

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: 74/2025.....

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 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) bán niên 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 bán niên 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 29/08/2025 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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

- Văn bản giải trình



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

Số/No: ...2.95.../2025/CV-SSH
V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính bán
niên năm 2025/ *Explanation of the 2025 Semi-
Annual Financial Statements*

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence – Liberty – Happiness**

Ngày/date 28, tháng/month 8, 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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Công ty cổ phần Phát Triển Sunshine Homes.

Based on the reviewed separate and consolidated interim financial statements for the six-month period ended June 30, 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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 so với cùng kỳ năm trước, và Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 bị lỗi, chuyển từ lỗi Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 reviewed Separate and Consolidated Interim Financial Statements for the six-month period ended June 30, 2025, compared to the same period of the previous year. In particular, the Net Profit After Tax in the reviewed Consolidated Interim Financial Statements for the six-month period ended June 30, 2025, recorded a loss, marking a shift from the profit reported in the reviewed Consolidated Interim Financial Statements for the six-month period ended June 30, 2024.

Bảng so sánh số liệu Lợi nhuận sau thuế giữa Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2024 như sau:

The comparison table of Net Profit After Corporate Income Tax between the Separate and Consolidated Financial Statements for the first half of 2025 and the first half of 2024 is as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

| STT/ No | Chỉ tiêu/ Items | 6 tháng đầu năm 2025/ The first half of 2025 | 6 tháng đầu năm 2024/ The first half of 2024 | Chênh lệch/ Difference | 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 | 2.690.474.936 | 1.419.879.605 | 1.270.595.331 | 89,5% |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất / Net Profit After Corporate Income Tax in the Consolidated Financial Statement | (239.979.693.140) | 353.732.280.993 | (593.711.974.133) | (167,8%) |

GIẢI TRÌNH/ EXPLANATION:

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Công ty tăng 1,27 tỷ đồng tương ứng tăng 89,5% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do nguyên nhân sau:

The Net Profit after Corporate Income Tax in the Company's reviewed Separate Interim Financial Statements for the six-month period ended June 30, 2025, increased by VND 1.27 billion, corresponding to an increase of 89.5% compared to the same period in 2024, mainly due to the following reason:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 0,96 tỷ đồng tương ứng tăng 18,9% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng hoạt động cho thuê tài sản và bất động sản đầu tư.

Gross profit from goods sold and services rendered increased by VND 0.96 billion, corresponding to an increase of 18.9% compared to the same period last year, primarily due to the increase in property and investment property leasing activities.

- Lợi nhuận tài chính giảm mạnh 3,38 tỷ đồng tương ứng giảm 100,5% so với cùng kỳ năm trước do giảm khoản lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần.

Financial profit decreased by VND 3.38 billion, equivalent to a decline of 100.5% compared to the same period last year, primarily due to a reduction in interest income from deposits related to the transfer of shares.

- Lợi nhuận khác tăng 1,26 tỷ đồng tương ứng tăng 153,5% so với cùng kỳ năm trước do tăng một số các khoản thu nhập khác.

Other profit increased by VND 1.26 billion, corresponding to an increase of 153.5% compared to the same period last year, primarily due to an increase in certain other income items.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1,68 tỷ đồng tương ứng giảm 33,3% so với cùng kỳ năm trước do Công ty tiết kiệm chi phí.

General and administrative expenses decreased by VND 1.68 billion, corresponding to a decrease of 33.3% compared to the same period last year, primarily due to the Company's cost-saving efforts.

Như vậy, mặc dù lợi nhuận tài chính giảm mạnh nhưng một số khoản mục như lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ, lợi nhuận khác tăng, đồng thời chi phí giảm tương đối nên Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2025 vẫn tăng 89,5% so với 6 tháng đầu năm 2024.

Thus, despite the sharp decline in financial profit, the increase in certain items such as gross profit from goods sold and services rendered, other income, along with a relative reduction in expenses, resulted in an 89.5% increase in Net Profit after Corporate Income Tax in the first half of 2025 compared to the same period in 2024.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Công ty lỗ 239,98 tỷ đồng và giảm 593,71 tỷ đồng tương ứng giảm 167,8% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

Net Profit After Corporate Income Tax in the Company's Reviewed Consolidated Interim Financial Statements for the Six-month period ended June 30, 2025, recorded a loss of VND 239.98 billion, representing a decrease of VND 593.71 billion, equivalent to a 167.8% 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 6 tháng đầu năm 2025 giảm 455,29 tỷ đồng tương ứng giảm 84,6% so với cùng kỳ năm 2024, do:

Gross Profit from Sales of Goods and Provision of Services in the first half of 2025 decreased by VND 455.29 billion, equivalent to a decline of 84.6% compared to the same period in 2024, due to the following reasons:

+ Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm mạnh, giảm 526,8 tỷ đồng tương ứng 62,88% so với cùng kỳ năm 2024.

Revenue from real estate transferred decreased sharply by VND 526.8 billion, equivalent to a 62.88% decline compared to the same period in 2024.

+ Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm 72 tỷ đồng tương ứng giảm 24,16% so với cùng kỳ năm trước do hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm.

The Cost of real estate transfer activities decreased by VND 72 billion, equivalent to a 24.16% decline compared to the same period last year, due to a reduction in real estate transfer operations.

- Lợi nhuận tài chính kỳ này lỗ 41,4 tỷ đồng, giảm 63,92 tỷ đồng tương ứng giảm 283,9% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do chi phí tài chính của Công ty con tăng mạnh.

Financial profit for the period recorded a loss of VND 41.4 billion, representing a decrease of VND 63.92 billion, equivalent to a 283.9% decline compared to the same period last year, mainly due to a significant increase in financial expenses incurred by the Company's subsidiaries.

- Lỗ từ Công ty liên kết kỳ này 160,5 tỷ đồng, tăng lỗ 160 tỷ đồng 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.

Share of net loss from associates for the period was VND 160.5 billion, representing an increase of VND 160 billion in losses compared to the same period last year, due to the associates incurring expenses during the project investment and implementation phase.

- Các khoản chi phí giảm 38,2 tỷ đồng tương ứng giảm 27,4% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do:

Expenses decreased by VND 38.2 billion, equivalent to a 27.4% decline compared to the same period last year, mainly due to:

- o Chi phí bán hàng giảm 45,15 tỷ đồng tương ứng giảm 71,6% do hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm.

Selling expenses decreased by VND 45,15 billion, corresponding to a 71.6% reduction, due to a decrease in real estate transactions.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 9,7 tỷ đồng tương ứng tăng 16,4% do tăng chi phí cho cán bộ công nhân viên.

General and administrative expenses increased by VND 9.7 billion, corresponding to an increase of 16.4% compared to the same period last year, primarily due to an increase in personell costs.

- Chi phí khác giảm 2,7 tỷ đồng tương ứng giảm 16%

Other expenses decreased by VND 2.7 billion, equivalent to a 16% reduction

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 70,2 tỷ đồng tương ứng giảm 75,9% 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 70.2 billion, equivalent to a 75.9% reduction compared to the same period last year, mainly due to the decline in gross profit from sale of goods and provision of services, as well as a decrease in financial profit.

Như vậy, với việc giảm mạnh doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản cũng như một số khoản lợi nhuận khác bị lỗ, dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 lỗ và giảm 167,8% so với cùng kỳ năm 2024.

Thus, the sharp decline in revenue from real estate transfer activities, along with losses in several profit components, resulted in a Net Loss after Corporate Income Tax in the reviewed Consolidated Interim Financial Statements for the six-month period ended June 30, 2025, representing a 167.8% decrease compared to the same period in 2024.

Trên đây là toàn bộ giải trình thông tin trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Công ty.



The above constitutes the full explanation of the information presented in the Company's reviewed separate and consolidated interim financial statements for the six-month period ended June 30, 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