion, corresponding to a decrease of 15.4% compared to the same period in 2024, mainly due to the following

reasons:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 0,6 tỷ đồng tương ứng giảm 17,1% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
Gross profit from sale of goods and provision of services decreased by VND 0.6 billion, equivalent to a 17.1% decline compared to the same period last year, mainly due to a decrease in real estate transfer activities.

- Lợi nhuận tài chính giảm 0,04 tỷ đồng tương ứng giảm 148,7% so với cùng kỳ năm trước
Financial profit decreased by VND 0.04 billion, equivalent to a decline of 148.7% compared to the same period last year.

- Lợi nhuận khác tăng 0,04 tỷ đồng tương ứng tăng 51,7% so với cùng kỳ năm trước do tăng một số các khoản thu nhập khác.
Other profit increased by VND 0.04 billion, corresponding to an increase of 51.7% compared to the same period last year, primarily due to an increase in certain other income items.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 0,27 tỷ đồng tương ứng giảm 19,6% so với cùng kỳ năm trước do Công ty tiết kiệm chi phí.
General and administrative expenses decreased by VND 0.27 billion, corresponding to a decrease of 19.6% compared to the same period last year, primarily due to the Company's cost-saving efforts.

Như vậy, Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm; Lợi nhuận tài chính giảm dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 3 năm 2025 giảm 15,4% so với cùng kỳ năm trước.

Thus, the decrease in Gross profit from goods sold and services rendered; together with the decline in Financial profit, resulted in a 15.4% decrease in Net Profit after Corporate Income Tax in the third quarter of 2025 compared to the same period in 2024.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 lỗ khoảng 56 tỷ đồng và giảm 64 tỷ đồng tương ứng giảm 820,9% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

In the consolidated financial statements for the third quarter of 2025, Net Profit After Corporate Income Tax showed a loss of about VND 56 billion, down by VND 64 billion, equivalent to a decrease of 820.9% compared to the same period in 2024. The main reasons for this decline are as follows:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 3 năm 2025 tăng 118,9 tỷ đồng tương ứng tăng 286,3% 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 tăng.

Gross Profit from Sales of Goods and Provision of Services in the third quarter of 2025 increased by VND 118.9 billion, equivalent to an increase of 286.3% compared to the same period in 2024, primarily due to the increase in real estate transfer activities from projects implemented by the Company's subsidiaries.

- Lợi nhuận tài chính kỳ này lỗ 17,3 tỷ đồng và giảm 30,7 tỷ đồng tương ứng giảm 228,5% so với cùng kỳ năm trước do chi phí tài chính của Công ty con tăng.

Financial profit for this quarter showed a loss of VND 17.3 billion, decreasing by VND 30.7 billion, equivalent to a 228.5% drop compared to the same period last year. The main reason was the increase in financial expenses at the subsidiary.

- Lỗ từ Công ty liên kết kỳ này là 113,7 tỷ đồng, tăng lỗ 116,5 tỷ 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 this quarter was VND 113.7 billion and increased by VND 116.5 billion compared to the same period last year. This was mainly due to the associates incurring expenses during the project investment and implementation phase.*

- Các khoản chi phí tăng 14,1 tỷ đồng tương ứng tăng 30,3% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do:

Expenses increased by VND 14.1 billion, equivalent to a 30.3% increase compared to the same period last year, mainly due to:

- o Chi phí bán hàng tăng 10,6 tỷ đồng tương ứng tăng 147,8% do hoạt động chuyển nhượng bất động sản tăng.

Selling expenses increased by VND 10.6 billion, corresponding to a 147.8% increase, due to an increase in real estate transfer activities.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 5,2 tỷ đồng tương ứng tăng 17,8% do tăng chi phí cho cán bộ công nhân viên.

General and administrative expenses increased by VND 5.2 billion, corresponding to an increase of 17.8% compared to the same period last year, primarily due to an increase in personnel costs.

- Chi phí khác giảm 1,7 tỷ đồng tương ứng giảm 16,6%

Other expenses decreased by VND 1.7 billion, equivalent to a 16.6% reduction

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 22 tỷ đồng tương ứng tăng 624,2% so với cùng kỳ năm trước do Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng.

Current corporate income tax expense increased by VND 22 billion, equivalent to a 624.2% rise compared to the same period last year, mainly due to the increase in gross profit from sales and services.

Như vậy, mặc dù lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng nhưng lỗ các khoản lợi nhuận khác và tổng chi phí tăng, dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 lỗ và giảm 820,9% so với cùng kỳ năm trước.

Thus, although the Gross Profit from Sales and Service provision increased, losses from Other profit items and rising total expenses led to a Net Loss After Corporate Income Tax in the Q3 2025 Consolidated Financial Statements, representing a decrease of 820.9% 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 3 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 third 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/*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