

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: 242/2025/CSTT

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 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 2 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 2 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: 30/01/2025 tại đường dẫn: <https://ssh.vn/bao-cai-tai-chinh/>

Đại diện tổ chức HB

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng và hợp nhất

Quý 2/2025

- Văn bản giải trình 243/2025/CR-SSH

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

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





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

Số/No: 243...../2025/CV-SSH  
V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính Quý  
2 năm 2025/ Explanation of the Financial  
Statements for the Second Quarter of 2025

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

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

Ngày/date 8, tháng/month 7, 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 2 năm 2025 của Công ty cổ phần Phát Triển Sunshine Homes.

*Based on the separate and consolidated financial statements for the Second Quarter 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 2 năm 2025 so với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 2 năm 2024, và Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2025 bị lỗ, chuyển từ lãi Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 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 Second Quarter 2025 and the Separate and Consolidated Financial Statements for the Second Quarter 2024 and the Net Profit After Tax in the Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2025 recorded a loss, shifting from a profit in the same period of 2024.*



**Bảng so sánh số liệu Lợi nhuận sau thuế giữa Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 2 năm 2025 với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 2 năm 2024 như sau:**

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

Đơn vị tính/Unit: VND

STT/ No	Chỉ tiêu/ Items	Quý 2 Năm 2025/ Second Quarter 2025	Quý 2 Năm 2024/ Second Quarter 2024	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>	1.178.041.208	591.781.997	586.259.211	99,1%
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>	(255.103.975.256)	235.259.808.087	(490.363.783.343)	(208,4%)

**GIẢI TRÌNH/ EXPLANATION:**

- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2025 của Công ty tăng 0,59 tỷ đồng tương ứng tăng 99,1% so với Báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2024, do nguyên nhân chủ yếu sau:

*The Net Profit after Corporate Income Tax in the Company's Separate Financial Statement for the Second Quarter of 2025 increased by VND 0.59 billion, corresponding to an increase of 99.1% compared to the Separate Financial Statement for the Second Quarter of 2024, mainly due to the following reasons:*

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1,35 tỷ đồng tương ứng tăng 60,4% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư.

*Gross profit from goods sold and services rendered increased by VND 1.35 billion, corresponding to an increase of 60.4% compared to the same period last year, primarily due to the increase in investment property leasing activities.*

- Lợi nhuận tài chính giảm 0,9 tỷ đồng tương ứng giảm 101,3% so với cùng kỳ năm trước do giảm khoản lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần.

*Financial profit decreased by VND 0.9 billion, equivalent to a decline of 101.3% compared to the same period last year, due to a reduction in interest income from deposit for transfer of shares.*

- Lợi nhuận khác tăng 1,4 tỷ đồng tương ứng tăng 156,2% so với cùng kỳ năm trước do tăng một số các khoản thu nhập khác.

*Other profit increased by VND 1.4 billion, corresponding to an increase of 156.2% compared to the same period last year, primarily due to an increase in certain other income items.*

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1,51 tỷ đồng tương ứng tăng 156,6% so với cùng kỳ năm trước do tăng chi phí cho cán bộ công nhân viên.

*General and administrative expense increased by VND 1.51 billion, corresponding to an increase of 156.6% compared to the same period last year, primarily due to an increase in personell costs.*

Như vậy, mặc dù chi phí tăng và lợi nhuận tài chính giảm nhưng một số khoản mục lợi nhuận tăng nhiều hơn nên Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 2 năm 2025 vẫn tăng 99,1% so với Quý 2 năm 2024.

*Thus, despite the increase in expenses and the decrease in Financial Profit, the significant growth in certain Profit items led to a 99.1% increase in Net Profit after Corporate Income Tax in the Second Quarter of 2025 compared to the same period last year.*

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2025 của Công ty lỗ 255 tỷ và giảm 490,4 tỷ đồng tương ứng giảm 208,4% so với Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2024, 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 2025 recorded a loss of VND 255 billion, representing a decrease by VND 490.4 billion, corresponding to a 208.4% decrease compared to the Consolidated Financial Statement for the Second Quarter of 2024, mainly due to the following reasons:*

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 2 năm 2025 lỗ 0,5 tỷ đồng do:  
*Gross profit from goods sold and services rendered in the second quarter of 2025 recorded a loss of VND 0.5 billion due to:*

+ Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản giảm mạnh, giảm 485,9 tỷ đồng tương ứng 77,86% so với Quý 2 năm 2024.

*Revenue from real estate transferred decreased sharply by VND 485.9 billion, corresponding to a 77.86% decline compared to the Second Quarter of 2024.*

+ Đồng thời giá vốn chuyển nhượng bất động sản tăng do phát sinh quyết toán với một số nhà thầu chính.

Additionally, Cost of real estate transferred increased due to final settlements with several main contractors.

- Lợi nhuận tài chính kỳ này lỗ 39,8 tỷ đồng, giảm 38,1 tỷ đồng tương ứng giảm 2.266,2% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do chi phí tài chính của Công ty con tăng mạnh.

*This period's Financial profit by VND 39.8 billion and decreased by VND 38.1 billion, corresponding to a 2,266.2% decline compared to the same period last year, mainly due to an increase in financial expenses incurred by the Company's subsidiaries.*

- Lỗ từ Công ty liên kết kỳ này 160,7 tỷ đồng, tăng lỗ 155,5 tỷ đồng tương ứng 2.985,4% 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.

*This period's Share of net loss from associates by VND 160.7 billion and increased by VND 155.5 billion, corresponding to a decrease of 2,985.4% compared to the same period last year due to the Company's associate incur expenses in the project investment and implementation phase.*

- Các khoản chi phí giảm 40,5 tỷ đồng tương ứng giảm 48,1% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do:

*Expenses decreased by VND 40.5 billion, corresponding to a 48.1% decline compared to the same period last year, mainly due to:*

- Chi phí bán hàng giảm 39 tỷ đồng tương ứng giảm 89,3% do hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm.

*Selling expenses decreased by VND 39 billion, corresponding to a 89.3% reduction, due to a decrease in real estate transactions.*

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1,4 tỷ đồng tương ứng giảm 4,7% do công ty tiết kiệm chi phí.

*General and Administration expenses decreased by VND 1.4 billion, corresponding to a 4.7% reduction, due to the Company's cost – saving efforts.*

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 47,6 tỷ đồng tương ứng giảm 79,8% 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 47.6 billion, corresponding to a 79.8% decline compared to the same period last year, due to a decrease in gross profit from sales of goods and provision of services, as well as a reduction in financial profit..*

Như vậy, với việc giảm mạnh doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản cũng như lỗ từ các khoản lợi nhuận, dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2025 lỗ và giảm 208,4% so với cùng kỳ năm 2024.

*Thus, the sharp decline in Revenue from real estate transferred along with losses in profit items led to a Net loss after Corporate Income tax in the Consolidated Financial Statements for the Second quarter of 2025, representing a decrease of 208.4% 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 Quý 2 năm 2025 của Công ty.

*The above is the full explanation of the information in the Separate and Consolidated financial statements for the Second Quarter 2025 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:**

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước/State Securities Commissions of Viet Nam;
- Sở GDCK – TP Hà Nội/Hà 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**