

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
SUNSHINE HOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 188/2026/SSH.....

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 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 2 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 2 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

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: 30/07/2026 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 2 năm 2026.
- Văn bản giải trình

5189/2026/CV-SST



Nguyễn Hà Anh



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

Số/No: ...189.../2026/CV-SSH
V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính
Q2/2026/ Explanation of the Financial
Statements for Q2/2026

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

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

Ngày/date 01., tháng/month 07., 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 2 năm 2026 của Công ty cổ phần Phát
Triển Sunshine Homes.
*Based on the Separate and Consolidated Financial Statements for the Second 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 2 năm 2026 so với Báo cáo tài
chính riêng và hợp nhất Quý 2 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 trên Báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm
2025 sang lỗ ở Quý 2 năm 2026 và Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2
năm 2026 lãi, chuyển từ lỗ Quý 2 năm 2025 sang lãi ở Quý này.

*By this document, the Company hereby provides an explanation for the variance of 10%
or more in the Net Profit After Corporate Income Tax presented in the Separate and
Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026 compared with the Separate
and Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2025. At the same time, the
Company provides an explanation for the change in its financial results whereby Net profit after
Corporate Income tax in the Separate Financial Statements turned from a profit in the Second*

Quarter of 2025 to a loss in the Second Quarter of 2026. In addition, Net profit after Corporate Income tax in the Consolidated Financial Statements turned from a loss in the Second Quarter of 2025 to a profit in the Current Quarter.

Bảng so sánh số liệu Lợi nhuận sau thuế giữa Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 2 năm 2026 với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 2 năm 2025 như sau:

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

Đơn vị tính: VND/Unit: VND

STT/ No	Chỉ tiêu/ Items	Quý 2 Năm 2026/ Second Quarter 2026	Quý 2 Năm 2025/ Second Quarter 2025	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>	(35.676.934.371)	1.087.684.801	(36.764.619.172)	(3.380,1%)
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>	1.568.313.501.418	(242.729.070.574)	1.811.042.571.992	746,1%

GIẢI TRÌNH/ EXPLANATION:

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2026 của Công ty lỗ 35,7 tỷ đồng và giảm 36,8 tỷ đồng tương ứng 3.380,1% so với Báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2025, do nguyên nhân chủ yếu sau:

The Net Loss after Corporate Income Tax in the Company's Separate Financial Statements for the Second Quarter of 2026 by VND 35.7 billion, representing a decrease of VND 36.8 billion, equivalent to 3,380.1% compared to the Separate Financial Statements for the Second Quarter of 2025, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1,8 tỷ đồng tương ứng giảm 50,5% so với cùng kỳ năm trước.

Gross Profit from goods sold and services rendered decreased by 1.8 billion VND, corresponding to a decrease of 50.5% compared to the same period last year.

- Lợi nhuận tài chính giảm 16,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do Công ty phát sinh chi phí tài chính.

Financial profit decreased by VND 16.8 billion compared to the same period last year, mainly due to the recognition of finance costs incurred by the Company.

- Chi phí quản lý tăng 18 tỷ đồng tương ứng 730,1% so với cùng kỳ năm trước do Công ty ghi nhận tăng chi phí cho cán bộ nhân viên.

General and administration expenses increased by VND 18 billion, representing an increase of 730.1%, compared with the same period last year, primarily due to the Company's higher personnel expenses.

Như vậy, do Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm, Lợi nhuận tài chính giảm đồng thời chi phí quản lý tăng dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 2 năm 2026 bị lỗ và giảm 3.380,1% so với cùng kỳ năm trước.

Accordingly, the decrease in Gross Profit from goods sold and services rendered, the decrease in Financial Profit, and the increase in General and Administration Expenses led to the Company's Net Loss after Corporate Income Tax for the Second Quarter of 2026, representing a decrease of 3,380.1% compared with the corresponding period of 2025.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2026 của Công ty tăng 1.811,04 tỷ đồng tương ứng tăng 746,1% so với Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2025 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

Net Profit after Corporate Income Tax in the Company's Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026 increased by VND 1,811.04 billion, representing an increase of 746.1% compared with the corresponding period of 2025, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 36,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại các công ty con giảm.

Gross profit from goods sold and service rendered decreased by VND 36.8 billion compared with the corresponding period of the previous year, mainly due to a decrease in real estate transfer activities at the Company's subsidiaries.

- Lợi nhuận tài chính tăng 46,1 tỷ đồng, tương ứng tăng 155,24% so với cùng kỳ năm trước do mức giảm của doanh thu tài chính ít hơn mức giảm của chi phí tài chính.

Financial Profit increased by VND 46.1 billion, representing an increase of 155.24% compared with the corresponding period of 2025, primarily because the decrease in Financial Income was lower than the decrease in Financial Expenses.

- Lợi nhuận từ công ty liên kết tăng 1.791,4 tỷ đồng tương ứng tăng 1.115,5% so với cùng kỳ năm trước do Công ty liên kết bắt đầu bàn giao và ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong kỳ.

Share of Net Profit from associates increased by VND 1,791.4 billion, corresponding to an increase of 1,115.5% compared with the same period last year, mainly due to the associate commencing the handover of real estate projects and recognizing real estate transfer revenue during the period.

- Các khoản chi phí giảm 4,8 tỷ đồng tương ứng giảm 11,3% so với cùng kỳ năm trước, do:

Expenses decreased by VND 4.8 billion, corresponding to a decrease of 11.3% compared with the same period last year, due to the following reasons:

- o Chi phí bán hàng giảm 3,6 tỷ đồng tương ứng giảm 76,6% so với cùng kỳ năm trước.

Selling expenses decreased by VND 3.6 billion, corresponding to a decrease of 76.6% compared with the same period last year.

- o Chi phí khác giảm 5,3 tỷ đồng tương ứng giảm 47,3% so với cùng kỳ năm trước

Other expenses decreased by VND 5.3 billion, corresponding to a decrease of

47.3% compared with the same period last year.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 4,1 tỷ đồng tương ứng tăng 15,4% so với cùng kỳ năm trước.

General and administration expenses increased by VND 4.1 billion, corresponding to an increase of 15.4% compared with the same period last year.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 9,3 tỷ đồng tương ứng giảm 86,1% so với cùng kỳ năm trước do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này giảm.
Current Corporate Income tax expenses decreased by VND 9.3 billion, representing a decrease of 86.1% compared with the corresponding period of the previous year, mainly due to the decrease in Gross Profit from goods sold and service rendered.

Như vậy, mặc dù Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm, nhưng do lãi từ Công ty liên kết tăng mạnh, cùng sự tăng thêm của Lợi nhuận tài chính cũng như giảm một số khoản mục chi phí dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2026 tăng 746,12% so với cùng kỳ năm trước, đồng thời có lãi, chuyển từ lỗ trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2025 sang lãi ở Quý 2 năm 2026.

Accordingly, although Gross Profit from goods sold and services rendered decreased, the significant increase in the Share of net profit from associates, together with the increase in Financial Profit and the reduction in certain expense items, resulted in the Company's Net Profit after Corporate Income Tax on the Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026 increasing by 746.12% compared with the corresponding period of 2025. As a result, the Company recorded a profit, reversing from a net loss in the Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2025 to a net profit in the Second Quarter of 2026.



Trên đây là toàn bộ giải trình thông tin trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 2 năm 2026 của Công ty.

The above is the full explanation of the information in the Separate and Consolidated financial statements for the Second 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:

- Như kính gửi/As addressed above;
- Lưu HC/Office for record.

**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**



JUN SUNGBAE



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