

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: 92-12026.....

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 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 1 năm 2026 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 1 năm 2026
 - ☐ 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
- Vấn 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 28/01/2026 tại đường dẫn: <https://ssh.vn/bao-cai-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

Quý 1 năm 2026.

- Văn bản giải trình

89/2026/SSH



Nguyễn Hà Anh





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

Số/No: 91...../2026/CV-SSH
V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính
Q1/2026/ Explanation of the Financial
Statements for Q1/2026

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence – Freedom - Happiness**

Ngày/date 28., tháng/month 04., 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 1 năm 2026 của Công ty cổ phần Phát Triển Sunshine Homes.

Based on the separate and consolidated financial statements for the First Quarter 2026 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 ("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 1 năm 2026 so với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 1 năm 2025. Đồng thời Công ty giải trình trường hợp Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng bị lỗ, chuyển từ lãi Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2025 sang lỗ ở Quý 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 First Quarter 2026 and the Separate and Consolidated Financial Statements for the First Quarter 2025. At the same time, the Net Profit after Tax as presented in the Separate Financial Statements recorded a loss, representing a change from a profit in the Separate Financial Statements for the First Quarter of 2025 to a loss in the current Quarter.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

● Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội
● 0247 3 025 888 ● info@ssh.vn ● ssh.vn

Bảng so sánh số liệu Lợi nhuận sau thuế giữa Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 1 năm 2026 với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 1 năm 2025 như sau:

The comparision table of Net Profit After Corporate Income Tax between the Separate and Consolidated Financial Statements for the First Quarter 2026 and for the First Quarter 2025 are as follows:

Đơn vị tính: VND/Unit: VND

STT/ No	Chỉ tiêu/ Items	Quý 1 Năm 2026/ First Quarter 2026	Quý 1 Năm 2025/ First Quarter 2025	Chênh lệch/ Difference	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>	(16.019.804.470)	1.602.790.135	(17.622.594.605)	(1.099,5%)
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>	283.921.848.575	2.749.377.434	281.172.471.141	10.226,8%

GIẢI TRÌNH/ EXPLANATION:

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2026 của Công ty lỗ khoảng 16 tỷ đồng và giảm 17,6 tỷ đồng tương ứng 1.099,5% so với Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2025, do nguyên nhân chủ yếu sau:

The Net Profit after Corporate Income Tax in the Company's Separate Financial Statements for the First Quarter of 2026 decreased by VND 16 billion, representing a decrease of VND 17.6 billion, equivalent to 1,099.5% compared to the Separate Financial Statements for the First Quarter of 2025, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1,3 tỷ đồng tương ứng giảm 50% so với cùng kỳ năm trước.

Gross profit from goods sold and services rendered decreased by 1.3 billion VND, corresponding to a decrease of 50% compared to the same period last year.

- Lợi nhuận tài chính tăng 0,3 tỷ đồng do Công ty hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con.

Financial income increased by VND 0.3 billion due to the Company's reversal of the provision for its investment in a subsidiary.

- Chi phí quản lý tăng 16,7 tỷ đồng tương ứng 1.874,9% so với cùng kỳ năm trước do Công ty không phân bổ chi phí quản lý cho các Công ty con.

Administrative expenses increased by VND 16.7 billion, corresponding to an increase of 1,874.9% compared to the same period last year, due to the Company did not allocate administrative expenses to its subsidiaries.

Như vậy, mặc dù Lợi nhuận tài chính tăng nhưng Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch giảm, các khoản chi phí đang tăng nhiều hơn dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 1 năm 2026 lỗ 17,6 tỷ đồng và giảm 1.099,5% so với Quý 1 năm 2025.

Thus, although financial income increased, gross profit from sales and service provision declined and expenses rose significantly, resulting in a Net Loss after Corporate Income Tax of VND 17.6 billion for the First Quarter of 2026, representing a decrease of 1,099.5% compared to the First Quarter of 2025.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2026 của Công ty tăng 281,2 tỷ đồng tương ứng tăng 10.226,8% so với Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2025 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

Net Profit after Corporate Income Tax in the Company's Consolidated Financial Statements for the First Quarter of 2026 increased by VND 281.2 billion, corresponding to an increase of 10,226.8% compared to the Consolidated Financial Statements for the First Quarter of 2025, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 317,2 tỷ đồng tương ứng 379% so với cùng kỳ năm trước do hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại các công ty con tăng.

Gross profit from sales and service provision increased by VND 317.2 billion, corresponding to an increase of 379% compared to the same period last year, due to an

increase in real estate transfer activities.

- Lợi nhuận tài chính tăng 17,8 tỷ đồng, tương ứng tăng 151,9% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do các Công ty con có lợi nhuận từ hoạt động cho vay.

Financial income increased by VND 17.8 billion, corresponding to an increase of 151.9% compared to the same period last year, mainly due to subsidiaries generating profit from lending activities.

- Các khoản chi phí tăng 6,3 tỷ đồng tương ứng tăng 10,7% so với cùng kỳ năm trước, do:
Expenses increased by VND 6.3 billion, corresponding to an increase of 10.7% compared to the same period last year, due to:

- o Chi phí bán hàng giảm 10,8 tỷ đồng tương ứng giảm 82% so với cùng kỳ năm trước.

Selling expenses decreased by VND 10.8 billion, corresponding to a decrease of 82% compared to the same period last year.

- o Chi phí khác tăng 2,4 tỷ đồng tương ứng tăng 79,2%

Other expenses increased by VND 2.4 billion, corresponding to an increase of 79.2%.

- o Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 14,6 tỷ đồng tương ứng tăng 34,7% do phát sinh chi phí quản lý từ Công mẹ là Công ty cổ phần Tập Đoàn Sunshine.

General and Administration expenses increased by VND 14.6 billion, corresponding to an increase of 34.7%, due to the incurrence of management expenses from the parent company, Sunshine Group Joint Stock Company.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 66,5 tỷ đồng tương ứng tăng 580,7% so với cùng kỳ năm trước do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng và Lợi nhuận tài chính tăng.

Current corporate income tax expense increased by VND 66.5 billion, corresponding to an increase of 580.7% compared to the same period last year, due to an increase in gross profit from sales and service provision in the current period and an increase in financial income.

Như vậy, do Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng, Lợi nhuận tài chính tăng, đồng thời lãi từ Công ty liên kết tăng dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2026 tăng 281,2 tỷ đồng tương ứng tăng 10.226,8% so với cùng kỳ năm trước.

Thus, due to the increase in gross profit from sales and service provision, the increase in financial income, and the increase in profit from associates, the Net Profit after Corporate Income Tax in the Consolidated Financial Statements for the First Quarter of 2026 increased by VND 281.2 billion, corresponding to an increase of 10,226.8% 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 1 năm 2026 của Công ty.

The above is the full explanation of the information in the Separate and Consolidated financial statements for the First Quarter 2026 of the Company.

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/Recipients:

- UBCKNN/SSC;
- SGDCK/HNX
- Lưu/Archives.

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

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

